



Spelregels woonruimteverdeling

Sociale Verhuurders Haaglanden

Vastgesteld door SVH-bestuur op: 6 juni 2016

Laatst gewijzigd: 12 augustus 2020

Versie: 2.0

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Doelstellingen woonruimteverdeling	4
2. Inschrijven	6
2.1 Voorwaarden voor inschrijving	6
2.2 Geldigheid van de inschrijving	6
2.3 Inschrijfgeld en betaling.....	6
2.4 Gegevens bij de inschrijving.....	7
2.5 Status en inschrijfduur	9
2.6 Urgentieverklaring (voorrangsverklaring)	11
2.7 Inschrijvingen samenvoegen en splitsen	12
2.8 Tweede kans beleid	12
2.9 Vragen over inschrijving.....	13
3. Adverteren woningaanbod	14
3.1 Volgorde kandidatenlijst	14
3.2 Lokaal en regionaal maatwerk	15
3.3 Informatie in de advertentie	17
3.4 Advertentievoorwaarden	17
4. Zoeken naar een geschikte woning	19
5. Reageren	20
6. Woningaanbieding	21
6.1 Afhandelen kandidatenlijst	21
6.2 Controle gegevens bij intake	21
6.3 Verhuurdersverklaring	23
6.4 Verantwoording verhuring	23
7. Beëindiging van de inschrijving	24
Bijlagen	25
1. Huur-inkomenstabellen (2020)	25
2. Afwijkende doelgroepen	28
3. Bezettingsnormentabel (2020)	29
4. Lokaal maatwerk (2019-2023)	30

Inleiding

De regio Haaglanden is een regionale woningmarkt die bestaat uit 9 gemeenten. Daarin adverteren en verhuren de woningcorporaties uit de regio (allen aangesloten bij SVH) gezamenlijk hun woningen. Dat doen zij op Woonnet Haaglanden.

Corporaties zijn bij het verhuren van de sociale woningvoorraad aan regels en afspraken gebonden. Zo is er landelijke wetgeving, maken de corporaties en gemeenten regionale samenwerkingsafspraken en zijn er gemeentelijke huisvestingsverordeningen. De corporaties spreken onderling ook spelregels af.

Inhoud

In dit spelregeldocument staan afspraken over de manier waarop er binnen de woonruimteverdeling met woningzoekenden, met elkaar en met de gemeenten wordt omgegaan. De spelregels vormen één geheel samen met de samenwerkingsafspraken en de huisvestingsverordeningen. Als uit de monitoring blijkt dat bepaalde afspraken niet worden gehaald, dan wordt hierop bijgestuurd.

De spelregels beslaan het gehele woonruimteverdelingsproces: van de oriëntatiefase van de woningzoekende tot het ondertekenen van het huurcontract.

Kenmerken spelregels

Regionaal: Voor een regionale woningmarkt is het noodzakelijk dat de regels rondom de verdeling van de woningen gelijk zijn in de verschillende gemeenten. Per 1 juli 2019 zijn er 9 gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Deze worden gezamenlijk afgestemd en zijn gelijklopend – op het Lokaal Maatwerk na. De bij SVH aangesloten corporaties maken gezamenlijk afspraken over de spelregels. Zo wordt het regionale karakter van de woonruimteverdeling gewaarborgd.

Transparant: Eén gezamenlijke spelregelnotitie zorgt ervoor dat duidelijk is hoe de woonruimteverdeling in Haaglanden werkt en welke regels er gelden.

Verplichtend: Het vaststellen van dit document in het bestuur van SVH maakt deze afspraken bindend voor de leden. Indien corporaties zich niet aan de afspraken houden, spreken de leden elkaar hier op aan.

Vaststellen en wijzigen spelregels

Het SVH-bestuur stelt de spelregels vast. Wijzigingen die gevolgen hebben voor het verdelingsresultaat worden ook door het SVH-bestuur vastgesteld. In dat geval wordt ook advies gevraagd aan de 9 gemeenten in de regio.

Bij praktische wijzigingen die geen gevolgen hebben voor het verdelingsresultaat besluit de groep Beleidsadviseurs & Managers Wonen van SVH. Gemeenten worden over deze wijzigingen geïnformeerd.

Leeswijzer

In deze notitie staan de doelstellingen die de corporaties voor het woonruimteverdelingsproces formuleerden (hoofdstuk 1). Vervolgens worden het proces met bijbehorende spelregels van inschrijven (hoofdstuk 2) tot het tekenen van het huurcontract (hoofdstuk 6) beschreven.

1. Doelstellingen woonruimteverdeling

Met behulp van woonruimteverdeling zorgen de corporaties ervoor dat een vrijgekomen woning bij de juiste huurder komt. De corporaties aangesloten bij SVH willen hiermee 4 doelen bereiken.

(1) Passend huisvesten van de doelgroepen

De corporaties willen voldoen aan hun kerntaak: het huisvesten van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk een passende woning vinden.

Concreet betekent dit:

- Voldoen aan de 80%/10%/10%-regel. 80% van de vrijkomende corporatiewoningen met een huur tot de liberalisatiegrens moet aan de primaire en secundaire doelgroep worden toegewezen. Tot en met 2020 mag 10% worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen 39.055 en 43.574 euro (prijsspeil 2020). De overige 10% mag vrij worden toegewezen met inachtneming van de voorrangregeling uit het BTIV.
- Met voorrang huisvesten van de doelgroep onder de aftoppingsgrens (95%) en het streven om passend toe te wijzen.
- Bestemmen van woonruimte met specifieke voorzieningen voor groepen (ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven) die hierop aangewezen zijn.
- Huisvesting van doelgroepen die niet via de reguliere bemiddeling aan een woning kunnen komen. Hierover worden onder andere met gemeenten afspraken gemaakt, gebaseerd op de verordening.

(2) Doelmatige inzet van de woningvoorraad

Zorgen dat de juiste woningen bij de juiste woningzoekenden terecht komen zonder verlies van tijd en kosten.

Concreet betekent dit:

- Indien een woning schaars is, deze passend toewijzen aan de doelgroepen die daar gezien het inkomen, leeftijd of huishoudgrootte het meest passend gehuisvest zijn.
- Voorkomen dat woningen die qua oppervlakte, aantal kamers, bouwkundige staat of uitrustingsniveau worden verhuurd aan huishoudens met een aantal personen dat hier niet op aansluit.
- Betaalbaarheidsproblemen voorkomen door minimale inkomenseisen te stellen.
- Het woonruimteverdelingssysteem is voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk.
- Uitvoeren van een creditcheck van de kandidaat-huurder bij aanbidding van de woning. Hierbij wordt bekeken of er schulden zijn die van invloed kunnen zijn op de financiële draagkracht van de kandidaat met betrekking tot woonlasten. Corporaties gaan na een negatieve score in gesprek met de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder wordt nooit afgewezen op basis van alleen een negatieve score.

(3) Woningzoekenden optimaal faciliteren bij het vinden van een woning

Woningzoekenden worden optimaal gefaciliteerd bij het vinden van een woning in een woonomgeving dat bij hen past. Het uitgangspunt hier is dat de woningzoekende op maat wordt bediend.

Concreet betekent dit:

- De norm is digitaal. Wanneer ondersteuning nodig is, bieden corporaties en het KCC van Woonnet Haaglanden persoonlijke hulp.
- Woningzoekenden krijgen advies op maat, op basis van hun persoonsgegevens en het woningaanbod.
- Alle verschillende marktsegmenten worden zo veel mogelijk via Woonnet Haaglanden aangeboden.
- Diverse volgordemodellen gebruiken om zoveel mogelijk mensen een passende woning te laten vinden.
- Woningzoekenden betrekken bij de doorontwikkeling van de website van Woonnet Haaglanden. Dit gebeurt via een klantenpanel en afstemming met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH).

(4) Bijdrage leveren aan het woonbeleid van de gemeenten in Haaglanden

Woonruimtebemiddeling draagt bij aan de gestelde doelen in het woonbeleid van de gemeenten in de regio Haaglanden.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Voldoende kansen voor de doelgroep.
- Een ongedeelde regio.
- Een open regionale woningmarkt.
- Rekening houden met lokale verschillen.
- Transparantie in afspraken en verantwoording.
- Rechtszekerheid wordt geborgd doordat woningzoekenden terecht kunnen bij de Regionale Klachtencommissie.
- Voldoen aan de wettelijke taken (verordening) en samenwerkingsafspraken tussen corporaties en gemeenten.

2. Inschrijven

Woningzoekenden schrijven zich via de website van Woonnet_Haaglanden in als woningzoekende. Desgewenst met hulp van het KCC van Woonnet Haaglanden.

2.1 Voorwaarden voor inschrijving

Bij inschrijving moet de woningzoekende aan enkele voorwaarden voldoen:

Voorwaarden: de woningzoekende is...	Uitzondering op de voorwaarde
- 18 jaar of ouder	Als een woningzoekende 17 jaar of jonger is, kan hij/zij zich via de corporatie inschrijven wanneer: <ul style="list-style-type: none">- Hij/zij kinderen heeft- Beide ouders zijn overleden- Hij/zij gehuwd is (geweest) c.q. geregistreerd partner is (geweest)
- Betaalt vanaf de inschrijving jaarlijks inschrijfgeld	Alleen voor deze groepen woningzoekenden is jaarlijks inschrijfgeld betalen niet verplicht: <ul style="list-style-type: none">- Herstructureringsurgenten (SV-urgenten)- Statushouders (COA)- Rechtspersonen (bijvoorbeeld zorginstellingen)- Woningzoekenden die zonder ingeschreven te staan, direct bemiddeld worden (bv bemiddeling statushouder)
- Heeft één inschrijving op de eigen naam	Alleen in het geval van bedreiging door de partner, kan een woningzoekende zich een tweede keer zelfstandig inschrijven. Dit kan alleen bij een woningcorporatie worden geregeld.
- Heeft Nederlandse nationaliteit OF heeft een geldige verblijfstitel in Nederland	Hier zijn geen uitzonderingen op. Dit is een vaste voorwaarde.

2.2 Geldigheid van de inschrijving

De inschrijving is geldig, zolang:

- De woningzoekende jaarlijks het inschrijfgeld betaalt (zie ook paragraaf 2.3)
- De gegevens actueel, juist en volledig zijn (zie ook paragraaf 2.4). De woningzoekende is hier zelf verantwoordelijk voor. Als bij controle van de gegevens bij een woningaanbieding blijkt dat de gegevens niet correct zijn, mag de woningaanbieding worden ingetrokken.

2.3 Inschrijfgeld en betaling

De woningzoekende betaalt jaarlijks het inschrijfgeld om de inschrijving te handhaven. Dit kan per eenmalige incasso of direct via een iDEAL betaling.

Cyclus van het verlengen van de inschrijving

Woonnet Haaglanden herinnert de woningzoekenden eraan dat de inschrijving gaat verlopen. Dit gebeurt per e-mail. Als de woningzoekende geen e-mailadres heeft, gebeurt dit per brief. En iedere woningzoekende krijgt hier ook een notificatie van na inloggen bij Woonnet Haaglanden.

De cyclus van het verlengen ziet er als volgt uit:

- 42 dagen voor het verstrijken van de vervaldatum krijgt de woningzoekende een e-mail (of brief) met aankondiging van de vervaldatum en een uitnodiging voor betaling van het jaarlijkse inschrijfgeld.
- 14 dagen voor het verstrijken van de vervaldatum krijgt woningzoekende een laatste waarschuwing.
- 7 dagen na het verstrijken van de vervaldatum wordt de woningzoekende voorlopig uitgeschreven.
- 90 dagen na het verstrijken van inschrijfdatum wordt de woningzoekende definitief uitgeschreven. In enkele gevallen, kan uitschrijving vanwege het niet betalen van inschrijfgeld, teruggedraaid worden. Zie ook hoofdstuk 7.

2.4 Gegevens bij de inschrijving

De inschrijfgegevens worden gebruikt om te beoordelen of de woningzoekende voor de woning in aanmerking komt. De woningcorporaties gebruiken deze gegevens om op correcte wijze een woning aan te kunnen bieden. Bij een woningaanbieding worden deze (en mogelijk aanvullende) gegevens gecontroleerd.

Van	Verplichte gegevens
- Aanvrager - Tweede aanvrager/ partner	- Naam + voorletters - Geboortedatum - Geslacht - Fiscaal jaarinkomen (van aanvrager en evt. 2 ^e aanvrager afzonderlijk)
- Overige leden van het huishouden	- Naam + voorletters (behalve van thuiswonende kinderen) - Geboortedatum (indien ongebooren kind: geef uiterekende datum op)* - Geslacht (indien ongebooren kind: kies willekeurig geslacht)* - Fiscaal jaarinkomen (behalve van thuiswonende kinderen)
- Huishouden	- Adres en woonplaats - Correspondentieadres - E-mailadres - Telefoonnummer - Aantal meeverhuizende personen - Samenstelling van het huishouden - <i>Als woningzoekende doorstromer is: Vestigingsdatum op huidige adres**</i>

* Na geboorte van het kind moet de woningzoekende deze gegevens actualiseren.

** De vestigingsdatum is de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).

Richtlijn duurzame relatie (eerste en tweede aanvrager)

Richtlijn bij stellen

Als op een inschrijving zowel een hoofdaanvrager als mede-aanvrager staan, mag de corporatie controleren of er sprake is van een duurzame, gemeenschappelijke huishouding. De afgesproken richtlijn is dat er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, wanneer beide aanvragers tenminste 1 jaar samen op de inschrijving staan. Als dit niet het geval is, mag de corporatie de woningaanbieder intrekken. Het staat de corporatie vrij om het huurcontract op één of twee namen af te sluiten.

Richtlijn bij overige relaties tussen hoofd- en mede-aanvrager

Het kan ook voorkomen dat de hoofd- en mede-aanvrager geen stel zijn, maar een andere relatie ten opzichte van elkaar hebben (bijvoorbeeld: broer/zus/ouder met een ouder kind (40+)). In dat geval gaat de corporatie het gesprek aan met de kandidaat om na te gaan hoe duurzaam de relatie is. Daarna beslist de corporatie of de woning wordt aangeboden. Wederom staat het de corporatie vrij het huurcontract op één of twee namen af te sluiten.

Eengezinswoningen

Wanneer een grote schaarse woning wordt aangeboden, vraagt de corporatie om aanvullende documenten waaruit blijkt dat het gaat om een *duurzame* gemeenschappelijke huishouding. Hier is sprake van wanneer twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij kunnen aantonen zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding, dan wel anderszinds en de bedoeling er is deze gemeenschappelijke huishouding duurzaam te laten zijn.

Berekening huishoudgrootte

Voor het berekenen van de huishoudgrootte wordt uitgegaan van alle personen die bij de inschrijving zijn aangegeven, plus:

- Bij zwangerschap langer dan 4 maanden: het ongeboren kind van de woningzoekende. Hiervoor voegt de woningzoekende het ongeboren kind toe aan de inschrijving. Bij de geboortedatum vult de woningzoekende de datum in, waarop het kind wordt toegevoegd in de inschrijving. Na de geboorte van het kind actualiseert de woningzoekende deze gegevens.
- Bij relatiebreuk of scheiding mogen kinderen als meeverhuizenden worden ingeschreven als in het echtscheidingsconvenant is opgenomen dat de ouder voor minimaal 50 procent zorgplicht heeft. De woningzoekende moet altijd een ouderschapsplan (ondertekend door beide ouders) of een notariële akte kunnen overleggen.

Actualisatie van de inschrijfgegevens

- De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van de inschrijfgegevens.
- Woningzoekenden kunnen door in te loggen op 'Mijn Woonnet' de gegevens controleren en wijzigen. De woningzoekende kan daar niet zijn/haar naam, geboortedatum, geslacht en de status aanpassen. Daarvoor kan de woningzoekende contact opnemen met Woonnet Haaglanden.

- Als de woningzoekende verhuist, moet de woningzoekende in Mijn Woonnet zijn woonadres en vestigingsdatum aanpassen. Dit hoeft de woningzoekende niet te doen wanneer hij verhuist naar een sociale huurwoning van een bij Woonnet Haaglanden aangesloten woningcorporatie. Een verhuizing betekent dat de woningzoekende is geslaagd op de woningmarkt. Daarom worden na verhuizing de status en inschrijfduur van de woningzoekende aangepast (zie ook paragraaf 2.5). De woningzoekende wordt automatisch uitgeschreven wanneer hij verhuist naar een woning van een woningcorporatie. *Uitzondering: woningzoekenden die een woning gaan huren conform één van de voorwaarden op p.11 bij 'Behoud status en inschrijfduur'.*

Gebruik van de persoonsgegevens

- Woonnet Haaglanden gebruikt de persoonsgegevens voor de volgordebepaling van de woningzoekende op de kandidatenlijst.
- Aangesloten corporaties gebruiken de persoonsgegevens voor het aanbiedings- en verhuurproces.
- Woonnet Haaglanden kan de persoonsgegevens gebruiken om woningzoekenden te wijzen op voor hen interessant woningaanbod, nieuwe ontwikkelingen, wijzigingen in het woonruimte-verdeelsysteem of om specifiek onderzoek uit te voeren. Woningzoekenden kunnen op Woonnet Haaglanden aangeven dat zij dit niet willen.
- Woonnet Haaglanden verstrekt geen persoonsgegevens aan derden. Bij deelname aan onderzoeken worden alleen geanonimiseerde bestanden gebruikt.

2.5 Status en inschrijfduur

Een woningzoekende krijgt bij de inschrijving één van de volgende statussen: starter of doorstromer. In de tabel hieronder worden de statussen toegelicht en wat de status betekent voor de inschrijfduur.

Status	Definitie	Inschrijfduur
Starter	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden beschikt, en/of deze niet leeg achterlaat.	Een starter bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving
Doorstromer	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over een zelfstandige huurwoning in Haaglanden beschikt en deze leeg achterlaat.	Een doorstromer bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving. Daarnaast krijgen doorstromers op de dag dat zij zich inschrijven, de woonduur in hun huidige woning tot maximaal 5 jaar, bovenop hun inschrijfduur.

Status 'doorstromer door echtscheiding'

Sinds 1 juli 2019 bestaat de status 'doorstromer door echtscheiding' niet meer. Mensen die vóór 1 juli 2019 bij Woonnet Haaglanden ingeschreven stonden als doorstromer door echtscheiding, zijn sinds 1 juli 2019 formeel starter. Zij mogen wel tot 1 juli 2021 hun extra woonduurjaren behouden. We noemen dat

de overgangsregeling. De inschrijfduur wordt dan berekend vanaf de inschrijfdatum (of vestigingsdatum, als deze na de inschrijfdatum ligt).

Woningzoekenden die zich na 1 juli 2019 inschrijven, kunnen deze status niet meer kiezen.

Overgangsregeling

Sinds 1 juli 2019 is een nieuwe huisvestingsverordening in de regio Haaglanden van kracht. De definities van de statussen zijn hierin ook aangepast. Dat betekent dat sommige woningzoekenden sinds 1 juli 2019 geen doorstromer meer zijn, terwijl ze dat voor 1 juli 2019 wel waren. Dit geldt bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) voor:

- Mensen die zich vóór 1 juli 2019 inschreven als doorstromer en in een koopwoning wonen
- Mensen die zich vóór 1 juli 2019 inschreven als doorstromer en buiten de regio Haaglanden wonen
- Mensen die zich vóór 1 juli 2019 inschreven als ‘doorstromer door echtscheiding’

Deze woningzoekenden zijn sinds 1 juli 2019 formeel geen doorstromer (door echtscheiding) meer. Zij zijn sinds 1 juli 2019 starter. Zij mogen wel tot 1 juli 2021 hun extra woonduurjaren behouden. We noemen dat de overgangsregeling. Na 1 juli 2021 vervallen de extra woonduurjaren automatisch. De inschrijfduur wordt dan berekend vanaf de inschrijfdatum (of vestigingsdatum, als deze na de inschrijfdatum ligt).

De woningzoekenden die in de overgangsregeling vallen, hebben hierover in 2019 van Woonnet Haaglanden bericht gehad via e-mail (of via brief als er geen e-mailadres bekend was).

Gevolgen inschrijving en inschrijfduur bij verhuizing

Als een woningzoekende verhuist, betekent dit dat hij/zij geslaagd is op de woningmarkt. Daarom wordt bij verhuizing (aanpassing van het woonadres) de inschrijfduur op 0 gezet. Hij/zij is immers geslaagd op de woningmarkt en waarschijnlijk niet langer op zoek naar een nieuwe woning. De vestigingsdatum op het nieuwe adres is dan de nieuwe inschrijfdatum. De woningzoekende bouwt vanaf dat moment weer inschrijfduur op. Het maakt hierbij niet uit of de woningzoekende de woning wel of niet leeg achterlaat bij verhuizing.

Bij verhuizing naar een huurwoning van een woningcorporatie in Haaglanden vervalt de hele inschrijving. De geslaagde woningzoekende moet zich dan opnieuw inschrijven om opnieuw inschrijfduur op te bouwen.

Behoud status en inschrijfduur

Soms kan een woningzoekende zijn huidige inschrijving (met bijbehorende status en inschrijfduur) behouden als het woonadres wordt gewijzigd. Hiervoor moet een woningzoekende zelf het initiatief nemen. De woningzoekende moet zelf aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of onzelfstandige woonruimte. De woningzoekende neemt hiervoor contact op met Woonnet Haaglanden.

Woningzoekenden behouden hun inschrijving inclusief status en inschrijfduur in de volgende gevallen:

- Verhuring op basis van de leegstandswet;
- Verhuring aan een specifieke doelgroep, waarbij het contract op grond van “dringend eigen gebruik opgezegd kan worden” (Burgerlijk Wetboek: Artikel 7:274)
- Verhuring voor korte tijd, met een tijdelijk huurcontract (zelfstandig max 2 jaar) (art 22a RTIV)
- Verhuring naar aard van korte duur (wonen in wisselwoning of recreatiewoning; geldt niet voor corporatiebezit);
- Verhuizing waarbij persoon na verhuizing niet over een zelfstandige woonruimte beschikt. Bijvoorbeeld bij het inwonen met derden of het huren van onzelfstandige woonruimte;
- Verhuring op basis van een campuscontract;
- Verhuring van 1 kamerwoningen (indien u deze na 1 juli 2019 bent gaan huren in de regio Haaglanden).

Deze regels gelden zowel voor woningzoekenden die een sociale huurwoning van een corporatie huren, als mensen die van een particuliere verhuurder huren.

De woningzoekende moet zelf het verzoek bij Woonnet Haaglanden indienen om de inschrijfduur te behouden (m.u.v. bij het gaan huren van een 1-kamerwoning via Woonnet Haaglanden: dan gaat dit automatisch). Dit verzoek moet dit verzoek binnen 12 maanden na de verhuizing ingediend worden, anders komt het recht te vervallen. Deze termijn is gelijk aan de 12 maanden coulance die we stellen bij het behoud van de inschrijving bij verlenging.

Vragen en klachten over wijziging in status en inschrijfduur

Woningzoekenden met een vraag of klacht over een wijziging in hun inschrijving kunnen terecht bij Woonnet Haaglanden. Een voorwaarde hierbij is dat de woningzoekende zelf aantoont dat de wijziging niet terecht of niet juist is. Is het niet meer mogelijk om na te gaan wat de juiste gegevens zijn? Of heeft de wijziging langer dan 12 maanden geleden plaatsgevonden? Dan wordt het verzoek tot wijziging **niet** uitgevoerd. Deze termijn is gelijk aan de 12 maanden termijn die de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH) hanteert rondom de ontvankelijkheid van klachten over de woonruimteverdeling.

2.6 Urgentieverklaring (voorrangsverklaring)

In de Huisvestingsverordening is vastgelegd wie voor een urgentieverklaring in aanmerking komt. Een woningzoekende komt in aanmerking voor een urgentieverklaring als hij zich in een noodsituatie bevindt die buiten de eigen schuld is ontstaan en hij niet snel via de normale weg een woning krijgt toegewezen. Een woningzoekende komt niet in aanmerking voor een urgentieverklaring wanneer één of meerdere weigeringsgronden uit de Huisvestingsverordening van toepassing is/zijn. Met een urgentieverklaring krijgt een woningzoekende voorrang op overige woningzoekenden.

Aanvragen

- Een voorrangsverklaring wordt in Haaglanden meestal bij de gemeente aangevraagd. In enkele gemeenten moeten woningzoekenden de voorrangsverklaring bij de woningcorporatie aanvragen.

- In sommige gemeenten kost het aanvragen van een voorrangsverklaring geld. Deze kosten zijn leges die door het gemeentebestuur in rekening worden gebracht.
- Een voorrangsverklaring moet worden aangevraagd in de gemeente waar de woningzoekende woont.
- Als de woningzoekende niet in de regio Haaglanden woont, moet economische of maatschappelijke binding met de regio worden vastgesteld. De woningzoekende dient in dat geval de voorrangsverklaring aan te vragen in de gemeente waar men zich wil gaan wonen.

Geldigheidsduur

Een voorrangsverklaring geldt voor een beperkte tijd:

- Normale urgentieverklaring: 3 maanden
- Urgentieverklaring voor herstructureringskandidaten (stadsvernieuwingsurgenten): 12 maanden

De voorrangsverklaring wordt niet verlengd na deze periode. Als de urgentieverklaring afloopt voordat de woningzoekende een woning heeft gevonden, kan de woningzoekende een verzoek indienen voor een eenmalig woningaanbod. De urgent woningzoekende meldt zich daarvoor binnen 2 weken na het aflopen van de voorrangsverklaring, bij de organisatie die de verklaring verstrekt heeft.

Urgentieprofiel

Een urgent woningzoekende mag geen wooncarrière maken. Daarom krijgt hij/zij een urgentieprofiel bij zijn voorrangsverklaring. Een urgentieprofiel geeft alleen voorrang voor een bepaald type woning(en).

2.7 Inschrijvingen samenvoegen en splitsen

Het is mogelijk twee inschrijvingen op Woonnet Haaglanden samen te voegen. Bijvoorbeeld als ingeschreven woningzoekenden willen samenwonen. De aanvrager die de langste inschrijfduur heeft, wordt gebruikt als inschrijfduur. Dat betekent dat de langste inschrijfduur telt bij reageren.

Als de inschrijving weer gesplitst wordt, dan geldt het volgende:

- De woningzoekende die de inschrijving behoudt, krijgt de oorspronkelijke inschrijfduur (indien van toepassing: inclusief woonduur)
- De woningzoekende die afgesplitst wordt, krijgt de eigen inschrijfdatum terug.

Bij het splitsen moet voor de gesplitste inschrijving opnieuw inschrijfgeld betaald worden.

2.8 Tweede kans beleid

Corporaties informeren elkaar als een huurder een huurschuld heeft. Een woningzoekende die een huurschuld heeft, kan een tweede kans krijgen. Daarvoor zijn een aantal voorwaarden:

- Er is een afbetalingsregeling getroffen en gedurende een periode van minimaal 6 maanden is door de (ex-)huurder aan de afbetalingsregeling van de huurschuld voldaan (dit geldt ook voor woningzoekenden in een schuldsaneringstraject)
- De schuld moet met de afgesproken betalingsregeling binnen 3 jaar zijn afgelost
- De huur van de nieuwe woning moet betaald kunnen worden naast de betaling van de lopende betalingsregeling
- Er mag geen andere problematiek, zoals ernstige overlast, aanwezig zijn.
- (Indien van toepassing) wordt met een erkend bureau gewerkt aan de volledige schuldenproblematiek.

2.9 Vragen over inschrijving

Woningzoekenden die vragen hebben over hun inschrijving op Woonnet Haaglanden, kunnen zich telefonisch en via het contactformulier bij Woonnet Haaglanden melden.

Hierbij geldt dat het herstellen van inschrijvingen en het aanspraak maken op coulance-regelingen alleen kan als het conform de spelregels is én uiterlijk 12 maanden na de betreffende gebeurtenis bij Woonnet Haaglanden gemeld wordt.

We houden hierin de behandeltermijn aan die de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden ook kent. Ook daar geldt namelijk dat klachten alleen in behandeling worden genomen als zij betrekking hebben op een gebeurtenis die de afgelopen 12 maanden plaatsvond.

3. Adverteren woningaanbod

Een sociale huurwoning wordt geadverteerd op Woonnet Haaglanden. Verwerking en verantwoording van de verhuring van sociale huurwoningen loopt altijd via Woonnet Haaglanden.

Om andere doelgroepen te bereiken, bieden corporaties soms ook woningen aan via andere kanalen dan Woonnet Haaglanden. Het gaat dan bijvoorbeeld om vrije sector woningen en woningen die tijdelijk te huur zijn, omdat ze binnenkort gesloopt worden.

3.1 Volgorde kandidatenlijst

Corporaties kunnen kiezen uit verschillende manieren waarop de kandidatenlijst wordt gesorteerd. Deze verschillen zijn er voor de diverse doelgroepen en de verhuurbaarheid van de voorraad. Het uitgangspunt is de juiste kandidaat te vinden zonder onnodig verlies van tijd en kosten. Afgesproken is dat woningen standaard op basis van inschrijfduur worden verhuurd.

Inschrijfduur

De volgorde wordt bepaald op basis van de huisvestingsverordening. Woningzoekenden met een voorrangverklaring eindigen als eerste, daarna woningzoekenden die voorrang krijgen op basis van lokaal maatwerk, gevolgd door regionaal maatwerk en vervolgens woningzoekenden op basis van hun inschrijfduur.

Uitzondering

Woningcorporaties kunnen op Woonnet Haaglanden woningen adverteren, waarbij urgent woningzoekenden geen voorrang krijgen. Urgent woningzoekenden mogen wel op deze woning reageren, maar reageren als normale woningzoekende. Hun positie op de kandidatenlijst wordt bepaald op basis van de opgebouwde woon-inschrijfduur.

Loting

Een deel van de woningvoorraad wordt minder goed verhuurd, omdat deze woningen minder schaars zijn. Woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, maar kort staan ingeschreven, hebben met loting kans om toch op korte termijn een woning te krijgen. In de volgordebepaling worden alle woningzoekenden gelijk gesteld. Urgent woningzoekenden krijgen geen voorrang.

Loting voor Haagse starters

In de gemeente Den Haag is een speciaal lotingmodel voor Haagse starters. Alleen Haagse starters kunnen op woningen van dit aanbiedingsmodel reageren. Deze Haagse starters moeten minimaal 3 jaar bij het BRP in Den Haag ingeschreven staan. Alleen woningen met een oppervlakte tot 65m² en met maximaal 3 kamers mogen via dit lotingmodel worden aangeboden. Jaarlijks wordt circa 5% van de verhuringen in de gemeente via dit lotingmodel aangeboden. Dit valt onder lokaal maatwerk.

Eerste reageerder

De volgorde bij eerste reageerder wordt bepaald op basis van wie het eerst reageert. Net als bij loting wordt eerste reageerder gebruikt bij woningen die minder schaars zijn of die niet onder de verordening vallen, zoals vrije sector woningen in sommige gemeenten. Iedereen kan op eerste reageerder-woningen reageren. Ook mensen die niet ingeschreven staan bij Woonnet Haaglanden, mits ze voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Verzameladvertentie (meerdere woningen in 1 advertentie)

Via dit advertentiemodel worden meerdere woningen in één advertentie geplaatst. Daarom wordt dit in de praktijk vooral gebruikt voor het aanbieden van nieuwbouwwoningen.

Bemiddeling

In enkele gevallen wordt de woning niet geadverteerd, maar direct aangeboden aan een bemiddelingskandidaat. Dit kan bijvoorbeeld bij specifieke doelgroepen waarbij maatwerk op zijn plaats is, zoals grote gezinnen en statushouders.

Type woning-aanbieding	Inschrijving vooraf verplicht?	Volgordebepaling	Voorwaarden stellen mogelijk?	Advertentie- / reactietijd	Blokkade bij...
Inschrijfduur	Ja	1. Urgentie * 2. Lokaal maatwerk 3. Regionaal maatwerk 4. Inschrijfduur	Ja, mogelijk eisen aan: - inkomen - leeftijd - huishoudgrootte	Minimaal 3 dagen	3x niet gereageerd op aanbieding woning
Loting	Ja	Loting	Ja, mogelijk eisen aan: - inkomen - leeftijd - huishoudgrootte	Minimaal 1 dag	1x niet reageren op aanbieding 2x loting-woning geweigerd
Loting voor Haagse starters	Ja	Loting (alleen Haagse starters kunnen reageren)	Ja, mogelijk eisen aan: - inkomen - leeftijd - huishoudgrootte	Minimaal 1 dag	3x niet gereageerd op aanbieding woning
Eerste reageerder	Nee	Wie het eerst reageert en voldoet aan de criteria	Ja, mogelijk eisen aan: - inkomen - leeftijd - huishoudgrootte	Minimaal 1 dag	3x niet gereageerd op aanbieding woning
Verzamel-advertentie	Ja	1. Urgentie * 2. Lokaal maatwerk 3. Regionaal maatwerk 4. Inschrijfduur	Ja, mogelijk eisen aan: - inkomen - leeftijd - huishoudgrootte	Minimaal 3 dagen	3x niet gereageerd op aanbieding woning
Bemiddeling	Nee	Geen	Ja, doordat de corporatie zelf de keuze maakt voor een kandidaat.	Geen advertentie	Nooit

* Bij sommige advertenties krijgen urgent woningzoekenden geen voorrang. Zie ook het blauwe kader op p. 13.

3.2 Lokaal en regionaal maatwerk

Gemeenten kunnen in overleg met de woningcorporaties 50% van hun woningen onder regionaal maatwerk toewijzen, waarvan maximaal 25% gebruikt mag worden voor lokale voorrang. Hiermee kunnen woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een gemeente voorrang krijgen. Woningzoekenden moeten aan de gestelde eisen voldoen om voor lokaal en/of regionaal maatwerk in aanmerking te komen. Deze voorwaarden staan in de huisvestingsverordening van de betreffende gemeente en op Woonnet Haaglanden. Dit kunnen bijvoorbeeld eisen zijn aan leeftijd of het achterlaten van een specifieke woning. Woningzoekenden die voldoen aan de eisen krijgen automatisch voorrang.

Overzicht lokaal maatwerk

Woningcorporaties bepalen vaak zelf per advertentie of zij regels aan- of uit zetten. Omdat maximaal 25% van de verhuringen per gemeente met lokale voorrang mag zijn, worden regels soms gedurende het jaar ook uitgezet – bijvoorbeeld omdat het maximum percentage bereikt is. Hieronder een overzicht van de lokale voorrangsregels die per gemeente kunnen gelden.

Vorrangsregel		Waar is deze regel geldig?								
Alle voorrangsregels gelden voor woningzoekenden die reageren op een woning in de gemeente waar zij op dat moment woonachtig zijn. Groen = regel staat standaard aan Oranje = regel is instelbaar per advertentie		Delft	Den Haag	Leidschendam-V.	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootd.	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer
1	Vorrang voor jongeren, als zij reageren op een woning onder de kwaliteitskortingsgrens								Oranje	Groen
2	Vorrang voor doorstromers uit een corporatiewoning onder de kwaliteitskortingsgrens, als je reageert op een woning boven de kwaliteitskortingsgrens				Oranje					
3	Vorrang voor doorstromers uit een corporatiewoning onder de kwaliteitskortingsgrens, als je reageert op een niet-egz-woning boven de kwaliteitskortingsgrens						Groen			Groen
4	Vorrang voor doorstromers die een corporatiewoning onder de huurprijsgrens achterlaten			Oranje	Oranje					Oranje
5	Vorrang voor doorstromers die een grote corporatiewoning achterlaten, als je reageert op een niet-egz-woning <80m2 onder de vrije sector huurprijsgrens			Groen			Groen			
6	Vorrang voor mensen binnen de wijk/kern			Oranje				Oranje	Oranje	
7	Vorrang voor mensen met minima-inkomen, als zij reageren op een woning onder kwaliteitskortingsgrens									
8	Vorrang voor 55-plussers, als zij reageren op een niet-egz woning én een corporatiewoning in de gemeente achterlaten							Oranje		
9	Vorrang voor 65-plussers, als zij reageren op een niet-egz woning én een corporatiewoning in de gemeente achterlaten			Groen						
10	Vorrang voor starters				Oranje			Oranje	Oranje	
11	Vorrang voor grote gezinnen (minimaal 3 kinderen)									
12	Vorrang voor grote gezinnen (minimaal 4 kinderen)						Groen			
13	Vorrang voor woningzoekenden die reageren op een woning onder de aftoppingsgrens, op basis van hun hh-grootte								Oranje	
14	Vorrang voor inwoners uit de eigen gemeente	Oranje		Oranje	Oranje	Oranje	Oranje		Oranje	
15	Vorrang voor 55-plussers die een eengezinswoning of flat zonder lift achterlaten, als zij reageren op een benedenwoning of flat met lift onder de sociale huurprijsgrens	Groen								
16	Vorrang voor doorstromers uit een sociale huurwoning, als zij nu een niet passende woning achterlaten en reageren op een woning uit een goedkoper of duurder huursegment									
17	Lotingmodel voor Haagse starters (= aanbiedingsmodel)		Oranje							

Overzicht regionaal maatwerk

Voorrangsregel	Waar is deze regel geldig?
Grote gezinnen* die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten groter of gelijk aan 80m ² woonoppervlakte.	Iedere gemeente in regio Haaglanden
Huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte van tenminste 65m ² bij een eengezinswoning en tenminste 80m ² bij een ander woningtype, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80m ² die niet gekenmerkt zijn als eengezinswoning.	
Doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten welke gelabeld is voor een groter huishouden; deze doorstromers kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een niet-eengezinswoning kleiner dan 80m ² , met een huur tot en met de huurprijsgrens en gelabeld voor een kleiner passend huishouden.	

* Groot gezin: een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met minimaal 4 kinderen.

3.3 Informatie in de advertentie

De advertenties bevatten in ieder geval de volgende informatie:

- adres, plaats, postcode, verhuurder, woningtype, bouwjaar, aantal slaapkamers, oppervlakte, toegankelijkheid, verdieping en de datum beschikbaar vanaf;
- huurprijs: kale huurprijs, servicekosten, rekenhuur en de totale huurprijs;
- foto's en plattegronden;
- tot welke datum/tijd op de woning gereageerd kan worden;
- als urgent woningzoekenden geen voorrang krijgen (zie 3.1), staat dit altijd in de advertentie vermeld. Alleen bij lotingwoningen wordt dit niet in de advertentie vermeld, omdat urgent woningzoekenden daar nooit voorrang krijgen.

3.4 Advertentievoorwaarden

Bij het adverteren van woningen is het voor de corporaties mogelijk om voorwaarden te stellen aan de woningzoekende. Er kunnen voorwaarden worden gesteld op basis van:

- Betaalbaarheid: relatie huur-inkomen
- Bezettingnormen: relatie woninggrootte- huishoudgrootte
- Doelgroep: woongebouw-specifieke doelgroep

Betaalbaarheid (zie bijlage)

Bij het opstellen van de huur-inkomenstabel worden de volgende doelen en uitgangspunten gehanteerd:

- De toewijzingseis rondom de staatssteun moet gehaald kunnen worden.
- Huurtoeslag-beslag moet beperkt worden
- Doelgroepen moeten betaalbare woonlasten hebben
- Eerlijkheidsprincipe: goedkoopste woningen moeten terecht komen bij woningzoekenden met de laagste inkomens en duurdere woningen moeten terechtkomen bij woningzoekenden met hoge inkomens
- Wachttijden moeten in verhouding staan: de doelgroepen van de corporaties moeten voldoende kansen hebben op de woningmarkt

Bezettingnormen (zie bijlage)

De corporatie kunnen maximum en minimum eisen stellen aan de huishoudgrootte.

- Schaarse grote woningen: Er zijn relatief veel kleine huishoudens. Om te voorkomen dat gezinnen door de kleine huishoudens worden verdrongen, kan er een minimum worden gesteld aan het aantal personen in bepaalde woningen. De minimum bezettingnormen gelden niet voor rolstoel-woningen, voor mensen met een fysieke beperking.
- Voorkomen overlast: Door voorwaarden aan het maximaal aantal personen te stellen, wordt voorkomen dat een groot huishouden in een te kleine woning gaat wonen. Dit voorkomt overlast en geeft kinderen voldoende ruimte om zich te kunnen ontwikkelen.
- Minimum / maximum aantal kinderen: De bezettingnorm regelt dat woningzoekenden alleen kunnen reageren op woningen die qua huishoudensomvang passend is. Vanwege de woningschaarste in de regio willen we echter graag dat mensen niet alleen bij aanvang van de huur, maar ook daarna zo lang mogelijk nog passend wonen. Daarnaast is het in sommige woningen juist onwenselijk dat er kinderen wonen: bijvoorbeeld omdat het heel gehorig of eigenlijk te klein is. Daarom kunnen aanvullend op de huishoudensgrootte, ook eisen worden gesteld aan het aantal kinderen dat meeverhuist naar een woning.

Doelgroep

Er kunnen leeftijdsvoorwaarden worden gesteld aan woonruimten of wooncomplexen die specifiek zijn ontwikkeld of uitermate geschikt zijn voor senioren (leeftijdseisen van 55+, 60+ of 65+) of jongeren (leeftijdseisen tot 23 jaar of tot 27 jaar). De controle op de leeftijd vindt plaats op de dag dat de reactietermijn voor die woning sluit.

Het verschilt per corporatie of alleen de eerste of ook de tweede aanvrager op de inschrijving aan de leeftijdseis moet voldoen.

4. Zoeken naar een geschikte woning

Op Woonnet Haaglanden worden de vrijkomende woningen van alle verhuurders die zijn aangesloten bij Woonnet Haaglanden geadverteerd. De nieuwe woningen worden dagelijks vanaf 20.00 uur geadverteerd. Woningzoekenden kunnen maximaal op 2 geadverteerde woningen tegelijk reageren.

Reageren op Woonnet Haaglanden

Woningzoekenden reageren zelf op de geadverteerde woningen op Woonnet Haaglanden. De corporaties bieden woningzoekenden die zich niet zelfstandig redden (eventueel op afspraak) persoonlijke hulp aan.

Mijn Woonnet

Elke woningzoekende heeft na inloggen op Woonnet Haaglanden een eigen 'Mijn Woonnet'-pagina. Hierin zijn meerdere zaken te regelen:

- beheren persoonsgegevens
- inzien reacties en aanbiedingen
- reageren op het aanbodproces (interesse tonen of weigeren)
- e-mails terugvinden die corporaties en Woonnet sturen via Mijn Berichten
- de benodigde documenten voor het reageren uploaden via Mijn Documenten

Woningzoekenden kunnen met vragen over hun inschrijving terecht bij Woonnet Haaglanden. Dit kan via het contactformulier of het telefoonnummer. Voor vragen over de woningaanbieding kunnen woningzoekenden terecht bij de betreffende woningcorporatie.

Advies

Er zijn meer woningzoekenden dan woningen. Woonnet Haaglanden communiceert op verschillende manieren wat de slaagkans is voor de woningzoekenden.

- Bij iedere advertentie wordt het aantal reacties getoond.

- Bij iedere advertentie wordt de positie op de kandidatenlijst getoond, nog voordat er gereageerd is.

Betaalbaarheid

De totale woonlasten bestaan uit huurlasten en energielasten, eventueel verlaagd met huurtoeslag.

Woonnet Haaglanden laat per advertentie de verwachte energielasten en mogelijkheden voor huurtoeslag zien. Dit wordt gebaseerd op de inschrijfgegevens van de woningzoekende. Deze bedragen zijn een aanwijzing en niet bindend.

Zoekprofiel instellen

Woningzoekenden kunnen op Woonnet Haaglanden zelf een zoekopdracht instellen: dit wordt zoekprofiel genoemd. De woningzoekende ontvangt een e-mail zodra een woning wordt geadverteerd die voldoet aan de voorwaarden van hun zoekprofiel.

5. Reageren

Een woningzoekende moet (behalve voor eerste reageerder woningen, zie hoofdstuk 3) ingeschreven staan bij Woonnet Haaglanden om te kunnen reageren op een woning. Als de woningzoekende inlogt, ziet hij/zij alleen de woningen waar hij op basis van zijn inschrijfgegevens op mag reageren.

Passend aanbod

Corporaties kunnen bij het verhuren van woningen eisen stellen aan de leeftijd, het huishoudinkomen en de huishoudgrootte. Woningzoekenden kunnen alleen op een woning reageren wanneer hun gegevens voldoen aan deze eisen. Deze gegevens worden bij aanbidding van de woning gecontroleerd.

Maximaal 2 reacties tegelijk

Een woningzoekende mag maximaal 2 reacties tegelijkertijd plaatsen op de woningen die op de website geadverteerd staan. Zodra een woning van de website verdwijnt omdat de reactietermijn is gesloten, kan de woningzoekende weer een nieuwe reactie op een andere woning plaatsen.

Woningaanbidding

Woningzoekenden moeten reageren op een woningaanbidding/uitnodiging voor bezichtiging van een woningcorporatie. Het kost de corporatie onnodig tijd als de woningzoekende wel reageert op de woning, maar vervolgens niets meer laat horen bij aanbidding van deze woning. Dit kan door de aanbidding te accepteren of met reden te weigeren. Dat kan via 'Mijn Woonnet' op Woonnet Haaglanden of door de corporatie te bellen die de woning aanbiedt.

Blokkade

Als een woningzoekende niet reageert op een woningaanbidding, volgt een sanctie. Reageert een woningzoekende 3x binnen een jaar niet op een woningaanbidding of bezichtiging, dan volgt een blokkade. De woningzoekende kan dan 3 maanden niet reageren op het woningaanbod.

Blijkt de blokkade onterecht? Dan kan de corporatie die deze oplegde, de blokkade ook weer opheffen.

6. Woningaanbieding

Een kandidaat ontvangt na reactie op een woning een aanbieding als hij/zij als eerste aan de beurt is én voldoet aan de voorwaarden (inkomen, huishoudgrootte en evt. leeftijd)

Het aanbieden van een woning door de corporatie verloopt digitaal via de e-mail, behalve bij woningzoekenden die geen mailadres hebben. Dan gebeurt de aanbieding per brief of telefonisch. De woningcorporatie bepaalt zelf hoe het proces van het aanbieden en het afsluiten van het huurcontract verloopt. De corporatie moet dit duidelijk aangeven in de correspondentie met de kandidaat.

6.1 Afhandelen kandidatenlijst

De corporatie biedt de geadverteerde woning aan volgens de volgorde op de kandidatenlijst. Als een kandidaat weigert, benadert de corporatie de volgende kandidaat. Ook kunnen meerdere kandidaten tegelijk benaderd worden (interessepeiling/groepsbezichtiging). In dat geval wordt de aanbieding binnen de groep op basis van de kandidatenlijst afgewerkt.

Soms komt het voor dat een woning nog niet verhuurd is terwijl de woning aan 50 kandidaten is aangeboden. De woning wordt dan aangemerkt als 'niet schaars'. De corporatie is vervolgens vrij om nog wel door te gaan met de kandidatenlijst of de advertentie te annuleren en via een andere volgordebepaling aan te bieden (loting/eerste reageerder).

6.2 Controle gegevens bij intake

De woningzoekenden overlegt bij een aanbiedingsgesprek alle gegevens die de corporatie vraagt. Deze gegevens zijn origineel en naar waarheid. Verder wordt de kredietwaardigheid getoetst door middel van een creditcheck. Mocht blijken dat er sprake is van een schuldenproblematiek, dan wordt hier tijdens het aanbiedingsgesprek extra aandacht aan besteed. Het kan zijn dat een corporatie extra eisen stelt bij de verhuuring.

Benodigde documenten

De woningcorporatie vraagt bij een aanbieding om verschillende gegevens en documenten. Dat zijn in ieder geval de volgende documenten:

- Uw inkomensverklaring van de Belastingdienst (IBRI).
→ Tot 1 juli 2020 vragen wij om een inkomensverklaring uit 2018 of 2019.
→ Vanaf 1 juli 2020 vragen wij enkel om een inkomensverklaring van 2019. Heeft u die nog niet? Dan komt dat waarschijnlijk omdat u nog geen belastingaangifte hebt gedaan. In dat geval vragen we om een inkomensverklaring van 2018 + een bewijs van uitstel van de belastingaangifte over 2019.
- Uittreksel uit het BRP
- Paspoort / identiteitsbewijs (ter inzage en identificatie)

Afhankelijk van de woonsituatie en de status op Woonnet Haaglanden, moet de woningzoekende ook de volgende documenten overleggen:

Situatie	Gevraagd document
Doorstromer	<ul style="list-style-type: none"> • Verhuurdersverklaring
Woningzoekende heeft een koopwoning	1 van de volgende 2 documenten: <ul style="list-style-type: none"> • Verkoopopdracht van een makelaar, OF • Koopovereenkomst met nieuwe koper
Woningzoekende staat minder dan 5 jaar ingeschreven op het huidige adres	<ul style="list-style-type: none"> • BRP-uitreksel met historische gegevens
Woningzoekende is alleenstaand en heeft meeverhuizende kinderen	1 van de volgende 2 documenten: <ul style="list-style-type: none"> • Echtscheidingsconvenant, OF • Ouderschapsplan
Toewijzing op actueel inkomen (woningzoekende is in loondienst)	1 van de volgende 3 documenten: <ul style="list-style-type: none"> • 3 maandloonstroken, OF • 4 weekloonstroken, OF • Jaaropgaaf
Toewijzing op actueel inkomen (woningzoekende heeft een uitkering)	1 van de volgende 2 documenten: <ul style="list-style-type: none"> • Uitkeringsspecificatie, OF • Jaaropgaaf
Toewijzing op actueel inkomen (woningzoekende is ZZP'er)	ALLE onderstaande documenten: <ul style="list-style-type: none"> • Prognose ondernemersinkomen • Uittreksel uit het KvK • Kwartaalaangifte BTW
Woningzoekende staat onder bewind	<ul style="list-style-type: none"> • Verklaring bewindvoerder
Woningzoekende heeft urgentie	<ul style="list-style-type: none"> • Urgentieverklaring

Als een corporatie aan de hand van bovenstaande documenten nog twijfels heeft bij de gegevens, of de gegevens niet goed kan verifiëren, mag de woningcorporatie aanvullende gegevens en documenten aan de woningzoekende vragen.

Eén woning per huishouden

We willen voorkomen dat mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning over meerdere woningen beschikken. Een sociale huurwoning is immers om in te wonen. Dat betekent dat woningcorporaties hierop kunnen controleren, als zij u een woning aanbieden. Dit gebeurt in ieder geval als u een koopwoning bezit en wanneer u reageert als alleenstaande terwijl u (nog) getrouwd bent.

U bezit een koopwoning op het moment van reageren

U komt niet voor een woning in aanmerking wanneer u een koopwoning bezit die u niet verkoopt. Bezit u een koopwoning? Dan vraagt de woningcorporatie u daarom om bewijs van (opdracht tot) verkoop van de woning (zie ook bovenstaande tabel). Zo voorkomen we dat woningzoekenden over zowel een koopwoning als sociale huurwoning beschikken.

U reageert als alleenstaande, maar bent (nog) getrouwd

U komt niet voor een woning in aanmerking als u getrouwd bent, maar niet met uw partner samen de woning gaat betrekken. Bent u getrouwd, maar reageert u als alleenstaande op een woning? Dan kan de woningcorporatie u daarom vragen om bewijs van beëindiging van de relatie, zoals een echtscheidingsconvenant. Zo voorkomen we dat woningzoekenden die één huishouden vormen, over meerdere woningen de beschikking hebben.

Valse gegevens en/of verklaringen

Als blijkt dat de woningzoekende valse gegevens of verklaringen heeft overlegd, kan de corporatie de aanbidding intrekken en aangifte bij de politie doen.

Daarnaast wordt de woningzoekende uitgeschreven bij Woonnet Haaglanden. Deze sanctie wordt de woningzoekende schriftelijk medegedeeld. In de inschrijving van de woningzoekende wordt een melding gemaakt van het feit dat de woningzoekende valse gegevens heeft verstrekt.

Als blijkt dat de woningzoekende op basis van valse gegevens of verklaringen een woning heeft gehuurd, dan kan de corporatie het huurcontract opzeggen.

6.3 Verhuurdersverklaring

Wanneer een woningzoekende doorstromer is (met andere woorden: nu een woning huurt), moet de woningzoekende een verhuurdersverklaring kunnen overleggen aan de woningcorporatie bij een woningaanbidding. In de verhuurdersverklaring geeft de huidige verhuurder informatie over het gedrag en betalingsgedrag van de woningzoekende aan de woningcorporatie die de woningaanbidding doet.

Blijkt uit de verhuurdersverklaring dat de woningzoekende niet van onbesproken gedrag is? Dan informeert de woningcorporatie altijd bij de huidige verhuurder naar de achtergrond van het ongewenste huurdersgedrag. Op basis van die informatie kan de woningcorporatie de woningzoekende de woning alsnog aanbieden, een contract met aanvullende voorwaarden aanbieden of de woningzoekende weigeren. De woningcorporatie kiest zelf wat zij passend vindt in de betreffende situatie.

Heeft de woningzoekende een openstaande huurschuld? Dan staat dit ook in de verhuurdersverklaring. In paragraaf 2.8 staat beschreven wat dan de werkwijze is.

Een starter hoeft nooit een verhuurdersverklaring te overleggen aan de woningcorporatie.

6.4 Verantwoording verhuring

Alle verhuurde sociale huurwoningen worden op Woonnet Haaglanden verantwoord. Ook geannuleerde advertenties worden met reden verantwoord.

Het proces dat de woningzoekende doormaakt, van reageren tot het tekenen van het huurcontract, wordt verantwoord op de persoonlijke pagina 'Mijn Woonnet'. Alle uitgebrachte reacties, de plaats op de kandidatenlijst, aanbiedingen en weigeringen en de uiteindelijke verhuringen zijn op 'Mijn Woonnet' in te zien door de woningzoekende.

7. Beëindiging van de inschrijving

De inschrijving wordt beëindigd als:

- De woningzoekende zelf aangeeft dat hij/zij niet meer ingeschreven wil staan;
- De woningzoekende verhuist naar een zelfstandige woning van een bij Woonnet Haaglanden aangesloten verhuurder. In dat geval wordt de woningzoekende vanzelf uitgeschreven. Als de woningzoekende verhuist naar een andere zelfstandige huur- of koopwoning, wordt de inschrijving niet beëindigd, maar begint de inschrijfduur weer op nul;
- De woningzoekende de jaarlijkse verlengingskosten niet betaalt (zie ook paragraaf 2.3);
- De woningzoekende is overleden. Als er een tweede aanvrager is, wordt deze hoofdaanvrager;
- Als de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijfgegevens en/of documenten om hierdoor een voorrangpositie te verkrijgen op andere woningzoekenden. Hiervan wordt aangifte bij de politie gedaan.

Uitzonderingen bij het vervallen van de inschrijving

- Woningzoekenden die vanwege de herstructurering gedwongen moeten verhuizen, krijgen een voorrangsverklaring op basis van stadsvernieuwing. Als deze stadsvernieuwingsurgenten hun urgentie verzilveren (= met hun urgentie een woning via Woonnet Haaglanden vinden), hebben zij recht op teruggave van de inschrijfduur, wanneer zij zich binnen twee jaar weer inschrijven. Deze tijdelijke (extra) inschrijfduur geldt tot uiterlijk twee jaar na de datum van ondertekening van het contract en alleen na de eerste verhuizing binnen deze twee jaar. Dit noemen we de spijtoptantenregeling.
- Woningzoekenden die tijdelijk een woning gaan huren in het kader van de Leegstandswet of een woning gaan huren met een campuscontract, behouden hun inschrijfduur.
- Woningzoekenden die onzelfstandige woonruimte of een éénkamerwoning in de regio Haaglanden gaan huren, behouden hun inschrijfduur.

Uitschrijving vanwege niet betaald inschrijfgeld terugdraaien

Als de woningzoekende het jaarlijkse inschrijfgeld niet op tijd voldoet, wordt de woningzoekende uitgeschreven. Deze uitschrijving kan slechts weer actief (inschrijving) worden gemaakt wanneer de woningzoekende:

- Binnen 3 maanden na de vervaldatum alsnog het inschrijfgeld betaalt (via iDeal op Woonnet Haaglanden, een eenmalige machtiging of via een van de aangesloten corporaties)
- Binnen 12 maanden na de vervaldatum met een kopie van een betalingsvoorschrift aantoont dat de verlenging wel betaald is.
- Binnen 12 maanden na de vervaldatum met een goede reden (zoals bij ziekenhuisopname, detentie of verblijf in het buitenland) meldt waarom hij niet kon betalen.

Bijlagen

1. Huur-inkomenstabellen (2020)

De huur-inkomenstabellen draaien om een goede match tussen het inkomen van de huurder en huurprijs van de woning. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten leidend. Enerzijds volgt dit landelijke wetgeving, anderzijds volgt dit uit beleidskeuzes van de SVH-corporaties. De genoemde bedragen in deze notitie zijn obv prijspeil 2020.

Wettelijke kaders:

- De 95% grens voor het passend toewijzen moet gehaald kunnen worden.
- De 80% toewijzingseis aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 van de Europaregeling moet gehaald kunnen worden.
- De 90% toewijzingseis aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574 van de Europaregeling moet gehaald kunnen worden.

Doelen:

- Keuzevrijheid woningzoekende: zo min mogelijk (beperkende) eisen stellen aan 'niet-schaarse' woningen.
- Waarborgen van betaalbare woonlasten voor verschillende doelgroepen (obv Nibudnormen en Sociaal huurakkoord Aedes en de Woonbond).
- Voorkomen van verdringing; slaagkansen eerlijk verdelen.
- De tabel zo eenvoudig mogelijk houden.

Standaardtabel

De regels rond het passend toewijzen en de Europeanorm vormen het uitgangspunt van de standaardtabel.

Standaardtabel 2020				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
€ 0 tot en met aftoppingsgrens (€ 619,01^a/€ 663,40^b)	tot € 23.225	tot € 31.550	tot € 33.500	tot € 33.500
Boven aftoppingsgrens (€ 619,02^a/€ 663,41^b) tot en met € 737,14	€ 23.225 tot € 39.055	€ 31.550 tot € 39.055 ^a	€ 33.500 tot € 43.574	€ 33.500 tot € 47.325
€ 737,15 tot en met € 951,19^c	3,0 x jaarhuur tot € 58.582 ^c	3,5 x jaarhuur tot € 68.582 ^c	3,5 x jaarhuur tot € 68.582 ^c	3,5 x jaarhuur tot € 68.582 ^c
Vanaf € 951,20^c	3,0 x jaarhuur tot onbeperkt	3,5 x jaarhuur tot onbeperkt		

^a 1 of 2 persoonshuishouden

^b 3 of meer persoonshuishoudens

^c Let op: omwille van de praktische uitvoering wordt in de tabel de huurgrens en maximuminkomensgrenzen uit de HVO gemeente Den Haag toegepast. Voor Zoetermeer of gemeenten zonder inkomenseisen in de vrije sector, is het desgewenst mogelijk de grenzen handmatig aan te passen bij aanmaken van een advertentie.

Ruime inkomenstabel

Voor woningen die moeilijk verhuren of voor woningen in kwetsbare wijken blijft de 'moeilijk-verhuurbaar-tabel' gehandhaafd. We noemen deze vanaf nu de 'ruime inkomenstabel' omdat dit de lading van de tabel beter dekt. Door een verruiming van de inkomensgrenzen is het mogelijk om uit een grotere groep te vissen en daarmee ook een bredere groep te bedienen. Gedachte is dat het bij moeilijk verhuurbare, dus niet schaarse woningen, het niet nodig is om de woning voor te behouden aan een huishoudens met een laag inkomen en het mogelijk moet zijn om uit een grotere vijver te vissen. Bij kwetsbare complexen kan het handig zijn ook wat hogere inkomens te bedienen om zodoende een minder eenzijdige instroom te realiseren (NB dat kan eventueel ook met twee huren beleid).

Ruime inkomenstabel 2020				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3 - 4 personen	5+ personen
€ 0 tot en met aftoppingsgrens (€ 619,01 ^a /€ 663,40 ^b)	tot € 39.055	tot € 39.055	tot € 39.055	tot € 43.574
Boven aftoppingsgrens (€ 619,02 ^a /€ 663,41 ^b) tot en met € 737,14	€ 23.225 tot € 43.574	€ 31.550 tot € 43.574	€ 33.500 tot € 47.325	€ 33.500 tot € 47.325
€ 737,15 tot en met € 951,19	3,0 x jaarhuur tot € 58.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582
Vanaf € 951,20	3,0 x jaarhuur tot onbeperkt	3,5 x jaarhuur tot onbeperkt		

^a 1 of 2 persoonshuishoudens

^b 3 of meer persoonshuishoudens

Groen = Extra ruimte hogere inkomens t.o.v. standaardtabel

Krappe inkomenstabel

Om te waarborgen dat de meest betaalbare huurwoningen terecht komen bij de huishoudens met de laagste inkomens, is het mogelijk om de krappe inkomenstabel in te zetten (voorheen was dit mogelijk met gebruik van de uitzonderingstabel).

(zie volgende pagina)

Krappe inkomenstabel 2020				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3 - 4 personen	5+ personen
€ 0 tot en met € 548,00	tot € 16.500	tot € 24.000	tot € 26.500	tot € 31.550
€ 548,01 tot en met (€ 619,01 ^a /€ 663,40 ^b)	tot € 23.225	tot € 31.550	tot € 33.500	tot € 33.500
Boven aftoppingsgrens (€ 619,02 ^a /€ 663,41 ^b) tot en met € 737,14	€ 23.225 tot € 39.055	€ 31.550 tot € 39.055	€ 33.500 tot € 43.574	€ 33.500 tot € 47.325
€ 737,15 tot en met € 951,19	3,0 x jaarhuur tot € 58.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582	3,5 x jaarhuur tot € 68.582
Vanaf € 951,20	3,0 x jaarhuur tot onbeperkt	3,5 x jaarhuur tot onbeperkt		

^a 1 of 2 persoonshuishoudens

^b 3 of meer persoonshuishoudens

Blauw = Bescherming minimum inkomens

2. Afwijkende doelgroepen

Urgenten

Voor urgenten (zowel Stadsvernieuwing als overige) zijn de inkomensgrenzen ruimer dan voor normale woningzoekenden. Het idee hierachter is dat urgenten door hun situatie voor een ruimer aanbod in aanmerking mogen komen.

Bij woningzoekenden met een urgentie vervalt de maximale inkomensgrens voor de woningen tussen de tweede aftoppingsgrens (663,40) en de huurprijsgrens (737,14). Dit betekent dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring niet hoeven te voldoen aan de maximum grenzen van:

- € 39.055
- € 43.574

Hieraan is (vanuit de lokale verordeningen) een maximum inkomensgrens van € 47.325 aan gekoppeld. *1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens.*

Wel vindt er een minimale inkomstenstoets plaats om te zorgen dat de lagere inkomens betaalbaar gehuisvest worden.

Zware zorgindicatie

Voor woningzoekenden met een zware zorgindicatie geldt hetzelfde als voor urgenten.

Woningzoekenden met een zware zorgindicatie van minimaal 10 uur houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen (tot € 47.325). Dit betekent dat woningzoekenden met een zware zorgindicatie niet hoeven te voldoen aan de maximum inkomensgrenzen van:

- € 39.055
- € 43.574

Hieraan is (vanuit de lokale verordeningen) een maximum inkomensgrens van € 47.325 aan gekoppeld. *1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens.*

Wel vindt er een minimale inkomstenstoets plaats om te zorgen dat de lagere inkomens betaalbaar gehuisvest worden.

Woningzoekenden op wie dit van toepassing is, kunnen contact opnemen met het KCC van Woonnet Haaglanden.

3. Bezettingsnormentabel (2020)

WBS haalt de voorwaarden voor de huishoudgrootte op uit het voorraadbestand zodra de woning in het WBS komt. Hierbij wordt gekeken naar de woonoppervlakte en het aantal kamers.

De voorwaarden zijn aan te passen door de verhuurmedewerker. Soms is het voor de leefbaarheid in een complex goed om een kleiner huishouden toe te wijzen in een wat grotere woning. Daarnaast is het bij moeilijk verhuurbare woningen wellicht onhandig om te strenge voorwaarden te stellen aan het aantal personen. Ook hier wordt van de verhuurmedewerker verwacht dit te laten meewegen in de labeling.

Een kanttekening kan wel worden gemaakt bij het alleen kijken naar de aantal vierkante meters.

Zo is een studio van 36 m² niet geschikt voor een gezin van 3 personen, als ook wordt gekeken naar het aantal kamers. Als bij een woning daarentegen een derde slaapkamer groot genoeg is (> 9 m²), dan zouden daar ook twee kinderen kunnen slapen (bij bepalen maximale bezettingsnorm).

Goed nadenken bij de labeling blijft daarom verstandig!

Berekening maximum aantal personen

Bij het maximum aantal personen wordt naar het woonoppervlakte gekeken.

Maximum aantal personen = Woon-Oppervlakte / 12

Woonoppervlakte	Maximum aantal personen
Tot 26m ²	2
Tot 39m ²	3
Tot 52m ²	4
Tot 65m ²	5
Tot 78m ²	6
Etc....	...

Berekening minimum aantal personen

Bij het minimum aantal personen wordt naar zowel het aantal kamers als de woonoppervlakte gekeken.

Aantal kamers	Woonoppervlakte	Minimum aantal personen
1 en 2	Tot 80m ²	1
1 en 2	Vanaf 80m ²	3
3	Tot 65m ²	1
3	Vanaf 65-80m ²	2
3	Vanaf 80m ²	3
4	Tot 65m ²	2
4	Vanaf 65-80m ²	3
4	Vanaf 80m ²	4
5+	Tot 65m ²	3
5+	Vanaf 65-80m ²	4
5+	Vanaf 80m ²	5

4. Lokaal maatwerk (2019-2023)

Hieronder volgt een overzicht van al het lokale maatwerk, in de originele formulering van de betreffende gemeente. Deze teksten zijn letterlijk overgenomen uit de HVO's of aanvullende raadsstukken uit de betreffende gemeenten. Let op! Niet al het lokaal maatwerk is geautomatiseerd als automatische voorrangregel op Woonnet Haaglanden. Sommige regels vragen om directe bemiddeling. Neem bij twijfel contact op met de woningcorporatie.

Den Haag (1 regel)

1. Lotingmodel voor Haagse starters

Op grond van lokaal maatwerk zal maximaal 5% van de voor verhuur beschikbare woonruimten met één, twee of drie kamers met een woonoppervlakte van minder dan 65m² worden verlot aan starters die ten minste drie jaar staan ingeschreven bij de BRP van de gemeente Den Haag.¹

Delft (4 regels)

1. Voorrang voor woningzoekenden die al in Delft wonen bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen.

Delft heeft een opgave om duizenden woningen te bouwen in de jaren tot 2040. Er worden ook veel nieuwe sociale huurwoningen ontwikkeld. De gemeente vindt het belangrijk dat deze nieuwe woningen een lange verhuisketen op gang brengen, waardoor met een nieuwe woning meer mensen de kans krijgen een en beter passend huis te vinden. Ook vinden we het belangrijk dat mensen die al in Delft wonen als eerste de kans krijgen deze nieuwe woningen te betrekken. Zij hebben vaak de oude woningen die werden vervangen moeten verlaten.

2. Voorrang voor mensen boven 55 die uit een eengezinswoning, of een flat zonder lift, willen doorverhuizen naar een benedenwoning, of flat met lift.

We willen met zijn allen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Daarbij is een sterk sociaal netwerk belangrijk en om zo'n netwerk te bouwen en te onderhouden is tijd nodig. Het is om die reden belangrijk dat mensen op jongere leeftijd verhuizen als de woning waarin ze wonen niet geschikt is om in te wonen met bijvoorbeeld fysieke beperkingen. Als wordt gewacht met verhuizen tot de beperkingen daadwerkelijk optreden is men vaak niet in staat in de nieuwe omgeving een ondersteunend netwerk te verwerven. Dat betekent dat eerder en meer professionele zorg nodig is en dat lijdt tot een lagere kwaliteit van leven. Wij willen het daarom voor mensen vanaf 55 jaar makkelijk maken om te verhuizen naar een woning waarin ze oud kunnen worden en de tijd hebben om een nieuw thuis te maken inclusief het ondersteunende en sociale netwerk dat daar bij hoort.

¹ Noot van SVH: dit lokale maatwerk is niet ingeregeld als voorrangregel, maar is een apart aanbodmodel.

3. Voorrang voor personen die nu huren op basis van een campuscontract.

In de Woonvisie 2016-2023 van de gemeente Delft heeft de gemeenteraad geconstateerd dat voor studenten die afstuderen aan de TU vaak geen passende woningen zijn in Delft. We werken er daarom hard aan meer geschikte starterswoningen te realiseren, maar achten het tegelijkertijd noodzakelijk een deel van de beschikbare starterswoningen met voorrang toe te wijzen aan net afgestudeerden.

4. Voorrang voor jongeren (18-23 jr) die niet zelfstandig wonen (ingeschreven staan op het adres waar ook ten minste een van de ouders, of voogd staat ingeschreven).

Delft kent ook jongeren die in Delft zijn opgegroeid en hier een start willen maken op de sociale woningmarkt. Zij studeren niet allemaal aan de TU, maar ook voor hen willen we de kans op een goede start in Delft vergroten. We geven jongeren die nog bij hun ouders wonen daarom dezelfde voorrangpositie als studenten om bepaalde starterswoningen te bemachtigen.

Leidschendam-Voorburg (6 regels)

1. Passendheid (a): doorstroming binnen huursegmenten

Eén op de vijf á zes huurders van een sociale huurwoning woont te duur (landelijk beeld); zij ontvangen meer huurtoeslag dan nodig is. Er zijn ook huurders die te goedkoop wonen, gelet op inkomen en huurprijs. Dit 'scheefwonen' kan worden verbeterd door scheefwoners een duurder of goedkopere woning toe te wijzen.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: doorstromers uit een sociale huurwoning van de woningcorporatie in LV bij toewijzing van een woning in een duurder of goedkoper huursegment in geval de achter te laten woning niet passend is volgens de passendheidscriteria voor woningtoewijzing.

2. Passendheid (b): doorstroming senioren

De doorstroming van senioren blijft een aandachtspunt. Enerzijds gericht op de woonbehoeften van de woningzoekenden (mede a.g.v. fysieke beperkingen), anderzijds gericht op de woonruimte die senioren achterlaten. Doorstroming van senioren naar andere, passende woning voorkomt woningaanpassingen en vergroot het aanbod aan schaarse eengezinswoningen en grote woningen. Aanvullend gaan de woningcorporaties actiever communiceren met senioren en de doorstroommakelaar krijgt een grotere rol; zodat ook degenen die niet zijn ingeschreven als woningzoekende of niet actief zoeken een woning vrijmaken.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: senioren die een sociale huurwoning van de woningcorporatie in LV achterlaten bij toewijzing van een woning kleiner dan 80m² (geen eengezinswoning).

3. Grote huishoudens

In 2017 zijn slecht 25 grote woningen (5+ kamers) in LV vrijgekomen. De regionale vraag van grote huishoudens (5+ personen) naar woonruimte in LV is groot 906 woningzoekenden; 104 woningzoekenden komen uit LV (lokale vraag: 65 woningzoekenden).

Via regionaal maatwerk wordt de huisvesting van grote huishoudens c.q. de (regionale) doorstroming uit grote woningen bevorderd. Via lokaal maatwerk kan de lokale doorstroming uit grote woningen worden bevorderd zodat de slaagkans van grote huishoudens toeneemt.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: doorstromers uit grote sociale huurwoningen (meer dan 80 m²) of sociale eengezinswoningen van de woningcorporatie in LV met een huur onder de huurprijsgrens.

4. Nieuwbouw

Nieuwbouw woningen zijn schaars. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen wordt maatschappelijk en politiek de wens uitgesproken om deze woningen beschikbaar te stellen aan inwoners van de gemeente. Bij voorrang voor doorstromers wordt woonruimte vrijgemaakt in LV voor andere woningzoekenden.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: doorstromers uit een sociale huurwoning van de woningcorporatie in LV bij toewijzing van een nieuwbouw sociale huurwoning.

5. Voorstromen

Bij voorstromen wordt doorstromers (veelal) binnen het eigen complex voorrang verleend bij de toewijzing. Dit kan onder lokaal maatwerk worden geschaard. De woning moet dan worden aangeboden en toewijzing volgt volgens de volgordebepaling.

Voorstromen kan ook worden beschouwd als een vorm van woningruil. De aanbieder wordt dan beperkt tot de woning die de voorstromer achterlaat.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: doorstromers bij toewijzing van vergelijkbare en passende woonruimte binnen hetzelfde wooncomplex.

6. Wijkbinding

In Stompwijk komt weinig woonruimte beschikbaar. Jongeren kijken uit naar elders en de doorstroming is nihil. Instroom van woningzoekenden zonder binding met Stompwijk heeft invloed op de dorps cultuur. Ter bevordering van de sociale cohesie blijft het gewenst om vooral woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan Stompwijk te huisvesten.

Lokaal maatwerk/voorrang bij toewijzing aan: woningzoekenden met maatschappelijk binding aan Stompwijk bij toewijzing van woonruimte in Stompwijk.

Midden-Delfland (4 regels)

1. Jongeren die bij hun ouders of verzorgers in Midden-Delfland wonen, die nog geen zelfstandige woonruimte hebben gehad en minimaal één jaar ingeschreven staan als woningzoekende.

Jongeren uit Midden-Delfland vinden in Midden-Delfland moeilijk geschikte woonruimte. De mutatiegraad in Midden-Delfland ligt lager dan gemiddeld in de regio, waardoor er niet vaak een geschikte woning vrijkomt. Vanwege hun beperkte inschrijfduur is de kans op een woning voor jongeren nog kleiner dan voor andere woningzoekenden.

2. Woningzoekenden die een starterswoning achterlaten met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2019 € 424,44). De starterswoningen zijn onder andere de complexen Kloosterpad in Den Hoorn, Schippershof in Schipluiden en Slot de Houvelaan en Vlierhof in Maasland.

Zowel starters als doorstromers hebben in Midden-Delfland een lange wachttijd. De woon-/inschrijfduur in Midden-Delfland is al geruime tijd de op één na hoogste woon-/inschrijfduur van de regio Haaglanden.

3. Voorrang voor doorstromers binnen de gemeente die bij verhuizing een corporatiewoning achter laten onder de huurgrens (in 2019 € 720,42).

Veel 'empty-nesters' wonen in Midden-Delfland in grotere eengezinswoningen, terwijl het voor jonge gezinnen lastig is om een eengezinswoning te kunnen betrekken binnen de gemeentegrenzen.

4. Woningzoekenden uit Midden-Delfland die willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning van Wonen Midden-Delfland.

Er zijn in Midden-Delfland beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, vanwege het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden van de gemeente. Wanneer er nieuwbouw plaatsvindt, is het wenselijk dat lokale doelgroepen daarmee in eerste instantie worden bediend.

Pijnacker-Nootdorp (1 regel)

1. 25% van de woningen in de gemeente die op jaarbasis worden verhuurd door een corporatie, en een huurprijs hebben beneden de sociale huurprijsgrens, ofwel € 710,68 prijspeil 2018, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Van deze regel zijn uitgezonderd de woningen die specifiek voor senioren worden aangeboden.

Voornaamste knelpunt in de lokale woningmarkt van gemeente Pijnacker-Nootdorp is de schaarste aan sociaal huuraanbod en verdringing van lokaal woningzoekenden door woningzoekenden van elders. Dit geldt voor alle sociale huurwoningen met uitzondering van woningen die specifiek zijn ingericht voor de doelgroep die gebonden is aan levensloopbestendige woningen. In zogeheten 'seniorencomplexen' oftewel woningen die specifiek worden aangeboden voor een oudere leeftijdsgroep is minder verdringing. Door middel van de volgende lokaal maatwerkregel brengt gemeente Pijnacker-Nootdorp de kans op een woning in eigen gemeente meer in lijn met de regionale gemiddelden en wordt bevorderd dat deze lokaal schaarse woningen vaker vrijkomen.

Rijswijk (5 regels)

1. Woningzoekenden uit Rijswijk met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij niet passend wonen en reageren op een grote woning.

2. Woningzoekenden uit Rijswijk die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageren.

3. Woningzoekenden uit Rijswijk die geen gebruik kunnen maken van de reguliere aanbodmodellen en een specifieke lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden.

4. Woningzoekenden uit Rijswijk waarbij de woning niet meer past bij de zorgvraag krijgen voorrang op andere woningzoekenden.

5. Woningzoekenden uit Rijswijk krijgen voorrang op een woning binnen een nieuwbouwcomplex.

Wassenaar (5 regels)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar; Besluit: Dat in de hieronder genoemde situaties voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente Wassenaar behorende kern.

1. In het geval van nieuwbouw sociale huurwoningen wanneer die passend zijn voor de Wassenaarse woningzoekende.

2. Starters uit de gemeente Wassenaar kunnen voorrang krijgen wanneer ze reageren op een passende woning in de gemeente Wassenaar.

3. Starters en doorstromers uit de wijk Kerkehout kunnen voorrang krijgen wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.

4. Doorstromers met een gezinsgrootte van minimaal 3 personen die een 2 of 3 kamer appartement in Wassenaar van n van de woningcorporaties achterlaten, kunnen voorrang krijgen wanneer zij reageren op een eengezinswoning in het sociale segment in Wassenaar, die passend is qua gezinsgrootte en inkomen.

5. 55-plussers die een eengezinswoning in Wassenaar van één van de woningcorporaties achterlaten kunnen voorrang krijgen wanneer zij reageren op een gelabelde woning voor 55-, 60-, of 65- plussers binnen de gemeente Wassenaar en aan de minimale leeftijdseis voor deze gelabelde woningen voldoen.

Westland (5 regels)

1. Voorrang binnen de eigen kern

In overleg tussen gemeente en corporatie en afhankelijk van de situatie per kern worden per corporatie nadere afspraken gemaakt over de omvang en inzet van lokaal maatwerkregels en voor welke categorie woningen deze worden toegepast.

Door de corporatie wordt dit zelf in het systeem aangevinkt per advertentie voor een vrijkomende woning. In overleg tussen gemeenten en corporatie en afhankelijk van de situatie per kern worden per corporatie nadere afspraken gemaakt over de omvang en inzet van lokaal maatwerkregels en voor welke categorie woningen. De prestatieafspraken zijn het sturingsinstrument.

2. Doorstroming binnen hetzelfde complex

In overleg tussen gemeente en corporatie en afhankelijk van een verwachte behoefte wordt bepaald of er sprake kan zijn van een interne verhuizing binnen een complex.

De corporatie kan vooraf bepalen of er sprake kan zijn van een interne verhuizing binnen een complex. De regel “doorstroming binnen hetzelfde complex” kan de corporatie daarna zelf aan vinken en opnemen in de advertentie. De daadwerkelijke toewijzing kan ook via bemiddeling plaatsvinden en de corporatie kan deze verantwoorden onder “toepassen lokaal maatwerk”. Het aantal toepassingen van deze regel bepalen gemeente en corporatie in overleg op basis van een verwachte behoefte. Het betreft een flexibele toepassing. Ook op te nemen als onderdeel van de prestatieafspraken.

3. Bevorderen van de doorstroming

In overleg bepalen gemeente en corporatie de aantallen en vooral voor welke categorie woningen de doorstroming wordt bevorderd een optimale doorstroming te verkrijgen en meer eigen inwoners te helpen aan een gewilde woning. De keuze voor omvang en categorie woningen kan verschillen per kern en corporatie.

Deze maatregel is opgenomen naast de algemene regel in de verordening voor regionaal maatwerk. De werkwijze is, dat de corporatie vooraf een strategisch keuze maakt of bepaalde woningen via lokaal maatwerk beschikbaar zouden moeten komen voor inwoners van Westland of dat zij onder het regionaal maatwerk zouden kunnen vallen. De keuze bepaalt of er meer eigen inwoners een woning kunnen krijgen. Dit wordt vooraf aangevinkt (per advertentie) in het systeem. In overleg bepalen gemeente en corporatie de aantallen en vooral voor welke categorie woningen dit gaat gelden om a) optimale doorstroming te verkrijgen en b) meer eigen inwoners te helpen aan een gewilde woning. De keuze voor omvang en categorie woningen kan verschillen per kern en corporatie. De afspraken hierover worden vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporatie.

4. Voorrang bij nieuwbouw om doorstroming op gang te brengen

De corporatie kan vooraf bij het adverteren voorrang bij nieuwbouw faciliteren. Vooraf wordt een inventarisatie gemaakt welke “schaarse” woningen in de bestaande voorraad via doorstroming naar nieuwbouwwoningen vrijgemaakt kunnen worden.

Nieuwbouw in de sociale huur is meestal een strategische keuze om woningcategorieën aan de voorraad toe te voegen die aansluiten bij de huidige en toekomstige Westlandse woningbehoefte. De nieuwbouw sociale huur is een schaars goed. Nieuwbouw willen we optimaal inzetten om doorstroming te verkrijgen. De corporatie kan vooraf bij het adverteren deze regel aanvinken. Vooraf wordt een inventarisatie gemaakt welke “schaarse” woningen in de bestaande voorraad via doorstroming naar nieuwbouwwoningen vrijgemaakt kunnen worden. De afspraken hierover worden vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporatie.

5. Slaagkans van jongeren vergroten

In overleg tussen gemeente en corporatie en afhankelijk van de situatie per kern kan naast het algemeen labelen van woningen voor jongeren, specifiek de eigen jongere uit de kern voorrang verleend worden. Per corporatie zal vooraf een inventarisatie dienen plaats te vinden over aantal en type woningen.

Van belang is dat jongeren in verband met behoud van draagvlak voor voorzieningen, behouden kunnen blijven voor de kern. De corporatie kan naast het algemeen labelen van woningen voor jongeren, specifiek de eigen jongere uit de kern voorrang toekennen door vooraf in de advertentie deze regel aan te vinken. Per corporatie zal vooraf een inventarisatie dienen plaats te vinden over aantal en type woningen. Gebruik van deze regel kan dus per kern verschillen. De afspraken hierover worden vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporatie.

Zoetermeer (5 regels)

1. Doorstromen vanuit een goedkope corporatiewoning naar een niet eengezinswoning

Om meer geschikt aanbod voor jongeren wij te krijgen wordt voorgesteld om doorstromers, die een woning achter laten van een Zoetermeers woningcorporatie met een rekenuur die gelijk is of lager dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44, prijspeil zorg) en reageren op een woning, zijnde geen eengezinshuurwoning, met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, voorrang te geven op basis van lokaal maatwerk. Hierdoor wordt het vrijkomen van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens bevorderd.

2. Jongeren onder de 23 jaar

De wachtduur van jongeren onder de 23 jaar nam in 2017 in Zoetermeer toe met gemiddeld 18 maanden tot 66 maanden (was 48 maanden) (bron: SVH, Kengetallen 2017). Zoetermeerse jongeren moeten gemiddeld 5,5 jaar ingeschreven staan om via de reguliere weg in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zoetermeerse woningen die verhuurd worden met een huur onder kwaliteitskortingsgrens kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse jongeren, die vanwege de huurtoeslag zijn aangewezen op een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Het maakt daarbij niet uit of de te verhuren woning via lokaal maatwerk met voorrang is vrij gekomen of niet.

3. Groepswonen

Woongroepen ontstaan vaak op eigen initiatief of worden gerealiseerd om specifiek vormen van zorg te kunnen aanbieden. Het kan gaan om groepen ouderen, maar ook om jongeren met een bijzondere zorgwaag. Senioren zijn vaak actief betrokken bij de realisatie ervan. Groepen kunnen zelf bepalen wie wordt toegelaten als nieuwe bewoner. Om dit te bereiken moeten kandidaten via lokaal maatwerk met voorrang kunnen reageren op een vrijkomende woning in de groep, omdat de gewenste kandidaat anders wordt verdrongen door andere, willekeurige kandidaten. Lokaal maatwerk kan worden toegepast bij een vrijkomende groepswoning.

4. Doorstroming via een doorstroommakelaar

Vidomes heeft een doorstroommakelaar die succesvol senioren ondersteunt bij een - vaak latente - verhuishwens. In de lokale prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningcorporaties en de gemeente een doorstroommakelaar gaan inzetten. Via de doorstroommakelaar wordt de doorstroming bevorderd naar geschikte woningen voor ouderen, die schaarse grotere woningen achterlaten. Woningcorporaties krijgen de ruimte om via de doorstroommakelaar woningzoekenden direct te bemiddelen naar een andere woning. Dit maatwerk wordt ingezet om empty nesters en senioren (55 jaar of ouder), die niet passend wonen in hun huidige woning, door te laten stromen naar een passende woning binnen wijk, straat of complex. Onder niet passend kan hier worden verstaan: de omvang en samenstelling van het huishouden is niet passend bij de grootte van de woonruimte of de toegankelijkheid van de woonruimte is niet passend bij de huurder.

5. Sociale Nieuwbouwwoningen

De Zoetermeerse sociale woningmarkt is onderhevig aan toenemende schaarste. Het aantal verhuizingen en daarmee de doorstroming is de afgelopen jaren flink afgenomen. Nieuwbouw en transformatie zijn goede mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Corporaties, die met deze mogelijkheden de voorraad vergroten, worden via lokaal maatwerk beloond. Corporaties mogen de nieuwbouwwoningen toewijzen aan nadere in overeenstemming met het college van Burgermeester en Wethouders bepaalde categorieën lokaal woningzoekenden. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij.