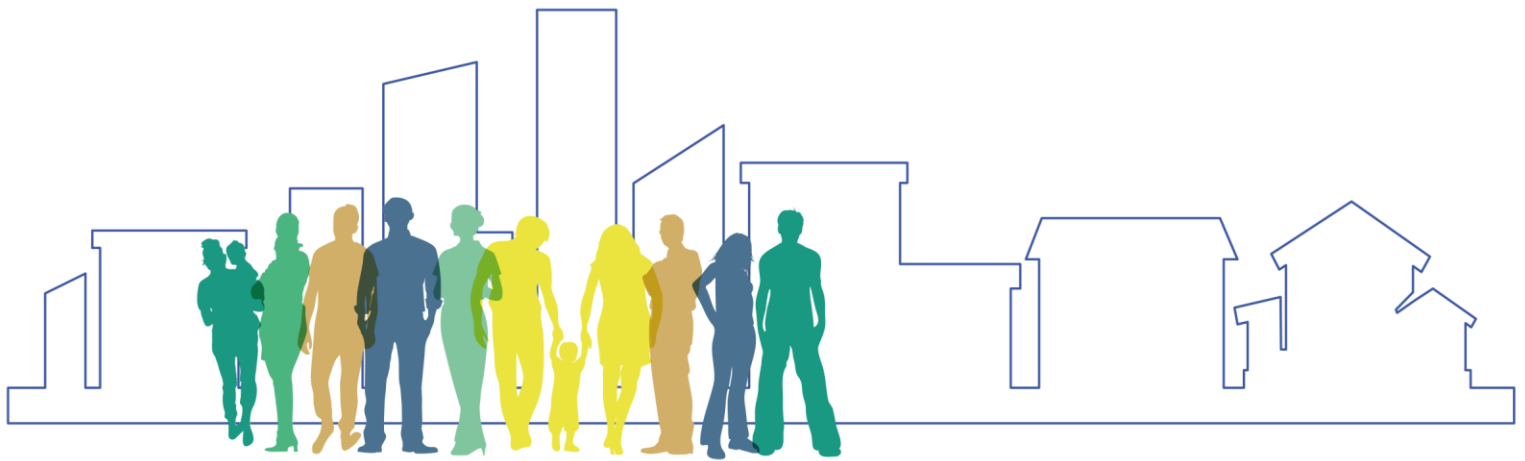


VOORSTEL NIEUWE WOONRUIMTE- VERDELING



15 gemeenten
14 corporaties

December 2019

Voorstel herziening woonruimteverdeling

Versie januari 2020

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Het huidige systeem	5
1.3 Wat zijn de grootste knelpunten?.....	6
1.4 Uitgangspunten voor herziening van de woonruimteverdeling	6
1.5 Nieuw systeem	7
2 Participatie	8
2.1 Resultaten en conclusies uit de enquête	8
2.2 Lokale participatie en focusbijeenkomsten.....	9
3 Volgordecriteria: puntensysteem.....	11
3.1 Verhouding punten ten opzichte van elkaar	11
3.2 Wachtpunten	12
3.3 Spoedpunten	12
3.4 Zoekpunten	13
4 Weigeren en no-show	15
4.1 Wachtpunten: geen sancties.....	15
4.2 Spoed- en zoekpunten: sancties	15
4.3 Sanctie op weigeren: alleen bij goede informatievoorziening	15
5 Aanbod.....	16
5.1 Woningen voor huishoudens met spoedpunten	16
5.2 Passendheid, labelen en lokale voorrang	16
5.3 Maatregelen voor meer doorstroming	17
5.4 Doorstroming na jongerencontracten.....	17
5.5 Tijdelijke contracten	17
5.6 Urgenten	18
6 Resultaten simulatie.....	19
6.1 Opzet simulatie	19
6.2 Resultaten puntenverdeling voorstel	20
6.3 Resultaten alternatieve scenario's	23
6.4 Beperkingen van de simulatie.....	25
7 Uitvoerbaarheid	26
8 Tenslotte.....	29
8.1 Monitoring en herijking.....	29
8.2 Vervolg.....	29

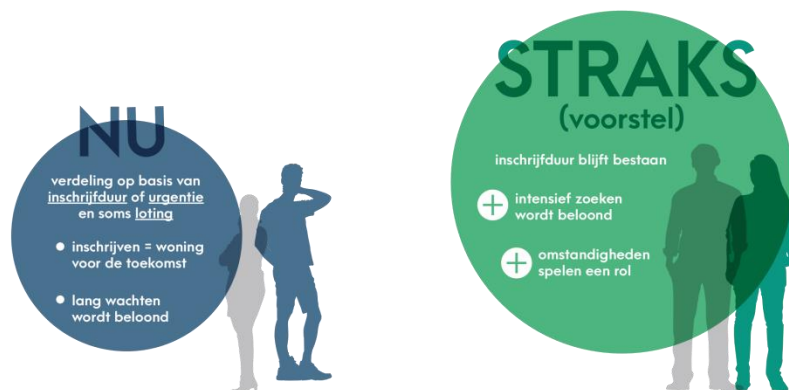
SAMENVATTING

In het bestuurlijk team woonruimteverdeling van 16 september 2019 is een voorstel op hoofdlijnen voor een nieuwe woonruimteverdeling besproken. Dit voorstel was uitgewerkt in lijn met de koers zoals eerder besproken in het bestuurlijk team van 23 mei 2019. Bij bespreking op 16 september 2019 is gebleken dat er nog een aantal knelpunten speelt. Via een bestuurlijke gespreksronde in oktober/november 2019 zijn deze knelpunten in beeld gebracht. Belangrijk aandachtspunt is om meer mogelijkheden te bieden voor aanbodsturing in het voorstel. Het voorstel is hierop aangepast.

Belangrijke bouwstenen voor het voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling zijn de gezamenlijk vastgestelde uitgangspunten, de input die is opgehaald tijdens de raadsconsultaties in de 15 gemeenten en het participatietraject dat in het voorjaar is doorlopen. Uit de participatie blijkt dat er meer ruimte moet komen voor de 'outsider'. Huishoudens met spoedomstandigheden en huishoudens die een dringende verhuishwens hebben, maken nu weinig kans door hun beperkte inschrijfduur. Veel van deze huishoudens hebben nu geen eigen woonplek. Zij moeten meer kans krijgen.

Het voorstel

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

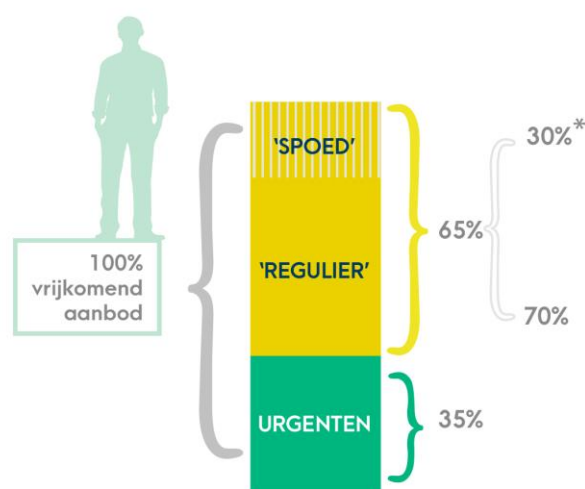


Op basis van inschrijfduur, zoekduur en omstandigheden wordt een puntenaantal opgebouwd. Dit puntenaantal is bepalend voor de woningtoewijzing. De woningzoekende met het hoogste aantal punten krijgt de woning. De opbouw van punten werkt als volgt:

1. Wachtpunten (inschrijfduur): per jaar wordt 1 wachtpunt opgebouwd. Er is geen bovengrens;
2. Zoekpunten: per maand kan 1 punt opgebouwd worden bij voldoende inloggen en reageren, met een maximum tot 30;
3. Spoedpunten: per maand kan 1 punt opgebouwd worden, mits voldaan wordt aan één van de omstandigheden. Het maximum aantal spoedpunten is 12. Spoedomstandigheden zijn:

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

De basis vormen de wachtpunten. Iedereen kan punten opbouwen en deze blijven altijd behouden. Inschrijfduur blijft de basis. Nieuw is dat woningzoekenden straks voor zoeken punten krijgen en zo meer kans maken op een woning. Spoedpunten bouw je alleen op als je voldoet aan een van de omstandigheden. Zoekpunten en spoedpunten zijn vooral bedoeld voor huishoudens met een dringende verhuishwens. Deze punten komen in een aantal situaties te vervallen: als je twee keer onaangekondigd niet komt opdagen bij bezichtiging of als je een woning vaker dan drie keer weigert.



* Bij labeling van 50% van de woningen voor regulier woningzoekenden wordt volgens de simulatie 30% toegewezen aan huishoudens met spoedomstandigheden.

Een alternatieve inrichting van de opbouw van de punten is mogelijk. Het effect van het inzetten van minder spoed- of zoekpunten is dat er meer inschrijfduur nodig is om kans te maken op een woning.

Om er voor te zorgen dat er niet onevenredig veel woningen naar huishoudens met spoedomstandigheden gaan en om er voor te zorgen dat hier spreiding in aangebracht kan worden, wordt 50% van de woningen gelabeld voor spoedpunten. Alleen op de gelabelde woningen tellen de spoedpunten mee. Op de overige woningen tellen alleen zoek- en wachtpunten. Alle woningzoekenden, ook zonder spoedpunten, kunnen reageren op de woningen die gelabeld zijn voor spoedpunten.

Het gaat erom dat huishoudens met spoedomstandigheden met een inschrijfduur tussen de 2-5 jaar, die de maximale spoed en zoekpunten opbouwen er in slagen binnen drie jaar een woning te bemachtigen.

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 mogelijkhe-

den om lokaal te sturen bestaan, via lokale voorrang en lokale uitwerking van de regionale urgentieregels.

Aandachtspunten bij het voorstel

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland werken samen op het gebied van woonruimteverdeling. 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 studentenwoning 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. De vraag naar sociale huurwoningen wordt ook gedifferentieerder. Er zijn meer woningzoekenden met een spoedvraag die voorheen zelf oplossingen vonden buiten de sociale huurmarkt om.

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

1.2 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 Waterland, 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 eenmalig aanbod voor een woning. 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 de meeste gemeenten direct bemiddeld worden.
3. Regulier woningzoekenden die reageren op WoningNet. De volgorde wordt bepaald op basis van inschrijfduur. In sommige gemeenten wordt een deel van de woningen verloot.

Er zijn passendheidseisen (inkomen en omvang huishouden) en doelgroeplabels (bijvoorbeeld jongeren en ouderen). Ook zijn er voorrangsregels, waarbij een bepaalde groep voorgaat op anderen (bijvoorbeeld de verhuisregeling Van Hoog naar Laag). Daarnaast hebben corporaties 5% maatwerkruimte om woningen toe te wijzen.

Welke gemeenten en corporaties?

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

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

1.3 Wat zijn de grootste knelpunten?

Sociale huurwoningen zijn schaars. Daarom moeten huishoudens zeer lang wachten op een woning. Dat is in de huidige tijd, waarin meer behoefte is aan flexibiliteit, niet meer houdbaar. Veel woningzoekenden hebben niet alle tijd. Ze hebben een thuissituatie 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 simpel 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. Hierdoor maken zij na ruim 10 jaar kans op een woning. Niet iedereen schrijft zich echter meteen in, of heeft kans gehad voldoende inschrijfduur op te bouwen. Als zich dan toch een spoedsituatie voordoet, kan deze woningzoekende het zich vaak niet permitteren ruim tien jaar te wachten.

1.4 Uitgangspunten voor herziening van de woonruimteverdeling

Gemeenten en corporaties hebben uitgangspunten voor herziening van de woonruimteverdeling opgesteld. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de thema's:

- Voor wie is de sociale huurwoning
- Volgordecriteria voor toewijzing
- Tijdelijke oplossingen en weigeren
- Regionale samenwerking

De volledige lijst met uitgangspunten en de mate waarin deze terugkomen in het voorstel is te vinden in bijlage 1. De uitgangspunten van gemeenten en corporaties zijn aangevuld met input uit het participatietraject. Op basis van het participatietraject hebben de bestuurders in mei 2019 een koers vastgesteld. Deze koers is uitgewerkt in een voorstel op hoofdlijnen en in bestuurlijk overleg in september 2019 besproken. Daaruit bleek dat er nog een aantal knelpunten bij het voorstel was. Deze zijn geïnventariseerd in een gespreksronde met de leden van het bestuurlijk team woonruimteverdeling. Het voorstel is aangepast op basis van deze gespreksronde.

1.5 Nieuw systeem

In het nieuwe systeem wordt rekening gehouden met de omstandigheden van de woningzoekenden, zij die een dringend huisvestingsprobleem hebben, komen écht aan bod, ook als ze een korte inschrijfduur hebben. Ook actief zoeken gaat de kans op een woning vergroten. In het huidige systeem wordt met beide onderdelen, die in belangrijke mate bepalen hoe hard iemand een woning nodig heeft, geen rekening gehouden. Omdat dit in het nieuwe systeem wel gebeurt, 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. 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. Het nieuwe systeem biedt starters meer kans op een woning. Logisch gevolg is dat daarmee het totale woningaanbod, en dus het aantal verhuringen aan doorstromers, afneemt. De vraag is hoe erg dat is, zij wonen immers al. Voor doorstromers met een dringende verhuiscens geldt dat zij hun kansen kunnen beïnvloeden door meer te zoeken.

Veel zaken blijven in het nieuwe systeem bij het oude omdat de focus van de herziening 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, labels en lokale voorrang blijven bestaan.

Er zijn fundamentele keuzes gemaakt. Inschrijfduur gaat een minder grote rol spelen, actief zoeken wordt flink beloond en woningzoekenden in een spoedsituatie krijgen daadwerkelijk een stevige voorsprong.

2 PARTICIPATIE

Er is een uitgebreid regionaal participatietraject doorlopen om inzicht te krijgen in de ervaringen van bewoners bij de verdeling van sociale huurwoningen en om te horen wie volgens de bewoners voorrang mag krijgen bij toewijzing van de woningen. Een regionale enquête, raadconsultaties, lokale discussieavonden en twee focusbijeenkomsten hebben veel input opgeleverd die is meegenomen bij de uitwerking van het voorstel.

2.1 Resultaten en conclusies uit de enquête

Uit de enquête blijkt dat er draagvlak is voor het uitgangspunt meer woningen naar de woningzoekende die dat het hardste nodig heeft. Ook is er een duidelijke voorkeur om welke situaties het dan moet gaan. Er is wel meer verdeeldheid over de manier waarop de woningen verdeeld moeten worden. De belangrijkste conclusies uit de regionale enquête zijn:

1. Een derde van de respondenten noemt punten op basis van objectieve criteria het beste volgordecriterium, daarna volgt inschrijfduur (30%), zoekduur staat met 20% op plek drie. Voor loten is bijna geen draagvlak.
2. Op de vraag voor wie woningen apart gehouden moeten worden antwoordt meer dan de helft: voor huishoudens in een noodsituatie.
3. Mensen die voorrang moeten krijgen, zijn volgens de respondenten situaties waar kinderen bij zijn betrokken. Veel draagvlak is er voor 'relatiebreuk met kinderen', 'inwonende gezinnen met kinderen' en voor 'jongeren die problematisch thuis wonen'.
4. Meer dan de helft van de respondenten vindt het geen optie dat huishoudens met voorrang een woning met een tijdelijk contract, of een onzelfstandige woning toegewezen krijgen. Toch vindt ook 39% dit *wel* een optie.
5. Voor dit volledig verbieden van weigeren is geen draagvlak. Voor het beperken van weigeren is *wel* veel draagvlak.

De volgende punten uit de raadsconsultatie zijn meegenomen:

1. Beperkt meer ruimte voor huishoudens met spoedomstandigheden, variërend van echte spoedgevallen tot groepen die niet voldoende aan bod komen in de huidige toewijzing, zoals starters. Ruimte voor huishoudens met spoedomstandigheden mag niet te veel gaan ten koste van reguliere woningzoekenden;
2. Inschrijfduur is een basis, daarnaast is er interesse om alternatieve volgordecriteria te verkennen. Bij zoekduur zijn er veel vragen over strategisch gedrag. Bij toewijzen op basis van omstandigheden over de uitvoerbaarheid;
3. Huishoudens met spoedomstandigheden kunnen - voor zo ver mogelijk - ook bediend worden met alternatief aanbod (of tijdelijk of onzelfstandig) voor zo ver passend bij de situatie. Aandacht is nodig voor hun rechten en hoe zij na afloop een woning vinden. Maar een tijdelijk alternatief is beter dan geen alternatief;
4. Een weigeringsbeleid wordt verder uitgewerkt voor woningzoekenden die een voorrang krijgen op de reguliere woningzoekenden. Daarnaast wordt uitgewerkt wat mogelijkheden zijn voor betere informatievoorziening. Afhankelijk daarvan wordt nagedacht over no-show beleid;
5. Het onderzoeken van de mogelijkheden om tijdelijke contracten in te zetten voor huishoudens met spoedomstandigheden. Dit is aanbod buiten de huidige reguliere sociale huurvoorraad van corporaties om. Daarnaast onderzoeken we doorstroming bevorderende maatregelen, maar zonder 'dwang'. Over het instrument tijdelijkheid kan alleen nagedacht worden als er zeer dwingende redenen zijn. Dit moet een zorgvuldige afweging zijn.

Wanneer de resultaten van de raadsconsultatie naast de opbrengsten van de participatie worden gelegd, blijkt dat hier niet veel tegenstrijdigheden in zitten, alleen wel wat accentverschillen.

- In de raadsconsultaties is er een duidelijkere voorkeur om inschrijfduur als basis te behouden.
- Zowel in de raadsconsultatie als de enquête is er draagvlak om iets te doen voor huishoudens met spoedomstandigheden. In de enquête komt dit nog het meest naar voren. In de raadsconsultatie wordt duidelijk gesteld dat ook de belangen van gewone woningzoekenden bewaakt moeten worden, omdat anders nieuwe groepen huishoudens met spoedomstandigheden/ urgenten ontstaan. Ook wordt aandacht gevraagd voor doorstroming.

In februari/maart 2020 volgt een tweede consultatieronde in alle 15 gemeenteraden. Deze consultatie gaat dan over het voorstel op hoofdlijnen

2.2 Lokale participatie en focusbijeenkomsten

Nadat de eerste uitkomsten van de enquête op hoofdlijnen bekend waren, zijn er discussieavonden georganiseerd ter verdieping van de resultaten. Het doel was om te horen van verschillende groepen wat zij als antwoord hebben op de vraag voor wie de schaarse huizen in hun eigen gemeente zijn. Men kreeg zo lokaal de kans een mening te laten horen of ideeën aan te dragen.

Er zijn in totaal 13 lokale discussieavonden georganiseerd. De gemeenten Ouder-Amstel en Diemen hebben er voor gekozen om geen lokale participatieactiviteit te organiseren. De vorm waarin de discussie gegoten werd was vrij, waardoor gemeenten dit verschillende benaderd hebben. Op hoofdlijnen bevestigen de lokale participatieavonden het beeld uit de enquête; het geeft vooral verdieping op achterliggende argumentatie.

Vervolgens zijn er regionale focusbijeenkomsten georganiseerd, voor jongeren en voor overige huurders, vertegenwoordigd door de huurderskoepels en verenigingen. De jongeren gaven aan dat zij het toewijzen op basis van inschrijfduur eerlijk vinden. Bijkomend voordeel is dat als je eenmaal in een jongerenwoning komt, er veel inschrijftijd is opgebouwd. Na 5 jaar loopt het contract af. Met de opgebouwde inschrijftijd maak je dan ook kans op een andere woning. Ook is er draagvlak om omstandigheden te laten meewegen. Vooral jongeren met kinderen hebben vaak problemen, omdat zij niet in een jongerenwoning terecht kunnen.

In de focusbijeenkomst met huurderskoepels en verenigingen bleek veel draagvlak om inwoners met problematische omstandigheden een extra steun te geven in de vorm van inschrijfduur. Wel werd aandacht gevraagd voor de positie van de gewone woningzoekende. Die mag niet te veel verslechteren. Minder draagvlak was er voor het toekennen van waarde aan zoeken. Doorstroming vonden zij belangrijk, vooral door bestaande regelingen beter te benutten en uit te breiden. Zij zagen geen heil in de regeling behoud inschrijfduur en het invoeren van sancties op weigeren.

Er wordt ook periodiek overleg gevoerd met de huurderskoepels en de zorginstellingen. Uit eerdere gesprekken blijkt dat bij de huurderskoepels belangrijk wordt gevonden dat het huurrecht niet te veel wordt aangetast. Huurders moeten weten waar ze aan toe zijn. Wel geven zij aan mee te willen denken hoe de beschikbare woningen beter verdeeld kunnen worden over de verschillende groepen woningzoekenden.

Zorginstellingen vinden het belangrijk dat een nieuw verdeelsysteem vooral transparant en een-

voudig is. Voor huisvesting van hun cliënten is vooral belangrijk dat de omgeving matcht met de behoeften van de cliënt. Het kan daarbij ook om meer basale woonvormen gaan.

3 VOLGORDECRITERIA: PUNTENSYSTEEM

Op basis van de uitgangspunten, de participatie en het gesprek in het bestuurlijk overleg wordt voorgesteld om bij toewijzing van woningen aan 'gewone' woningzoekenden niet alleen meer toe te wijzen 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: spoedpunten.

Dat betekent dat de huidige toewijzing op basis van alleen inschrijfduur wordt aangevuld met zoekduur en spoed. Loten blijft mogelijk bij toewijzing van jongerenwoningen.

3.1 Verhouding punten ten opzichte van elkaar

Het uitgangspunt is dat minimaal de helft van het vrijkomende aanbod (na aftrek van de woningen die worden toegewezen aan urgenten) beschikbaar blijft voor woningzoekenden zonder spoedpunten. Net zoals nu wordt in het nieuwe systeem gemiddeld 35% van de woningen toegewezen aan urgenten of via de 5%-maatwerkregeling van de corporaties. Circa 65% van de woningen is beschikbaar voor regulier woningzoekenden. Minimaal de helft daarvan – iets meer dan 30% van het totaal - blijft dus beschikbaar voor woningzoekenden zonder urgentie of spoedpunten. Wel kunnen deze woningen - net zoals nu - deels worden verloot, gelden er passendheidseisen, doelgroeplabels en zijn er voorrangsregels waarbij een bepaalde groep voorgaat op anderen (zie hoofdstuk 5).

Wat veranderd 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 spoedpunten gelden scherpe criteria, zodat de omvang van de groep beperkt blijft. Desondanks is het niet mogelijk om vooraf exact in te schatten hoe groot de groep woningzoekenden is die op basis van deze criteria in aanmerking komt. In de praktijk kan de situatie ontstaan dat er minder of meer woningen worden toegewezen aan mensen met spoedomstandigheden. De werking van de nieuwe regels wordt gemonitord, op regionaal en op lokaal niveau. Jaarlijks vindt bespreking plaats in een bestuurlijk overleg tussen gemeenten en corporaties. Na drie jaar wordt de nieuwe werkwijze uitgebreid geëvalueerd.

Ook wordt gekeken hoe zwaar de spoedpunten en de zoekpunten moeten meewegen voor de beoogde verdeling en hoeveel spoed- en zoekpunten er maximaal behaald kunnen worden. Deze beoogde verdeling moet er voor zorgen dat ook huishoudens met minder inschrijfduur, maar met spoedomstandigheden, of door langdurig intensief zoeken een kans maken. Om dit te bereiken moeten spoedomstandigheden en zoeken flink meetellen.

Uit de simulatie (hoofdstuk 6) blijkt dat de onderstaande verhouding van punten zorgt voor de gewenste verdeling:

- Inschrijfduur (wachtpunten) krijgt een minder grote rol door de introductie van zoekpunten en spoedpunten. Een jaar inschrijfduur levert 1 wachtpunt op.
- Er komen maximaal 12 spoedpunten. Deze punten bouwen zich op. Als de spoedsituatie zich 12 maanden heeft voorgedaan, wordt het maximum van 12 punten bereikt.
- Er komen maximaal 30 zoekpunten. Actief zoeken wordt beloond zodat het daadwerkelijk meer kansen biedt aan woningzoekenden die hard op zoek zijn maar geen spoedpunten

hebben. Deze punten bouwen zich op. Als een woningzoekende 2,5 jaar lang actief heeft gezocht, wordt het maximum van 30 punten bereikt.

- De punten bouwen zich op per dag, waardoor een gelijk aantal punten zeer zelden voor gaat komen. In de situatie dat er een gelijk aantal punten is, is inschrijfduur doorslaggevend.

3.2 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 1 punt opgebouwd. Deze punten worden niet afgerond om te voorkomen dat woningzoekenden precies evenveel punten hebben. In het huidige systeem werkt dit ook al op deze wijze.

In het bestuurlijk overleg is als optie genoemd inschrijfduur af te toppen. Daar is in dit voorstel niet voor gekozen. In het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening 2015 is woningzoekenden de gegarandeerd dat - 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. Ruim 100.000 woningzoekenden hebben zich vervolgens ingeschreven op WoningNet en jaarlijks inschrijfkosten betaald. Na 2030 ontstaat weer een nieuwe situatie.

3.3 Spoedpunten

Huishoudens die in een noodsituatie zitten, kunnen door middel van een urgentiebewijs voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Met het afgeven van deze urgenties wordt zeer selectief omgegaan. Veel huishoudens die zeer dringend op zoek zijn naar een woning komen niet in aanmerking voor urgentie, maar kunnen toch niet lang wachten. Op basis van de participatieresultaten worden drie groepen onderscheiden die regelmatig een dringende huisvestingsvraag hebben

1. Relatiebreuk met kinderen.
2. Inwonende gezinnen.
3. Problematisch thuiswonende jongeren.

Om in aanmerking te komen voor spoedpunten moet op een objectieve wijze vastgesteld worden dat er sprake is van één van de drie bovenstaande spoedomstandigheden. Voor relatiebreuk met kinderen en inwonende gezinnen is dit mogelijk. Voorafgaand aan besluitvorming in april 2020 wordt uitgezocht of het mogelijk is voldoende grip te krijgen op de spoedomstandigheid 'problematisch thuiswonende jongeren'. Dit wordt gedaan door terug te kijken welke urgentie aanvragen er zijn afgewezen die onder de spoedomstandigheid 'problematisch thuiswonende jongeren' vallen. Omdat de doorstroming van jongeren uit een woning met jongerencontract in de bestuurlijke gespreksronde ook als knelpunt is benoemd, wordt deze omstandigheid ook meegenomen bij de inventarisatie. Na inventarisatie wordt een voorstel gemaakt in hoeverre het mogelijk is om hier een regionale en objectieve spoedomstandigheid van te maken. Omdat nog niet alle gemeenten hier gegevens over bijhouden wordt nu gestart met de gegevens die wel beschikbaar zijn, maar aanvullingen zijn mogelijk. Dit kan worden besproken in gezamenlijk overleg tussen corporaties en gemeenten.

Voor deze huishoudens met spoedomstandigheden komt er bij de start van het nieuwe systeem een extra steuntje in de rug. Zij krijgen extra punten die bij de inschrijfduur opgeteld worden: de spoedpunten. Hierdoor maakt men extra kans op een woning ten opzichte van andere woningzoekenden.

Per maand dat de situatie duurt, krijgt de woningzoekende één punt, met een maximum van 12 punten. Hoe langer de situatie duurt, hoe dringender die wordt en hoe meer punten de woningzoekende krijgt. Na één jaar is het maximum van 12 punten behaald. De extra punten zijn gekoppeld aan de persoonlijke situatie. Deze komen te vervallen als de situatie niet langer aan de gestelde criteria voldoet.

Er is draagvlak om woningen te reserveren voor huishoudens die deze woning hard nodig hebben. Een derde van de enquête-respondenten noemt punten op basis van objectieve criteria het beste volgorde criterium. Inschrijfduur is een procent minder populair. De meeste bewoners vinden dat mensen die een scheiding hebben waarbij kinderen betrokken zijn (66%), inwonende gezinnen met kinderen (56%) en ook de thuiswonende jongeren in problematische situaties (40%) voorrang zouden moeten krijgen. Dit beeld werd bevestigd in de regionale discussievinden. Hierbij werden dreigende dakloosheid, lokale binding en situaties met kinderen een belangrijk criterium gevonden.

Uitwerking spoedomstandigheden relatiebreuk met kinderen en gescheiden met kinderen

De spoedomstandigheden 'relatiebreuk met kinderen' en 'inwonend met kinderen' worden na vaststelling van het voorstel op hoofdlijnen verder uitgewerkt. Uitwerking zal plaatsvinden langs de volgende lijn:

Alle ouders met kinderen die na relatiebreuk geen vervangende woning hebben komen hiervoor in aanmerking. Er wordt daarbij getoetst op periode van gezamenlijke inschrijving op het adres tijdens de relatie, het hebben van gezamenlijke kinderen en binding aan de regio. Ook moet er sprake zijn van een ouderschapsplan of voorlopige voorziening. Niet alle ouders die een deel van de zorg voor de kinderen dragen komen in aanmerking voor een gezinswoning. Criterium daarvoor is dat de kinderen minimaal 3 dagen per week bij de betreffende ouder verblijven. Bij minder dagen worden wel spoedpunten toegekend, maar de woningzoekende komt dan niet in aanmerking voor een grotere woning. Om te zorgen dat dit een werkbaar criterium is wordt dit verder uitgewerkt, in overleg met de inhoudelijk deskundigen. Mogelijk vindt dan nog wijziging van het voorstel plaats. Bij toetsing van de omstandigheid 'inwonend met kinderen' worden objectieve criteria vastgesteld. Controle moet mogelijk zijn op basis van de Basisregistratie. Om te voorkomen dat de groep te groot wordt, wordt ook getoetst op een langere periode dat sprake is van deze situatie: minimaal 2 jaar. En er moet sprake zijn van binding aan de regio. Bij uitwerking wordt een concrete termijn vastgesteld.

3.4 Zoekpunten

Naast extra punten voor bepaalde omstandigheden, krijgen woningzoekenden in het nieuwe systeem ook punten door actief te zoeken. Zij doen moeite om een woning te vinden en onderscheiden zich daarmee van mensen die niet dringend een woning nodig hebben en alleen wachtpunten sparen. Zoekpunten bieden daardoor meer mogelijkheden om een sociale huurwoning te vinden voor starters en doorstromers die actief op zoek zijn.

Wie hard zoekt krijgt extra punten die worden opgeteld bij de wachtpunten en de eventuele spoedpunten. 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 1 punt per maand dat er niet actief gezocht wordt.

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.

Zoekduur wordt door 20% van de respondenten genoemd als beste volgordecriterium. Leef-tijd is bepalend bij de antwoorden op deze vraag. Bij jongeren is zoekduur het vaakst ge-noemde volgordecriterium, bij ouderen is dat inschrijfduur.

Uit de focusbijeenkomsten met starters kwam ook de conclusies dat men minder zou moeten kijken naar inschrijfduur en meer naar omstandigheden en zoekintensiteit.

4 WEIGEREN EN NO-SHOW

Om te voorkomen dat woningzoekenden misbruik gaan maken van het systeem door punten te sparen, zijn er regels over niet op komen dagen (no-show). Los van misbruik door woningzoekenden is no-show voor corporaties een probleem. Het zorgt voor inefficiënte bedrijfsvoering: bezichtigingen kosten capaciteit en geld en de woning staat onnodig lang leeg.

Dit beleid moet streng genoeg zijn om te voorkomen dat er onnodige reacties geplaatst worden. Woningzoekenden kunnen spoed- en zoekpunten kwijtraken wanneer zij zonder afmelding wegblijven bij een bezichtiging. Er worden afspraken gemaakt over beperking van het aantal weigeringen van woningen voor huishoudens met spoedpunten. Deze afspraken worden gekoppeld aan afspraken over betere informatievoorziening op de aanbodpagina.

4.1 Wachtpunten: geen sancties

Voor het opbouwen van wachtpunten komen er geen sancties op no-show. Wachtpunten zijn de basis van het puntensysteem: ze bieden keuzevrijheid om in alle rust een passende woning te vinden.

4.2 Spoed- en zoekpunten: sancties

Woningzoekenden kunnen extra spoed- en zoekpunten krijgen. Dit is een forse verbetering van hun positie ten opzichte van het huidige systeem. Reageren op woningen met zoek- en/of spoedpunten is niet vrijblijvend. Bij no-show zonder afmelding of geldige reden worden de spoed- en zoekpunten telkens op nul gezet.

4.3 Sanctie op weigeren: alleen bij goede informatievoorziening

Eén van de uitgangspunten is dat gewone woningzoekenden woningen mogen weigeren. Ook uit de participatie blijkt dat inwoners keuzevrijheid belangrijk vinden. Wel is er draagvlak om bij woningzoekenden die voor gaan een maximum te stellen aan het aantal weigeringen. Woningzoekenden met spoedpunten mogen een woningen maximaal drie keer weigeren. Bij het bereiken van dit maximum worden spoedpunten op nul gezet. Een belangrijke voorwaarde bij het toepassen van sancties op weigeren is goede informatievoorziening op de aanbodpagina. Dit betekent foto's van de buitenkant, een goede omschrijving en de plattegrond van de woning. Het maken van goede foto's van de binnenkant van de woning is niet mogelijk zonder vertraging in het verhuurproces. Corporaties verbeteren de informatievoorziening binnen een jaar na invoering van het nieuwe systeem.

De helft van de respondenten van de enquête vindt dat woningen geweigerd moeten kunnen worden, 42% vindt dat er wel een limiet moet zijn aan het aantal keer dat geweigerd wordt. In de focusbijeenkomsten wordt dit beeld bevestigd.

5 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 en passendheidseisen. Wat verandert, is dat woningzoekenden met een urgentie niet zoeken in dit aanbod, omdat zij direct bemiddeld worden. Hiermee kunnen gewone woningzoekenden hun kansen beter inschatten. Een uitzondering hierop zijn de stadsvernieuwingsurgenten. Zij kunnen wel reageren op het aanbod. Daarnaast worden woningen met tijdelijke contracten aangeboden, als een tussenoplossing voor huishoudens die op korte termijn geen alternatief hebben.

5.1 Woningen voor huishoudens met spoedpunten

Niet op alle woningen kan gereageerd worden met spoedpunten. Dit kan op 50% van het reguliere aanbod. Op woningen die het label 'spoed' krijgen kan gereageerd worden met wacht-, zoek- én spoedpunten. Op alle andere woningen gelden de spoedpunten niet, maar de wacht- en zoekpunten wel. Zo kan gestuurd worden op welke woningen voor huishoudens met spoedpunten beschikbaar komen en wordt voorkomen dat spoedpunten meer worden dan 'een steuntje in de rug'. Mochten er in de toekomst meer of minder huishoudens komen die met spoedpunten kunnen zoeken, dan kunnen er eenvoudig meer of minder woningen voor huishoudens met spoedpunten gelabeld worden. Mocht het wenselijk zijn dat huishoudens met spoedpunten sneller aan een woning moeten komen, dan kan bijvoorbeeld het maximaal aantal verhoogd worden (of andersom verlaagd zodat huishoudens zonder spoedpunten meer kans maken).

Er zijn enkele kleine landelijke gemeenten, die een vrijkomend aanbod hebben van minder dan 50 woningen per jaar (op dit moment Edam-Volendam, Beemster, Oostzaan en Landsmeer). Meer segmentering van het geringe aanbod is niet altijd gewenst. De kans is dan groot dat vraag en aanbod niet meer aansluiten. Grote gemeenten met kleine kernen hebben hier minder last van, zij kunnen een verdeling maken over de totale gemeente. De kleine gemeenten krijgen de ruimte om enigszins af te wijken, mocht blijken dat er lokaal knelpunten ontstaan. Het gaat er dan bijvoorbeeld om dat zij kunnen besluiten om in het ene jaar wat minder woningen in het spoedaanbod te zetten dan in het andere jaar.

5.2 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. Passendheidscriteria geven de mogelijkheid om er voor te zorgen dat 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. Daarbinnen kan ook gedifferentieerd worden naar doelgroep. Bijvoorbeeld voorrang voor lokale jongeren. In de nieuwe situatie kunnen zowel woningen waarop spoedpunten gelden, als de woningen waarop alleen zoek- en wachtpun-

ten gelabeld worden voor lokale voorrang. Intentie is dat in elke gemeente wel woningen met een 'spoedpuntenlabel' beschikbaar blijven voor huishoudens met spoedomstandigheden uit de regio.

85% van de enquête- respondentenvinden dat mensen uit de regio voorrang moeten krijgen op een sociale huurwoning. Uit veel van de regionale discussieavonden bleek ook dat men hier behoefte heeft aan voorrang voor lokaal woningzoekenden.

5.3 Maatregelen voor meer doorstroming

Op dit moment wordt er gewerkt met een aantal maatregelen om de doorstroming 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.

5.4 Doorstroming na jongerencontracten

In het nieuwe systeem worden de kansen van jongeren op een woning groter. Door de introductie van zoekpunten kunnen zij hun kansen vergroten. Bovendien kunnen gemeenten de kansen van jongeren vergroten door meer jongerenwoningen te labelen. Hoe meer woningen exclusief voor jongeren toegankelijk zijn, hoe groter hun kans. Met jongerencontracten neemt de doorstroming toe waardoor meer jongeren aan een woning geholpen kunnen worden.

Jongerencontracten lopen na 5 jaar af. Uit de consultatie en focusbijeenkomst met jongeren blijkt dat zij het als problematisch ervaren als een jongere na afloop van het tijdelijk contract niet kan doorstromen naar een andere woning. Jongeren die na afloop van het jongerencontract nog steeds recht hebben op een sociale huurwoning, moeten ook echt kans maken op een dergelijke woning. Het is op dit moment onvoldoende in beeld of sprake is van een knelpunt. Verwachting is dat juist deze groep meer mogelijkheden krijgt door de opgebouwde wachttijd en nieuwe mogelijkheden om zoekpunten op te bouwen. Daarom wordt in beeld gebracht of knelpunten ontstaan. Op basis hiervan wordt besproken of het wenselijk is aanvullende maatregelen te nemen.

5.5 Tijdelijke contracten

Het werken met jongerencontracten wordt voorgezet. Daarnaast wordt het via een experiment mogelijk woningen met andere tijdelijke contracten aan te bieden. De tijdelijke contracten die ingezet kunnen worden zijn het contract van twee jaar voor huishoudens met spoedpunten en het contract van vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Doel is huishoudens met een spoedvraag 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 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.

5.6 Urgenten

Op dit moment wordt een deel van de urgenten direct bemiddeld: zij krijgen een eenmalig aanbod passend bij de woonvraag. Dit gaat om bijvoorbeeld statushouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Een ander deel, namelijk de sociaal-medische urgenten en de stadsvernieuwingsurgenten, mag zelf zoeken naar een andere woning (in een aantal gemeenten worden deze groepen ook direct bemiddeld).

Het zelf zoeken van deze twee groepen urgenten maakt het systeem voor de overige woningzoekenden minder transparant. Urgenten gaan altijd voor, waardoor anderen hun kansen niet goed kunnen inschatten. Daarom worden alle sociaal-medische urgenten in het nieuwe systeem direct bemiddeld. Daarnaast geeft dit corporaties meer mogelijkheden een goede match te maken tussen huurder en woning.

De stadsvernieuwingsurgenten vormen een bijzondere categorie binnen de urgenten. Zij willen niet verhuizen, maar moeten uit hun woning vanwege verbouwing of sloop. Daarom is voor hen het uitgangspunt van keuzevrijheid belangrijk. Bovendien is het niet voor elke corporatie en gemeente haalbaar om de eigen stadsvernieuwingsurgenten te bemiddelen bij grote renovatietrajecten. Zij houden de mogelijkheid om zelf te zoeken. In de uitwerkingsfase wordt onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn die niet de keuzevrijheid van de stadsvernieuwingsurgenten beperken, maar er wel voor zorgen dat zij de volgordebepaling voor de 'reguliere' woningzoekenden niet meer doorkruisen.

6 RESULTATEN SIMULATIE

Om te bepalen wat het effect is van verschillende verhoudingen tussen de verschillende onderdelen van het puntensysteem, heeft onderzoeks- en adviesbureau RIGO simulaties uitgevoerd. Op basis van de resultaten is de puntentelling gekozen die in hoofdstuk 3 van het voorstel is opgenomen. In dit hoofdstuk wordt beknopt beschreven hoe RIGO de simulatie heeft uitgevoerd en wat de resultaten zijn van deze simulatie van het voorstel. Om de resultaten te interpreteren is waar nodig een vergelijking gemaakt met een referentiemodel dat werkt met de huidige toewijzingsregels. Een tweetal alternatieven is ook opgenomen.

6.1 Opzet simulatie

De input van het model bestaat uit actuele registratiegegevens uit de woonruimteverdeling in de regio Amsterdam, die bewerkt zijn door RIGO, aangevuld met aannames. De meeste corporaties in de regio Amsterdam verdelen hun woningen via WoningNet Regio Amsterdam. Intermaris en Wooncompagnie bieden hun woningen aan via Woonmatch Waterland. Met toestemming van de corporaties heeft RIGO bij beide systemen gegevens opgevraagd over aangeboden woningen, woningzoekenden, reacties, verhuringen en weigeringen¹. De simulatie maakt daarbij dus gebruik van kenmerken van woningzoekenden, hun echte reactie- en acceptatiegedrag en de daadwerkelijk aangeboden woningen over een periode van 2,5 jaar.

Sommige gegevens over woningzoekenden die een rol spelen bij de toewijzing in de nieuwe modellen zijn in de huidige systemen nog niet bekend, namelijk of zij in één van de omstandigheden verkeren waarvoor woningzoekenden spoedpunten kunnen krijgen. Hiervoor zijn aannames gedaan. De rangorde wordt bepaald door het nieuwe puntensysteem van wachtpunten, zoekpunten en spoedpunten. Per criterium kan worden bepaald hoeveel punten hier maximaal voor kunnen worden opgebouwd. Ook kan er bepaald worden op welk deel van het aanbod gezocht kan worden met spoedpunten en of huishoudens zonder spoedpunten ook op deze woningen kan reageren. Er wordt ook een alternatief scenario toegelicht in het voorstel. Hiermee wordt duidelijker wat er gebeurt als er aan een bepaalde knop gedraaid wordt.

In het simulatiemodel worden dezelfde stappen doorlopen als in een 'echt' verdeelsysteem:

1. Aanbod: hoeveel en welke woningen worden aangeboden?
2. Reacties: welke woningzoekenden reageren op de aangeboden woningen?
3. Rangorde: welke woningzoekenden komen als eerste aan de beurt?
4. Acceptatie: welke kandidaat accepteert de woning?
5. Toewijzingen: wie krijgt welke woning toegewezen?

Aanname: 10% is een spoedzoeker

Voor de simulatie is ervan uit gegaan dat 10% van alle woningzoekenden in één van de geselecteerde spoedomstandigheden verkeert en daarom spoedpunten krijgt. Uit bestaand onderzoek blijkt dat in Nederland gemiddeld 10% van de woningzoekenden een spoedvraag heeft. De groep waar op landelijk niveau over wordt gesproken is echter breder dan de drie categorieën waarin deze regio spoedpunten voor toegekend worden. Toch is er voor gekozen om de aanname van 10% te handhaven. Precieze cijfers ontbreken, dus is er vooral gekeken naar de mate waarin de

¹ De gegevens van Woonmatch zijn in deze simulatie nog niet meegenomen. Naar verwachting levert dit kleine verschuivingen op.

omstandigheden zich voordoen. Jaarlijks is in deze regio sprake van meer dan 6.000 echtscheidingen. Het aantal relatiebreuken zal nog veel hoger zijn. Uit cijfers blijkt bovendien dat 18% van de actief zoekenden een 1-oudergezin betreft. Naar verwachting gaat het bij de andere twee groepen ook om substantiële aantallen. De spoedomstandigheid problematisch thuiswonende jongeren wordt komende tijd nog verder uitgewerkt. Voorgesteld wordt nu met de drie geselecteerde groepen uit de enquête te starten, als ook de objectieve uitwerking van het criterium problematisch thuiswonende jongeren mogelijk blijkt. Met de bouw van dit systeem wordt het echter ook mogelijk om nieuwe groepen toe te voegen die in aanmerking komen voor spoedpunten, of de objectieve beoordeling te wijzigen. Na invoering kan gemonitord worden hoe veel procent van de woningzoekenden in aanmerking komen voor spoedpunten. Op basis daarvan kan jaarlijks het percentage van woningen dat gelabeld wordt voor huishoudens met spoedpunten bijgesteld worden.

De opbouw van wachtpunten

Wachtpunten zijn gebaseerd op de daadwerkelijke inschrijfduur² van de actief woningzoekenden op het moment dat de data in het simulatiemodel is gestopt. Dit is gemeten in jaren en dagen.

De opbouw van spoedpunten

Spoedpunten worden opgebouwd per maand vanaf het moment dat de situatie zich voordoet, tot een maximum van 12 punten.

De opbouw van zoekpunten

Zoekpunten worden opgebouwd uit het aantal weken inloggen en het plaatsen van reacties. Dit wordt per week gemeten en opgebouwd. Als je vier weken achter elkaar inlogt en reageert, is een maand zoeken één punt waard. Dit aantal loopt weer af als gestopt wordt met reageren op woningen. Op basis van de daadwerkelijke zoekgeschiedenis in WoningNet en Woonmatch, hebben de woningzoekenden in de simulatie een aantal zoekpunten.

6.2 Resultaten puntenverdeling voorstel

In het scenario van het voorstel wordt getracht zoveel mogelijk de belangrijkste beleidsdoelen te halen; woningen naar diegene die dat het hardste nodig hebben, maar voldoende over houden voor 'gewone' woningzoekenden en daarnaast meer kansen voor starters. Dit kan enkel door zwaar in te zetten op zoek- en spoedpunten, omdat daarmee een tegengewicht wordt geboden voor inschrijfduur. De puntentelling van het scenario uit het voorstel is daarom als volgt:

- Wachtpunten (inschrijfduur): oplopend met 1 punt per jaar, onbeperkt
- Spoedpunten: oplopend met 1 punt per maand, maximaal 12
- Zoekpunten: oplopend met 1 punt per maand, maximaal 30

Toewijzing aan woningzoekenden met een dringend huisvestingsprobleem

Er zijn drie³ omstandigheden waarvoor de woningzoekende spoedpunten kan krijgen. Een woningzoekende kan maximaal 12 punten opbouwen, 1 punt per maand. Maximaal 50% van de woningen uit het aanbod op WoningNet en Woonmatch krijgt het label spoed. Met het puntensysteem in bovengenoemde verhouding wordt in de simulatie per jaar circa 30% van de woningen, na toewijzing aan urgenten, toegewezen aan huishoudens die spoedpunten hebben. Dit betekent dat

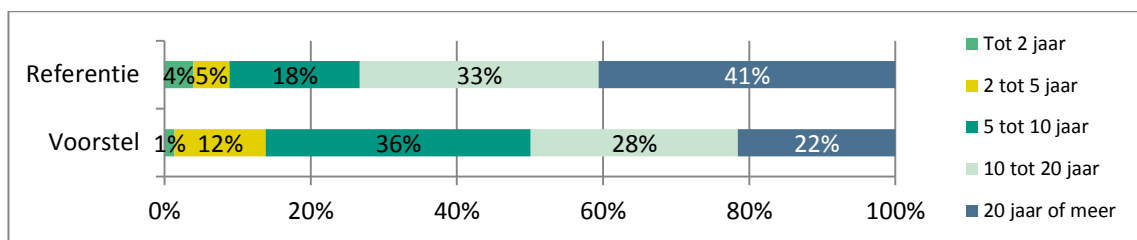
² Inclusief woonduur op basis van de overgangsregeling

³ Ervan uitgaande dat objectieve uitwerking van de spoedomstandigheid problematisch thuiswonende jongeren mogelijk is en wenselijk wordt gevonden.

circa 70% van de woningen uit het aanbod op WoningNet en Woonmatch wordt toegewezen aan mensen met alleen wachtpunten en zoekpunten.⁴

De rol van inschrijfduur

Inschrijfduur blijft een rol spelen in de toewijzing, maar wel een minder grote dan in het huidige systeem. Dit is goed te zien in de resultaten van de simulatie. 22% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met 20 of meer jaren inschrijfduur. Dit betekent dat door de introductie van zoekpunten en spoedpunten, woningzoekenden met minder inschrijfduur meer kans maken. Vooral de groep 5 tot 10 jaar inschrijfduur maakt een veel grotere kans: 36% van de woningen gaat in de simulatie naar deze groep. Aan de groep met 2 tot 5 jaar inschrijfduur wordt 12% toegewezen. In beide situaties vergroot zoeken de kansen flink.



Spoedpunten zijn een belangrijke oorzaak van deze verschuiving. Gemiddeld komt 30% van de woningen bij woningzoekenden met spoedpunten, maar bij woningzoekenden met 2 tot 5 jaar inschrijfduur en van 5 to 10 jaar ligt dit percentage hoger; respectievelijk 39% en 33%. Bij meer dan 10 jaar inschrijfduur hebben woningzoekenden met spoedpunten juist minder kans dan gemiddeld. Vanaf dan speelt de inschrijfduur zo'n zware rol dat deze groep sowieso een grote kans maakt, met of zonder spoed- en zoekpunten.

Met minder dan 2 jaar inschrijfduur zijn de kansen op een woning klein, en zelfs kleiner dan in het referentiemodel, de huidige situatie. Dit komt omdat er in het referentiemodel woningen verloot werden en in de simulatie niet omdat dit technisch niet mogelijk is.

Invloed van zoekpunten

Om jongeren meer kans te geven op een woning en sparen minder aantrekkelijk te maken, heeft actief zoeken een belangrijke rol gekregen in het voorstel. Met de opbouw van 1 punt per maand met een maximum van 30 punten, kan een woningzoekende met een korte inschrijfduur zijn of haar positie verbeteren.

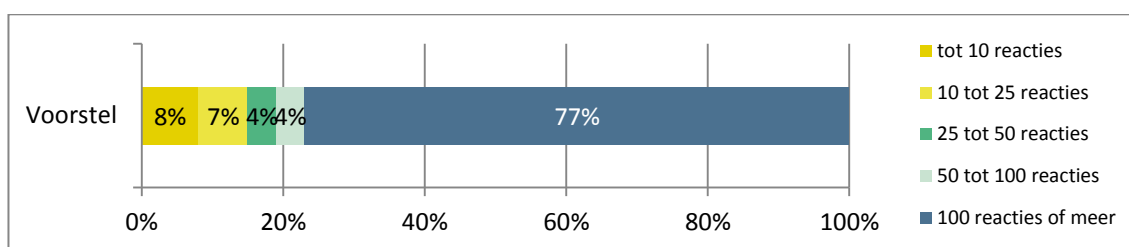
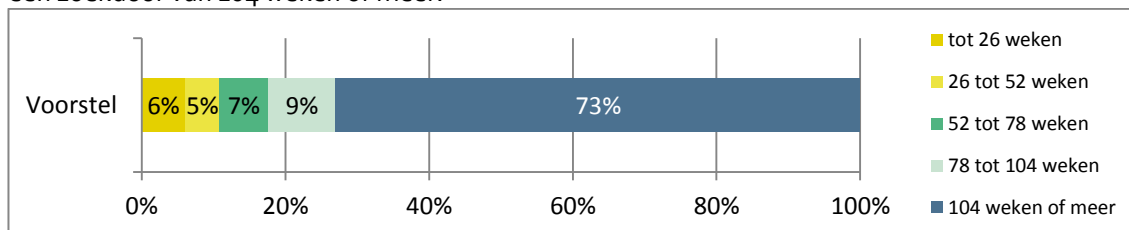
Uit de resultaten blijkt dat hoe meer je zoekt, hoe meer kans je maakt op een woning. Veruit de meeste woningen (77%) worden toegewezen aan woningzoekenden die 100 of meer reacties hebben geplaatst. Maar 8% van de woningen gaat naar woningzoekenden die maar op 10 of minder woningen hebben gereageerd. Ook moet je lang actief zoeken, ook als je spoed hebt. Het grootste deel van de woningen gaat naar mensen die meer dan 104 weken actief hebben gezocht.

Woningzoekenden die met weinig reageren een woning toegewezen hebben gekregen, hebben in 84% van de gevallen meer dan 20 jaar inschrijfduur. En andersom geldt ook: met weinig inschrijfduur maak je meer dan nu kans op een woning als je heel veel reageert. Maar zoals bij de alinea

⁴ Wanneer 70% van de woningen gelabeld wordt voor huishoudens met spoedpunten, stijgt het percentage woningen dat naar huishoudens met spoedpunten gaat van 21% naar 26%.

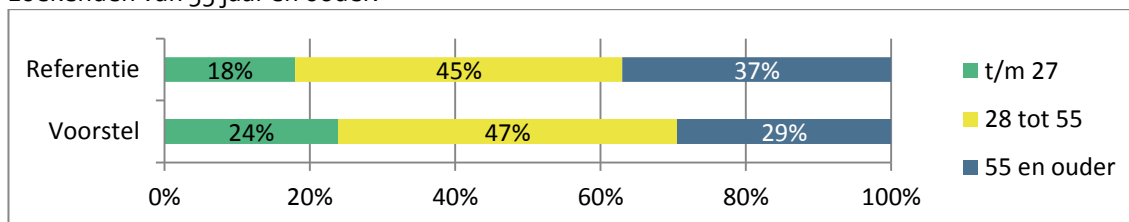
over inschrijfduur al werd gezegd, met minder dan twee jaar inschrijfduur zijn de kansen nog steeds heel erg klein.

De zoekpunten zorgen er voor dat onder gewone woningzoekenden met name de groepen met een inschrijfduur van 2 tot 10 jaar een grotere kans maken. Dit gaat ten koste van woningzoekenden met een inschrijfduur van meer dan 20 jaar. Ook wanneer een woningzoekende spoedpunten heeft speelt zoekduur een flinke rol, bijna driekwart wordt toegewezen aan woningzoekenden met een zoekduur van 104 weken of meer.



Jongeren

Door zoekpunten mee te laten tellen bij de verdeling van woningen, wordt er meer toegewezen aan jongeren. Bijna een kwart van de woningen gaat naar jongeren tot en met 27 jaar. Dit is inclusief het aanbod jongerenwoningen dat nu wordt aangeboden. Daarvan wordt 100% toegewezen aan jongeren. Deze extra toewijzing aan jongeren gaat vooral ten koste van de woningzoekenden van 55 jaar of ouder. In dit scenario gaat 29% naar deze groep. In het referentiemodel voor de huidige situatie is dat 37%. De extra toewijzing aan jongeren gaat dus vooral ten koste van woningzoekenden van 55 jaar en ouder.



Starters en doorstromers

Door te werken met zoek- en spoedpunten wordt meer toegewezen aan woningzoekenden met een kortere inschrijfduur, dit heeft effect op de verhouding starters en doorstromers. Er wordt hierdoor een stuk meer toegewezen aan starters (69%) en dus minder aan doorstromers (31%). Met het huidige systeem gaat een groter deel van de woningen naar doorstromers, namelijk 52%. Doordat er minder doorstromers zijn die een woning achterlaten in het nieuwe scenario, heeft dit effect op het totale aanbod. Het jaarlijkse aanbod wordt hierdoor op de lange termijn 14% kleiner.

Het aantal woningen dat wordt toegewezen aan doorstromers neemt hierdoor met 48% af. Doel van deze herziening was dat starters en outsiders meer kans maken. Die starters worden in dit scenario veel meer geholpen, het aantal woningen dat wordt toegewezen aan starters neemt met

8% toe ten opzichte van de huidige situatie. Toch blijft aandacht voor doorstroming belangrijk. Ook huishoudens met een woning kunnen een dringende verhuiscens hebben, bijvoorbeeld omdat ze te krap wonen. Zij kunnen hun kansen echter net als de starters positief beïnvloeden door vaker te reageren. Binnen de kaders van het voorstel zullen de doorstroming bevorderende maatregelen verder uitgewerkt worden, om er voor te zorgen dat zo veel mogelijk woningzoekenden in een woning kunnen wonen die goed bij hun situatie past.

6.3 Alternatief scenario: Een aparte rij voor huishoudens met spoedpunten

In plaats van een label voor spoedwoningen waar ook woningzoekenden zonder spoedpunten op mogen reageren, wordt in dit scenario gewerkt met een aparte rij waar alleen woningzoekenden met spoedpunten op mogen reageren. 30% van de woningen uit het aanbod op WoningNet en Woonmatch wordt in de rij 'spoed' gezet.

De puntentelling is onveranderd en als volgt:

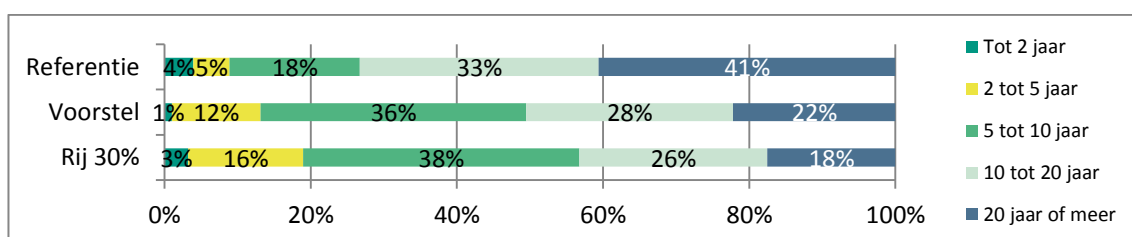
- Wachtpunten (inschrijfduur): oplopend met 1 punt per jaar, onbeperkt
- Spoedpunten: oplopend met 1 punt per maand, maximaal 12
- Zoekpunten: oplopend met 1 punt per maand, maximaal 30

Toewijzing aan woningzoekenden met een dringend huisvestingsprobleem

In de simulatie wordt per jaar 35% van de woningen, na toewijzing aan urgenten, toegewezen aan huishoudens die spoedpunten hebben. Dit is meer dan de 30% spoed, omdat woningzoekenden met spoedpunten ook op 'gewone' woningen mogen reageren. Dit betekent dat circa 65% van de woningen uit het aanbod op WoningNet en Woonmatch wordt toegewezen aan mensen met alleen wachtpunten en zoekpunten. Ten opzichte van het voorgestelde model wordt dus een groter deel van de vrijkomende woningen toegewezen aan huishoudens met spoedpunten.

De rol van inschrijfduur

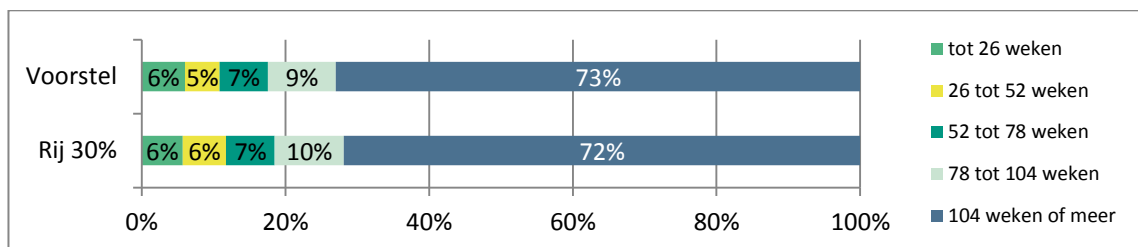
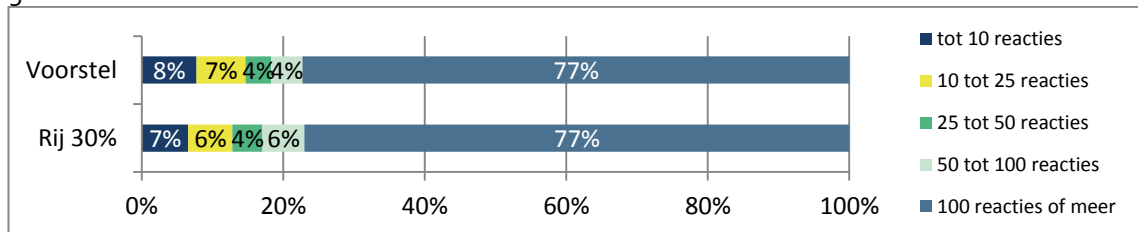
Door te werken met een aparte rij voor spoed krijgen woningzoekenden met weinig inschrijfduur meer kans op een woning. Nog maar 18% van de woningen wordt toegewezen aan woningzoekenden met 20 of meer jaren inschrijfduur. Vooral de groep met 2 tot 10 jaar inschrijfduur maakt een veel grotere kans ten opzichte van de huidige situatie: 64% van de woningen gaat in de simulatie naar deze groep.



Gemiddeld komt 35% van de woningen bij woningzoekenden met spoedpunten, maar bij woningzoekenden met maximaal 2 jaar, met 2 tot 5 jaar en met 5 tot 10 jaar inschrijfduur ligt dit percentage hoger; respectievelijk 78%, 55% en 37%. Bij meer dan 10 jaar inschrijfduur hebben woningzoekenden met spoedpunten juist minder kans dan gemiddeld. Ook in dit model telt de inschrijfduur zo sterk mee dat deze groep een grote kans maakt.

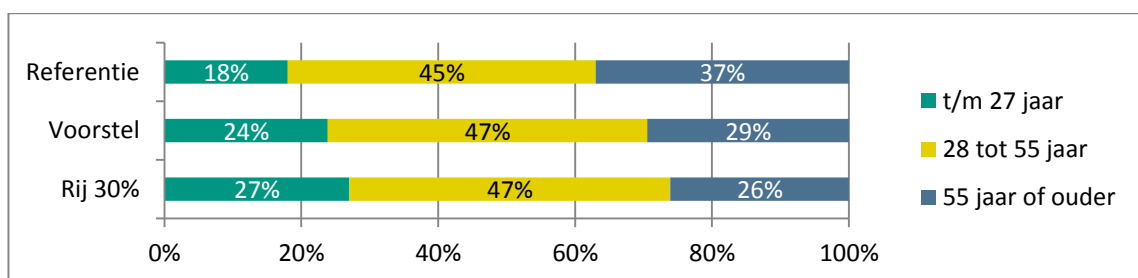
Invloed van zoekpunten

De invloed van zoekpunten verandert in het model met een rij weinig ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel. Nog steeds blijkt dat hoe meer je zoekt, hoe meer kans je maakt op een woning. Veruit de meeste woningen (77%) worden toegewezen aan woningzoekenden die 100 of meer reacties hebben geplaatst. Het percentage van de woningen die gaan naar woningzoekenden die maar op 10 of minder woningen hebben gereageerd stijgt van 7% naar 8%. Ook moet je lang actief zoeken, ook als je spoed hebt. Ook moet nog steeds lang gezocht worden naar een woning: meer dan 70% van de woningen gaat naar woningzoekenden die meer dan 104 weken gezocht hebben.



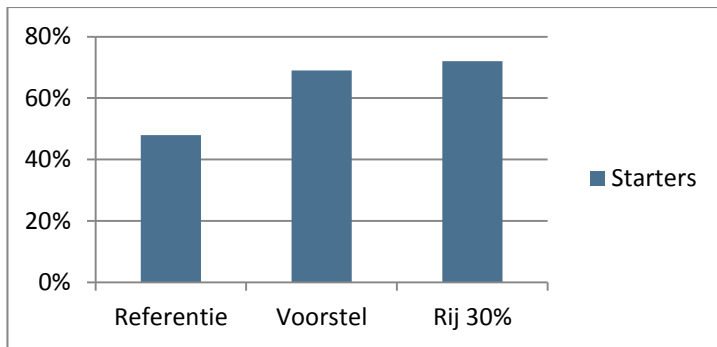
Jongeren

Door zoekpunten mee te laten tellen bij de verdeling van woningen, wordt er meer toegewezen aan jongeren. Door te werken met een aparte rij voor huishoudens met spoedpunten neemt dit effect verder toe omdat nog meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden met een lage inschrijfduur. Ruim een kwart van de woningen gaat naar jongeren tot en met 27 jaar. De groep in de leeftijd 28 tot 55 jaar krijgt procentueel iets meer woningen toegewezen dan in de huidige situatie. Dit gaat vooral ten koste van de woningzoekenden van 55 jaar of ouder. In dit scenario gaat 26% naar deze groep. In het referentiemodel voor de huidige situatie is dat 37%.



Starters en doorstromers

Meer dan in het voorstel gaan woningen naar starters (72%) en dus minder aan doorstromers (28%). Met het huidige systeem gaat een groter deel van de woningen naar doorstromers, namelijk 52%. Het aantal woningen dat wordt toegewezen aan starters neemt met 11% toe ten opzichte van de huidige situatie.



6.4 Beperkingen van de simulatie

Bovenstaande gegevens zijn resultaten van een simulatie op basis van gegevens van echte woningzoekenden in WoningNet en Woonmatch. Het is een simulatie, wat betekent dat er aannames gedaan zijn over bijvoorbeeld de kansen dat een woningzoekende een dringend huisvestingsprobleem heeft. In de praktijk kan dit aantal hoger of lager zijn.

Daarnaast kan een ander systeem ook gedragseffecten hebben, wat bijvoorbeeld kan betekenen dat meer mensen actief gaan zoeken naar een woning, omdat zij daarmee meer kans maken op een woning. In de huidige data reageren woningzoekenden met korte inschrijfduur en hele lange inschrijfduur niet zoveel. Zij weten immers dat zij weinig, of juist veel kans maken op een woning. Dit kan veranderen als zoekpunten een grote rol gaan spelen.

Ook zoeken woningzoekenden met spoed in deze simulatie niet harder dan andere woningzoekenden. Dit komt omdat de 10% mensen met spoed willekeurig is verdeeld over alle woningzoekenden. Zij laten daarmee een gemiddeld zoekgedrag zien in de data. Er kan verwacht worden dat deze woningzoekenden harder zoeken dan anderen en ook bereid zijn om meer te accepteren.

Al deze mogelijke gedragsveranderingen zitten niet in de simulatie, echter kan het maximale aantal punten worden aangepast om zo nodig bij te sturen.

7 UITVOERBAARHEID

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

Uitlegbaarheid en transparantie

Een systeem gebaseerd op punten, waarbij de woningzoekende voor zowel wachten (wachtpunten), gedrag (zoekpunten) en situaties (spoedpunten) punten kan krijgen, vraagt meer uitleg aan woningzoekenden dan het huidige inschrijfsysteem, waarbij geldt dat wie het langst wacht de woning krijgt. Dat geldt ook voor de sancties op niet komen opdagen voor bezichtiging en weigeren. Het ligt voor de hand dat het aantal vragen zal toenemen, zeker aan het begin. Om in beeld te brengen waar knelpunten in de uitlegbaarheid kunnen ontstaan wordt door het onderzoeksbureau Vals Plat een onderzoek uitgevoerd.

Om het aantal vragen van woningzoekenden te beheersen is het van belang een goede communicatiestrategie op stellen. Onderdeel hiervan kan bijvoorbeeld een Q&A zijn, waarin duidelijk wordt uitgelegd wat de wijzigingen inhouden, zonder hier te diep op de details in te gaan. Enkele fictieve persoonlijke situaties (persona's), filmpjes en een rekenhulp kunnen daarbij helpen. Uiteraard moet ook de klantenservice van WoningNet en de corporaties goed geïnformeerd zijn. Verder moet de puntenscore in WoningNet en Woonmatch prominent zichtbaar zijn en moet inzichtelijk zijn hoe die tot stand is gekomen. Daarnaast moet, wanneer woningzoekenden reageren op een woning, in één oogopslag zichtbaar zijn hoe hoog ze zijn geëindigd. Zo hebben de woningzoekenden goed zicht op hun kansen en hoe ze die kunnen beïnvloeden. Voor enkele groepen woningzoekenden is extra aandacht nodig: mensen die de Nederlandse taal niet spreken, die niet digitaal vaardig zijn of te maken hebben met beperkingen.

Toetsen objectieve criteria

Toekenning van de spoedpunten wordt getoetst aan de hand van objectieve criteria. Alle aanvragen voor toekenning van spoedpunten worden idealiter op één centrale plek getoetst, waar alle data beschikbaar is. Dit is efficiënt, eenduidig en klantvriendelijk. Die centrale plek kan bijvoorbeeld een team bij WoningNet zijn. In de uitwerking wordt aandacht besteed aan hoe dit het beste georganiseerd kan worden. Deze werkwijze betekent dat alle gemeenten data moeten leveren over hun burgers, zodat de situatie van de woningzoekenden goed beoordeeld kan worden. Deze moet up-to-date zijn. Het toetsen van de spoedomstandigheden zal extra capaciteit vragen. Daarom is het nodig om nu al te bedenken hoe de spoedcriteria uitgewerkt worden. In de verdere uitwerking tot een beleidsvoorstel zal ook in beeld gebracht worden hoe groot het aantal fte is dat ingezet moet worden.

Bij de daadwerkelijke toewijzing van de woning moet opnieuw gecheckt worden of er nog sprake is van een spoedsituatie. Optie is om die verantwoordelijkheid neer te leggen bij de woningcorporaties aangezien zij als verantwoordelijke voor het contract de finale check doet. Daarbij wordt daarmee de ureninzet verspreid waardoor het team bij de centrale plek niet nog groter hoeft te worden. Andere optie is dit ook door het centrale team uit te laten voeren. De makelaar die de woningtoewijzing doet zal die aanvraag dan doen zodra de kandidaat de woning heeft geaccepteerd. Hiermee wordt het centrale team waarschijnlijk wel verdubbeld. Bij uitwerking zal ook hier een inschatting van gemaakt worden.

De concrete toetsing van de twee criteria wordt verder uitgewerkt als een besluit genomen is over het voorstel.

Beheersbaarheid spoedpunten

De keus is gemaakt om minimaal 50% van het reguliere aanbod beschikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden. Om dat te kunnen borgen wordt 50% van het woningaanbod gelabeld voor spoedpunten. Bij toewijzing van deze woningen tellen de spoedpunten mee. Bij toewijzing van de overige woningen tellen alleen zoek- en wachtpunten mee.

Sancties op no-show en weigeren

Wanneer een woningzoekende zonder afbericht niet komt opdagen, worden de zoek- en spoedpunten op nul gezet. Dat is een ingrijpende maatregel. Om die reden moet volledig helder zijn wanneer deze maatregel wordt genomen. Wanneer woningzoekenden worden uitgenodigd voor een bezichtiging, wordt in het bericht duidelijk gemaakt dat wanneer ze niet komen, hun spoed- en zoekpunten worden gereset. In het bericht komt ook een duidelijke afmeldknop. Een woningzoekende kan zich tot een nader te bepalen aantal dagen voor de bezichtiging afmelden zonder gevolgen. Dit geeft de woningcorporatie voldoende tijd nog andere kandidaten te zoeken. Tijdens een bezichtiging moet nogmaals ingetekend worden op een intekenlijst bij de makelaar. Ook dit wordt duidelijk gemaakt in het bericht, daarnaast heeft de makelaar zelf hiertoe ook een inspanningsverplichting. Tekent de woningzoekende niet in, dan worden de punten gereset.

Omdat we gaan werken met sancties op no-show en weigeren is het belangrijk dat de informatievoorziening op WoningNet verbeterd. Gemeenten en corporaties gaan nog met elkaar in gesprek hoe dat vorm gegeven kan worden. Streven is de informatievoorziening binnen een jaar na besluitvorming aangepast te hebben.

Technische uitvoerbaarheid

In de regio wordt met twee aanbodsysteem gewerkt: WoningNet en Woonmatch. Tussen deze systemen is een koppeling, zodat ingeschrevenen bij Woonmatch ook op WoningNet kunnen zoeken en vice versa. Aan beide partijen zijn de voorstellen op hoofdlijnen voorgelegd, op basis van een globale impactanalyse geven beide partijen aan mogelijkheden te zien voor de implementatie van dit voorstel.

Implementatie van een nieuw systeem voor woonruimteverdeling heeft een grote impact. Het gaat bijvoorbeeld om architectuurwijzigingen, systeemaanpassingen, aanpassingen aan de inrichting configuratie, aanpassingen aan de scherminteractie en aanpassingen aan de managementinformatie. Dat gaat daarom gepaard met flinke kosten. Het is onze inschatting dat dit kan oplopen tot meer dan een miljoen euro. Een goede indicatie is op dit moment niet te geven. Een exactere inschatting is te maken wanneer duidelijk wordt hoe het systeem precies ingericht wordt.

Juridisch

Het is belangrijk de voorstellen steeds juridisch te toetsen. Op dit moment heeft een juridische toets plaatsgevonden op het werken met spoed-, zoek- en wachtpunten. Op dit moment zijn hier geen belemmeringen voor op grond van de Huisvestingswet. Ook in latere stadia moeten de voorstellen steeds juridisch gecheckt worden.

Risico van het nieuwe voorstel is dat het kan leiden tot een toename van bezwaar- en beroepsprocedures. Dit zal met name kunnen gaan over het toekennen van spoedpunten. Om dit te onderwerpen zullen de criteria hiervoor zo objectief mogelijk moeten zijn en duidelijk gecommuniceerd moeten worden.

Overgangsregelingen

Wordt uitgewerkt na definitief besluit. Wanneer ingestemd wordt met dit voorstel zal een overgangsregeling waarschijnlijk niet nodig zijn, omdat inschrijfduur blijft bestaan.

Financieel

Het nieuwe systeem van woonruimteverdeling zal de nodige kosten met zich meebrengen, zie ook de technische uitvoerbaarheid. Dit betreft voornamelijk de inrichting WoningNet en Woonmatch (eenmalige kosten) en de beoordeling en toetsing van de toewijzing van spoedpunten (structurele kosten). In de uitwerking worden de kosten verder in beeld gebracht en betrokken in de besluitvorming. De structurele kosten zijn onder andere afhankelijk van de mogelijkheid/ wenselijkheid om de drie spoedomstandigheden te objectiveren. Inzet in dit voorstel op hoofdlijnen is dat het toetsen van de objectieve omstandigheden belegd wordt bij een centraal team. Met de corporaties wordt het gesprek gevoerd hoe dat georganiseerd kan worden. Andere kosten betreffen onder andere in de beginperiode een toename aan vragen. Het callcenter van WoningNet/ Woonmatch zal in de beginperiode extra belast worden. Daarom zal een tijdelijke uitbreiding van dit callcenter nodig zijn. Bij het beleidsvoorstel wordt een overzicht gegeven van de te verwachten kosten.

8 TENSLOTTE

Voorliggend voorstel op hoofdlijnen is tot stand gekomen in een intensief traject met 15 gemeenten en 14 corporaties. Gemeenteraden stellen het beleidsvoorstel en uiteindelijk de huisvestingsverordening vast. Zij hebben de mogelijkheid om te reageren op het voorliggende voorstel. Deze reacties worden meegenomen in het voorstel dat uiteindelijk de inspraak in gaat.

Het belangrijkste element uit het voorstel is een nieuw volgordecriterium dat bestaat uit drie elementen die samen de positie van de woningzoekende bepalen. Dit betekent dat woningzoekenden, ten opzichte van het huidige systeem, op een andere volgorde gezet worden. Kansen voor sommige woningzoekenden gaan daarmee vooruit, maar dat betekent automatisch dat de kansen van anderen verslechteren. Het nieuwe systeem zorgt er niet voor dat er meer woningen te verdeelen zijn, schaarste moet op andere manieren opgelost worden. Het zorgt er alleen voor dat woningzoekenden die hard een woning nodig hebben, een grotere kans maken op een woning.

8.1 Monitoring en herijking

De simulatie biedt inzicht in de werking van het systeem en de toewijzing aan verschillende groepen. Een nieuwe manier van toewijzing kan ook leiden tot ander zoekgedrag. Hier kan niet volledig rekening mee worden gehouden in de simulatie.

Dit betekent dat het invoeren van een nieuw systeem vraagt om goede monitoring, waarbij ook gekeken wordt naar de effecten op lokaal niveau. Belangrijkste ijkpunt is of de resultaten die in de simulatie verwacht werden ook daadwerkelijk behaald worden. Het gaat er dan bijvoorbeeld om of huishoudens met spoedomstandigheden ook daadwerkelijk binnen afzienbare periode erin slagen een woning te bemachtigen en hoe veel mensen in aanmerking komen voor de spoedomstandigheden. Concreet is dit uitgewerkt in het monitoren of woningzoekenden met een inschrijfduur tussen de 2-5 jaar, die de maximale spoed en zoekpunten opbouwen erin slagen binnen drie jaar een woning te vinden. Er wordt een jaarlijkse rapportage gemaakt om bij te houden hoeveel woningen worden toegewezen aan woningzoekenden met spoedpunten, wat de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur is en hoe de punten zich tot elkaar verhouden. Ook wordt hierin bijgehouden wat de effecten zijn van het de sancties op no-show. 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. Na drie jaar vindt een uitgebreide evaluatie plaats van het systeem. Alle effecten zijn dan voor het eerst goed meetbaar.

Mochten deze resultaten niet aansluiten bij de gewenste situatie, kan het systeem herijkt worden. Het kan dan gaan om de spoedcriteria, maar ook de puntentelling en de mate van sturing. Wijzigingen op het voorstel worden altijd voorgelegd aan het regionale overleg van gemeenten en corporaties. Dat betekent dat ook na besluitvorming over een nieuwe woonruimteverdeling een bestuurlijk team woonruimteverdeling nodig is waaraan corporaties en gemeenten deelnemen.

8.2 Vervolg

In het voorjaar van 2020 wordt het voorstel op hoofdlijnen besproken in de 15 gemeenteraden in de regio. Na deze consultatie wordt het voorstel verder uitgewerkt tot een volledig beleidsvoorstel dat door de colleges van B&W vrijgegeven wordt voor inspraak. Na vaststellen van het definitieve beleidsvoorstel wordt het voorstel in de tweede helft van 2020 uitgewerkt in een huisvestingsver-

ordening en geïmplementeerd op de aanbodpagina's (WoningNet/ Woonmatch). Implementatie vindt plaats in 2021.