

**Een sociale
huurwoning
zoeken
verandert**

**Voorstel
nieuwe
woonruimte-
verdeling**

April 2020



**Een sociale
huurwoning
zoeken
verandert**

Inhoud

Samenvatting	5	3 Aanbod	23
1 Inleiding	9	3.1 Woningen voor huishoudens met situatiepunten	23
1.1 Aanleiding	9	3.2 Passendheid, labels en lokale voorrang	24
1.2 Het huidige systeem	10	3.3 Maatregelen voor meer doorstroming	25
1.3 Wat zijn de grootste knelpunten?	11	3.4 Tijdelijke contracten	25
1.4 Nieuw systeem	11	3.5 Regionale uitwisseling urgenten	26
2 Volgordecriteria: puntensysteem	13	4 Uitvoerbaarheid	29
2.1 Opbouw, afbouw en afnemen van punten	14	4.1 Uitlegbaarheid	29
2.2 Wachtpunten	16	4.2 Monitoring en evaluatie	30
2.3 Zoekpunten	16		
2.4 Situatiepunten: inwonend met kinderen	17		
2.5 Situatiepunten: relatiebreuk met kinderen	18		
2.6 Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren	19		



Samenvatting

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

Nu



Straks



Wat verandert?

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

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

- 1 Wachtpunten (inschrijfduur): per jaar wordt 1 wachtpunt opgebouwd. Er is geen bovengrens;
- 2 Zoekpunten: per maand kan 1 punt opgebouwd worden met een maximum tot 30 punten;
- 3 Situatiepunten: per maand kan 1 punt opgebouwd worden, mits voldaan wordt aan één van de omstandigheden. Het maximum aantal situatiepunten is 12. De omstandigheden zijn:
 - Inwonend met kinderen
 - Relatiebreuk met kinderen
 - Problematisch thuiswonende jongeren

Samenvatting

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

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

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

Wat blijft hetzelfde?

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

Betere positie starters gaat ten koste van doorstromers

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

wacht.  Inschrijftijd	Ingeschreven bij Woningnet of Woonmatch	1 punt per jaar  geen maximum loopt altijd door
zoek.  Actief reageren		1 punt per maand max 30
situatie.  Drie specifieke omstandigheden	1. relatiebreuk met kinderen 2. inwonende gezinnen 3. problematisch thuiswonende jongeren	1 punt per maand max 12

1



Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken al vele jaren samen op het gebied van woonruimteverdeling¹. Deze regionale samenwerking is belangrijk voor keuzevrijheid en bewegingsvrijheid van woningzoekenden. Al langere tijd zijn er signalen dat de huidige regels voor woonruimteverdeling niet meer voldoen. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn de afgelopen jaren opgelopen naar ruim 10 jaar voor starters.

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

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

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

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

1 Inleiding

1.2 Het huidige systeem

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

- 1 Urgenten die direct bemiddeld worden. Zij krijgen een woning aangeboden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de uitstroom uit maatschappelijke opvang en statushouders.
- 2 Sociaal-medische urgenten en stadsvernieuwingsurgenten. Zij mogen zelf zoeken op WoningNet en gaan voor op andere woningzoekenden. De datum waarop de urgentie verleend is, bepaalt de volgorde. Uitzondering is de regio Zaanstreek-Waterland waar deze twee groepen in een aantal gemeenten direct bemiddeld worden.
- 3 Regulier woningzoekenden die reageren op WoningNet of Woonmatch. De volgorde wordt bepaald op basis van inschrijfduur. In sommige gemeenten wordt een deel van de woningen verloot. Er zijn passendheidseisen (inkomen en omvang huishouden) en doelgroeplabels (bijvoorbeeld jongeren en ouderen). Ook zijn er voorrangregels, waarbij een bepaalde groep voorgaat op anderen (bijvoorbeeld de verhuisregeling Van Hoog naar Laag). Daarnaast hebben corporaties 5% maatwerkruimte om woningen toe te wijzen.

Welke gemeenten en corporaties?

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

Deze corporaties participeren in de regionale woonruimteverdeling: De Alliantie, De Key, Eigen Haard, Stadgenoot, Rochdale, Ymere, Woonzorg NL, Intermaris, Parteon, ZVH, Wormerwonen, Wooncompagnie, Habion en WOV. DUWO verdeelt haar studentenwoningen via een eigen woonruimteverdeelsysteem en De Voor-uitgang in Volendam kent een eigen verdeelsystematiek.



1.3 Wat zijn de grootste knelpunten?

Sociale huurwoningen zijn schaars. Daarom moeten huishoudens zeer lang wachten op een woning. Veel woningzoekenden hebben niet alle tijd. Ze hebben een situatie die vraagt om een snelle oplossing, maar 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 terecht komen bij de huishoudens die de woning het hardst nodig hebben.

Het huidige systeem is in de basis eenvoudig en duidelijk. De woningzoekende die het langst heeft gewacht, is als eerste aan de beurt. Hierdoor werkt het wel als een spaarsysteem: veel mensen die nu geen sociale huurwoning nodig hebben schrijven zich voor de zekerheid in. Doordat veel mensen zich inschrijven, loopt de wachttijd op en maken woningzoekenden pas na ruim 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 verhuiscens voordoet, kan de woningzoekende het zich vaak niet permitteren ruim tien jaar te wachten.

1.4 Nieuw systeem

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

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

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

2



Volgordecriteria: puntensysteem

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

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

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

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

Voor de problematisch thuiswonende jongeren is eenvoudige beoordeling niet mogelijk. Hier voor is ook kwalitatieve beoordeling nodig.

Voor jongeren blijft loten bij toewijzing van jongerenwoningen bestaan.

2 Volgordecriteria: puntensysteem

2.1 Opbouw, afbouw en afnemen van punten

Op basis van inschrijfduur, zoekduur en omstandigheden wordt een puntenaantal opgebouwd. Dit puntenaantal is bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met het hoogste aantal punten krijgt de woning¹. De opbouw van punten werkt als volgt:

- **Wachtpunten (inschrijfduur):** per jaar wordt één wachtpunt opgebouwd. Er is geen bovengrens;
- **Zoekpunten:** per maand kan één punt opgebouwd worden bij voldoende reageren, met een maximum tot 30;
- **Situatiepunten:** per maand kan één punt opgebouwd worden, mits voldaan wordt aan één van de omstandigheden. Het maximum aantal situatiepunten is twaalf.

¹ Reageren op een woning die wordt verloot, telt mee voor de opbouw van zoekpunten. De punten tellen alleen niet mee in de volgordebepaling voor de lotingwoning. Het weigeren van een uitnodiging, een no-show of een drietal weigeringen bij een lotingwoning leidt tot dezelfde afname van punten als bij een reguliere woning.

Opbouwen van punten

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

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

Afbouwen van punten

	Afbouwen*
Wachtpunten	Niet van toepassing
Zoekpunten	Minder dan 4 keer binnen een maand reageren op een passende woning => -1 punt. Uitgerekend per kalendermaand.
Situatiepunten	Zie paragraaf 2.4, 2.5 en 2.6 (uitwerking situatiepunten).

* Door het afbouwen van punten kunnen verschillen ontstaan in puntensaldi gedurende een bezichtigingsproces. Daarom geldt de sluitingsdatum van de advertentie voor het bepalen van de volgorde van toekenning.

Afnemen van punten (sancties)

	Weigeren uitnodiging	No-show	Weigeren woning
Wachtpunten	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Zoekpunten	1x => 1 zoekpunt kwijt	1x => alle zoekpunten kwijt	3x => alle zoekpunten kwijt
Situatiepunten	1x => 1 situatiepunt kwijt	1x => alle situatiepunten kwijt	3x => alle situatiepunten kwijt

Weigeren uitnodiging

De bedoeling van zoekpunten is om mensen die actief zoeken meer kans te geven. Meer zoekpunten betekent meer kans op het vinden van een woning. Het is waarschijnlijk dat woningzoekenden straks actiever gaan zoeken en dat mensen ook reageren op woningen die ze normaal gesproken niet zouden accepteren. Om te voorkomen dat woningzoekenden onbeperkt kunnen reageren zonder gevolgen, kost het afslaan van een uitnodiging een zoekpunt. Hiermee is er een prikkel om niet te snel op woningen te reageren.

No-show

Wanneer een woningzoekende echt op zoek is naar een nieuwe woning, dan komt hij/zij opdagen bij een bezichtiging. Daarom is een woningzoekende bij no-show alle opgebouwde zoek- en situatiepunten kwijt. Wanneer een kandidaat heeft gereageerd, krijgt de kandidaat (wanneer hij/zij hoog genoeg op de lijst staat) een uitnodiging voor een bezichtiging op een tijdstip. Wanneer de kandidaat dit tijdstip bevestigt, wordt een no-show niet meer geaccepteerd. Mocht de kandidaat tussen het accepteren en het moment van de bezichtiging onverhoopt niet kunnen, dan moet de kandidaat vervanging regelen. De verhuurmakelaar geeft een terugkoppeling aan WoningNet en Woonmatch wie bij de bezichtiging is geweest of niet.

Weigeren woning

Zoek-, en situatiepunten zijn voor woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben. Drie keer weigeren van een woning waarop gereageerd is, wordt daarom gesanctioneerd met het verlies van de zoek- en situatiepunten. Een sanctie opleggen voor het weigeren van een woning kan alleen wanneer de advertentie voldoet aan een aantal kwaliteitscriteria zodat de kandidaat een goed beeld heeft van de woning. De advertentie bevat tenminste: foto van de buitenkant, plattegrond, omschrijving, benoeming van bekende gebreken ². De woningzoekende geeft zelf door of de woning geaccepteerd of geweigerd is.

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

2 Volgordecriteria: puntensysteem

2.2 Wachtpunten

Inschrijfduur speelt nog steeds een belangrijke rol in dit voorstel, maar wordt minder prominent omdat ook omstandigheden en zoeken meewegen. Per jaar wachttijd wordt één punt opgebouwd, oplopend per dag. Deze punten worden niet afgerond om te voorkomen dat woningzoekenden precies evenveel punten hebben. Het huidige systeem werkt ook op deze wijze. Bij de inwerkingtreding van het nieuwe systeem wordt de inschrijfduur van woningzoekenden omgezet in wachtpunten. Er geldt geen maximum voor het aantal wachtpunten dat een woningzoekende kan opbouwen. Dit is in lijn met de wijziging van de woonruimteverdeling in 2015. Toen is ook vastgelegd dat voor woningzoekenden – als zij zich voor 1 juli 2015 inschreven – hun woonduur wordt omgezet in inschrijfduur en voor een periode van 15 jaar (tot 1 januari 2030) behouden blijft.

2.3 Zoekpunten

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

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

Als zoekpunten een weergave zijn van hoe hard iemand op zoek is naar een woning, dan moet worden voorkomen dat zoekpunten geautomatiseerd opgebouwd kunnen worden. Er bestaan authenticatiemethodes (zoals reCAPTCHA), waarmee mensen van robots onderscheiden worden. Ook kunnen IP-adressen geweigerd worden die te snel te veel activiteit op een site laten zien.

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

Niet meer zoeken betekent dat de punten weer afnemen. Dit gaat in hetzelfde tempo als opbouwen: één punt per maand. In de maanden waarbij minder dan vier keer op een passende woning wordt gereageerd leidt dit tot afname van een zoekpunt.

2.4 Situatiepunten: inwonend met kinderen

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

- **Het gezin moet minimaal één jaar ingeschreven staan op het adres waar wordt ingewoond;**
- **Er moet sprake zijn van regiobinding. Men dient in de afgelopen twee jaar in de regio te hebben gewoond.**

Toetsing en geldigheid

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

- **Uittreksel BRP met naam partner en/of kinderen, totaal aantal ingeschrevenen op adres, woongeschiedenis aanvrager;**
- **Huurcontract of koopakte hoofdhuurder/eigenaar van de woning.**

De beoordeling betreft slechts een controle of de documenten inderdaad voldoen. Eenmaal toegekend is de status van “situatiepuntenhouder” drie jaar geldig. Na twee en een half jaar kan een verlenging plaatsvinden op basis van dezelfde toetsing. Een reminder kan automatisch gegenereerd worden. Zo niet, dan worden ze automatisch verwijderd in WoningNet en Woonmatch. Er vindt geen toetsing van de situatiepunten plaats bij toewijzing.

2 Volgordecriteria: puntensysteem

2.5 Situatiepunten: relatiebreuk met kinderen

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

- **Er moet sprake zijn van een gelegaliseerde vorm van samenwonen: huwelijk, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract die tenminste twee jaar heeft geduurd;**
- **De relatiebreuk moet worden gedocumenteerd: notarieel vastgelegde/gelegaliseerde scheidingspapieren;**
- **Er moet sprake zijn van regiobinding: afgelopen twee jaar gezamenlijk ingeschreven op een woonadres in de regio;**
- **Er moet sprake zijn van gezamenlijke kinderen.**

Toetsing en geldigheid

De beoordeling van de aanvraag voor de situatiepunten wordt gedaan door WoningNet, of een ander daartoe ingesteld centraal aanvraagpunt. De aanvrager levert zelf documenten aan. De afwikkeling van een relatiebreuk kan een lang proces zijn, waar de woningzoekende niet altijd op kan wachten als er ook zoekpunten moeten worden opgebouwd. Daarom wordt gewerkt met verschillende fases.

→ **Beoordelingsdocumenten indien relatiebreuk juridisch nog niet is afgerond: alleen bij huwelijk en geregistreerd partnerschap:**

- Ouderschapsplan;
- Getekend document voorlopige voorzieningen;
- Uittreksel BRP inclusief woongeschiedenis.

→ **Beoordelingsdocumenten indien relatiebreuk juridisch afgerond:**

- Notarieel vastgelegd ouderschapsplan;
- Officiële scheidingspapieren of notarieel vastgelegde beëindiging samenlevingscontract;
- Uittreksel BRP inclusief woongeschiedenis.

De aard van de beoordeling betreft slechts een controle of de documenten voldoen. Eenmaal toegekend is de status van “situatiepunten houder” drie jaar geldig. Na twee en een half jaar kan een verlenging plaatsvinden op basis van dezelfde toetsing. Een reminder kan automatisch gegenereerd worden. Zo niet worden ze automatisch weer verwijderd in WoningNet en Woonmatch.

In het geval dat de situatiepunten zijn toegekend bij een niet juridische afgeronde relatiebreuk, is alsnog een toetsing nodig vóór de toewijzing. De formele scheidingsdocumenten worden ingediend, of een notarieel vastgelegde beëindiging bij een samenlevingscontract. Ook dient een gelegaliseerd ouderschapsplan aanwezig te zijn. Het is aan de woningzoekende om deze informatie, zodra beschikbaar, aan te leveren bij het aanvraagpunt. Toewijzing is alleen mogelijk als het dossier compleet is.

Een huishouden wordt conform huidige afspraken op basis van de bezettingsnorm toegewezen. Dit betekent dat bij volledig co-ouderschap de kinderen mee mogen tellen bij de huishoudgrootte van beide ouders. Er is sprake van volledig co-ouderschap wanneer de kinderen minimaal 3 dagen bij beide partners zijn.

Eén centraal loket voor woningzoekenden

Omdat slechts een eenvoudige toetsing nodig is die bestaat uit het screenen van een aantal documenten, kan dit belegd worden bij een centraal punt. Dit kan desgewenst belegd worden bij WoningNet. Dit gezamenlijke loket kan vervolgens de ingekomen aanvragen doorsturen naar de juiste plek. Het werken met meerdere loketten kan verwarring en onduidelijkheid veroorzaken. Dit geldt zowel voor de situatiepunten voor inwonende gezinnen met kinderen als de relatiebreuk met kinderen.

2.6 Situatiepunten: problematisch thuiswonende jongeren

Anders dan bij de inwonende gezinnen met kinderen en een relatiebreuk met kinderen, is uitgebreidere toetsing nodig om te beoordelen of problematisch thuiswonende jongeren in aanmerking komen voor situatiepunten. Vijf groepen thuiswonende jongeren (18-35 jaar) die woonachtig zijn in de regio Amsterdam komen in aanmerking voor situatiepunten. Omdat er bezwaar en beroep kan worden aangetekend op deze beoordeling, komt er een regionaal kader voor de criteria. Dit kader wordt opgesteld met behulp van de expertise in de regionale indicatieteams.

Het gaat om de volgende vijf groepen problematisch thuiswonende jongeren:

- 1 Jongeren in een pleeggezin:** de groep is objectiveerbaar en geregistreerd. De vergoeding voor pleegkinderen vervalt op hun 21e jarige verjaardag. In de praktijk blijkt dat vanaf dit moment een urgente woonvraag kan ontstaan, wat vanuit de kwetsbaarheid van het pleegkind onwenselijk is.
- 2 Jongeren met een indicatie voor ambulante ondersteuning:** het gaat hier om jongeren met psychische of psychosociale problematiek, met een WMO indicatie voor ambulante/ individuele ondersteuning. Soms is het niet wenselijk dat deze

2 Volgordecriteria: puntensysteem

jongvolwassenen nog langer thuis wonen. Ook kan de woonsituatie negatieve invloed hebben op de (ontwikkeling van de) rest van het gezin. Voorwaarden zijn dat de hulpverlening op de hoogte is, dat de jongere ook op nieuwe adres hulp krijgt, en dat hij/zij zelfstandig wonen aankan.

- 3 **Jongeren met ouders met een verslaving of zware psychische/psychiatrische problematiek:** in veel gevallen is het niet bevorderlijk voor de ontwikkeling naar zelfstandigheid en zelfredzaamheid van jongeren wanneer er bij de ouders sprake is van verslaving of andere (heftige) psychische of psychiatrische problematiek.
- 4 **Jonge mantelzorgers:** soms kan het beter zijn om als jonge mantelzorger niet in dezelfde woning, maar iets op afstand te wonen. Dit kan bijdragen aan het volhouden van de zorg op lange termijn en de ruimte voor de eigen ontwikkeling.
- 5 **Jongeren van ouders met sociaal-medische urgentie:** niet in elke gemeente telt een 18+er mee bij de gezinsgrootte bij de toewijzing van een nieuwe woning. Ook komen zij zelf niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. Situatiepunten kunnen deze jongeren op weg helpen.

Beoordeling bij urgentie- of WMO-loket

Niet alle jongeren binnen de vijf groepen komen in aanmerking voor situatiepunten, omdat de situatie niet per definitie problematisch is. Ook zijn niet alle vijf groepen eenvoudig toetsbaar. Hierdoor is een maatwerkbeoordeling noodzakelijk. Deze beoordeling wordt gedaan bij het urgentie- of WMO-loket van de gemeente.

Bij de aanvraag aan het WMO/urgentieloket wordt getoetst of de jongere binnen de kaders valt en of daadwerkelijk sprake is van een problematische situatie. Bij een positieve beschikking volgt een afschrift naar WoningNet of Woonmatch. Tegen een negatieve beschikking kan bezwaar en beroep worden aangetekend bij de gemeente. Na drie jaar vervallen de punten en kan, als dat van toepassing is, verlenging worden aangevraagd. Na twee en een half jaar kan een verlenging plaatsvinden op basis van dezelfde toetsing. Een reminder kan automatisch gegenereerd worden. Zo niet worden de situatiepunten automatisch weer verwijderd in WoningNet.





3



Aanbod

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

3.1 Woningen voor huishoudens met situatiepunten

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

Woningen worden toegewezen via directe bemiddeling of verhuurd via de media. Ongeveer 60% van het totale aanbod van sociale huurwoningen van corporaties wordt momenteel¹ via de media geadverteerd. Bij 50% van deze woningen telt de omstandigheid dan mee in de toewijzing, bij de andere 50% niet. Het is de meest praktische uitwerking: het aantal woningen dat via de media wordt aangeboden is makkelijk te tellen. Er zijn geen berekeningen vooraf nodig hoeveel urgenten er precies zijn en hoe veel woningen dan beschikbaar zijn voor gewone woningzoekenden.

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

3 Aanbod

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

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

3.2 Passendheid, labelen en lokale voorrang

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

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

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

3.3 Maatregelen voor meer doorstroming

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

3.4 Tijdelijke contracten

Het werken met jongerencontracten wordt voortgezet. Er wordt een raamwerk uitgewerkt voor een maatregel die voorziet in een vangnet voor jongeren, die na afloop van hun jongerencontract nog aangewezen zijn op sociale huur en dakloos worden. Deze maatregel is optioneel door gemeenten op te nemen in hun verordening en kan alleen lokaal geëffectueerd worden. Doel hiervan is dat gemeenten lokale startpunten kunnen geven die ervoor moeten zorgen dat er een woning te vinden is, zonder dat dit de vrijkomende woningen in andere gemeenten belast.

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

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

3 Aanbod

3.5 Regionale uitwisseling urgenten

Gemeenten in de regio werken met regionale urgentie categorieën, waarbij op lokaal niveau beleidsregels worden vastgesteld. Urgentieaanvragen worden lokaal getoetst. De urgentie is vervolgens ook lokaal geldig. In de Huisvestingsverordening 2015 is door gemeenten afgesproken dat urgenten een wijziging in het zoekprofiel kunnen aanvragen. Daarmee kan de urgentie ook in een andere gemeente verzilverd worden. Om dit mogelijk te maken zijn in 2015 de lokale beleidsregels zo veel mogelijk gelijkgetrokken. Daarnaast zijn quota afgesproken voor het opvangen van elkaars stadsvernieuwingsurgenten.

Aanleiding voor aanpassing

De reden om regionale uitwisseling van urgenten mogelijk te maken was de aanname dat urgenten moeten meetellen in de ruimte voor lokale of regionale binding. De Huisvestingswet 2014 geeft volgens van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op dit punt geen uitsluit. Urgenten hoeven daarom niet gehuisvest te worden in de ruimte voor lokale of regionale binding. Dit was de aanleiding om te kijken of de huidige regionale uitwisseling nog meerwaarde biedt.

Op dit moment wordt er erg weinig gebruik gemaakt van de regionale urgentieregeling. De huidige urgentieregeling is een formele regeling die weinig zegt over de mogelijkheid en bereidheid van gemeenten om elkaars urgenten op te vangen. Juist door deze kaders vallen gemeenten vaak terug op formele argumenten. Gedachte is dat de bereidheid om urgenten met elkaar uit te wisselen meer is gebaat bij het gesprek tussen gemeenten, waarin meer ruimte is om argumenten uit te wisselen en de casuïstiek te bekijken.

In een aantal omstandigheden kunnen gemeenten in goed overleg elkaars urgenten huisvesten. Het gaat om bijvoorbeeld om de volgende gevallen:

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

Deze lijst is niet limitatief. Het gaat er juist om dat gemeenten in voorkomende gevallen met elkaar in overleg treden. Het principe van regionale uitwisseling van urgenten blijft in stand. Tot het moment dat de nieuwe afspraken gelden, worden de huidige quota gehanteerd als ondergrens.



4



Uitvoerbaarheid

Om een goed geïnformeerde beslissing te kunnen nemen moet ook duidelijk zijn wat de gevolgen zijn voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijziging. De grootste knelpunten voor de uitvoerbaarheid en een oplossing hoe hiermee om te gaan worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

4.1 Uitlegbaarheid

De uitlegbaarheid van het systeem is een belangrijk aandachtspunt. Zowel tijdens de inspraakperiodes als in de informatiecampagne naar de invoering toe, wordt rekening gehouden met een eenvoudige en heldere uitleg (aan minder (digi)taalvaardigen).

Er wordt rekening gehouden met de volgende doelgroepen:

- **Minder digitaal vaardigen**
- **Laaggeletterden**
- **Mensen die de taal niet machtig zijn**
- **Mensen met een beperking, waaronder licht verstandelijk gehandicapten**

Er komt een duidelijke uitleg door middel van een animatie en een infographic met pictogrammen. De pictogrammen zijn duidelijk herkenbaar, ook voor laaggeletterden. Voor minder digitaal vaardigen komt een instructie met iconen hoe het nieuwe systeem te gebruiken. Voor de minder digitaal vaardigen wordt ook een folder uitgegeven. Voor ouderen komt extra informatie welke mogelijkheden zij hebben om met voorrang te verhuizen.

4 Uitvoerbaarheid

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

WoningNet en Woonmatch moeten visueel aantrekkelijk worden. Het nieuwe systeem is makkelijk en eenvoudig te begrijpen. Ook staat duidelijk aangegeven waar instructies te vinden zijn en waar woningzoekenden fysiek en telefonisch terecht kunnen voor vragen of begeleiding.

Goede informatie over het aanbod van woningen op WoningNet is essentieel. Een aangeboden woning is minimaal voorzien van:

- **Foto van de buitenkant**
- **Plattegrond**
- **Omschrijving volgens afgesproken richtlijnen**
- **Benoeming van bekende gebreken (bijvoorbeeld: “gehorig complex”)**

4.2 Monitoring en evaluatie

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

Een nieuwe manier van toewijzing kan ook leiden tot ander zoekgedrag. Hier kan niet volledig rekening mee worden gehouden in de simulatie. De effecten van de wijziging zijn echter niet meteen zichtbaar. Pas na twee en een half jaar (30 maanden) zijn het maximaal aantal zoekpunten opgebouwd en zijn de effecten op zoekgedrag volledig zichtbaar. Dan is er nog een periode van één jaar nodig om de effecten op de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden te observeren. Tenslotte is circa 1 kwartaal nodig voor dataverzameling en de eerste analyse. Al met al zal dus na drie en een half jaar de eerste uitgebreide analyse kunnen plaatsvinden.

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

Wanneer bijsturen?

Uiteindelijk willen we weten of we met het nieuwe systeem de resultaten behalen die we vanuit de simulatie hadden verwacht. Wanneer dat niet het geval is, moet worden bezien of bijsturing nodig is. Redenen om dit te overwegen kunnen zijn:

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

**Een sociale
huurwoning
zoeken
verandert**

**Voorstel
nieuwe
woonruimte-
verdeling**

Vormgeving: DSGN.FRM