



Spelregels woonruimteverdeling Sociale Verhuurders Haaglanden

Vastgesteld in SVH-bestuur 6 juni 2016, gewijzigde versie 20 november 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inhoud notitie	3
Vaststellen en wijzigen spelregels	3
1. Doelstellingen woonruimteverdeling.....	5
1.1 Passend huisvesten van de doelgroepen	5
1.2 Doelmatige inzet van de woningvoorraad	5
1.3 Woningzoekenden optimaal faciliteren bij het vinden van een woning	6
1.4 Bijdrage leveren aan het woonbeleid van de gemeenten in Haaglanden	6
2. Inschrijven	7
2.1 Voorwaarden voor inschrijving	7
2.2 Geldigheid van de inschrijving	7
2.3 Vast te leggen gegevens bij inschrijving	8
2.4 Regelgeving rondom inschrijving	9
2.5 Beëindiging van de inschrijving.....	11
3. Adverteren woningaanbod	13
3.1 Volgorde kandidatenlijst.....	13
3.2 Advertentievoorwaarden	15
3.3 Lokaal Maatwerk.....	15
4. Zoeken naar een geschikte woning.....	16
4.1 Woonnet-Haaglanden	16
4.2 Advies.....	16
5. Reageren.....	17
6. Aanbieden	18
6.1 Afhandelen kandidatenlijst	18
6.2 Controle gegevens bij intake.....	18
6.3 Verantwoording	18
Bijlage.....	19
1. Huur-inkomenstabellen (2019).....	19
2. Bezettingsnormentabel (2019).....	22

Inleiding

De regio Haaglanden is een regionale woningmarkt bestaande uit negen gemeenten waarin vijftien woningcorporaties en corporatie Mooiland hun woningen gezamenlijk adverteren en verhuren. Corporaties zijn bij het verhuren van de sociale woningvoorraad aan regels en afspraken gebonden.

Zo maken de corporaties en gemeenten gezamenlijk (lokale) **prestatieafspraken** en zijn er **gemeentelijke huisvestingsverordeningen** (voorheen regionaal). De corporaties in de regio Haaglanden spreken onderling ook **spelregels** af. Hierin staan afspraken over de manier waarop er binnen de woonruimteverdeling met woningzoekenden, met elkaar en met de gemeenten wordt omgegaan. De prestatieafspraken, verordeningen en spelregels vormen samen met een goede monitoring de basis voor een transparante en efficiënte woonruimteverdeling in de regio Haaglanden.

Inhoud notitie

In de spelregelnotitie staan de doelen en afspraken centraal die de corporaties, aangesloten bij SVH, op het terrein van woonruimteverdeling maken. De spelregels beslaan het gehele woonruimteverdelingsproces: van de oriëntatiefase tot het ondertekenen van het huurcontract. Woonnet-Haaglanden is de basis waarop de corporaties hun woningen aanbieden en speelt daarin dan ook een belangrijke rol.

Kenmerken spelregels

Regionaal: Voor een regionale woningmarkt is het noodzakelijk dat de regels rondom de verdeling van de woningen gelijk zijn voor de verschillende gemeenten. Denk hierbij aan de berekening van de inschrijfduur. Per 1 juli 2015 zijn er negen gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Inzet is deze gezamenlijk af te stemmen en op het Lokaal Maatwerk na, gelijkloidend te maken. De 15 bij SVH aangesloten corporaties en de corporatie Mooiland maken gezamenlijk afspraken over de spelregels. Zo wordt het regionale karakter van de woonruimteverdeling gewaarborgd.

Transparant: Eén gezamenlijke spelregelnotitie zorgt ervoor dat het voor de woningzoekenden en gemeenten duidelijk is hoe de woonruimteverdeling werkt en welke regels er gelden. Voordat de spelregels een definitieve vorm krijgen, worden deze voorgelegd aan de negen gemeenten en huurdersorganisaties. Een voordeel is dat één gezamenlijke spelregelnotitie makkelijker bij te houden is dan negen afzonderlijke verordeningen.

Doelstellingen: Naast spelregels worden er ook doelstellingen geformuleerd in deze notitie. Corporaties kunnen onderling scherpere verdelingsafspraken maken dan met de gemeenten. Zo kunnen corporaties onderling wel afspraken maken over minimale inkomensvoorwaarden of leeftijdseisen. Door deze afspraken op te nemen in de spelregels blijft het voor zowel de gemeenten als woningzoekenden transparant

Verplichtende afspraken: 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 en eventuele wijzigingen die gevolgen hebben voor het verdelingsresultaat vast. Voordat het SVH-bestuur de spelregels of grote wijzigingen die gevolgen hebben voor het verdelingsresultaat vaststelt, wordt advies gevraagd aan de 9 gemeenten. Bij praktische wijzigingen die geen gevolgen hebben voor het verdelingsresultaat, besluit de beleidsgroep of het Overleg Managers Wonen/KCC. Gemeenten worden over deze wijzigingen geïnformeerd.

De spelregels vormen één geheel samen met de prestatieafspraken en de lokale verordeningen. Als uit de monitoring blijkt dat bepaalde afspraken niet worden gehaald, dan kan hierop worden bijgestuurd.

Leeswijzer

In deze notitie zijn de doelen en uitgangspunten vertaald naar spelregels voor de verschillende fases in het proces van woonruimteverdeling. In het volgende hoofdstuk staan de doelstellingen rondom woonruimteverdeling beschreven. Hier wordt duidelijk waarom de corporaties spelregels afspreken en willen sturen met behulp van woonruimteverdeling. Vervolgens wordt het proces van inschrijven tot het tekenen van het huurcontract beschreven.

1. Doelstellingen woonruimteverdeling

Met behulp van woonruimteverdeling zorgen de corporaties ervoor dat een vrijgekomen woning bij de juiste klant komt. De corporaties aangesloten bij SVH willen met de woonruimteverdeling een viertal doelen bereiken:

1. Passend huisvesten van de doelgroepen
2. Doelmatige inzet van de woningvoorraad
3. Woningzoekenden optimaal faciliteren bij het vinden van een woning
4. Bijdrage leveren aan het woonbeleid van de gemeenten in Haaglanden

1.1 Passend huisvesten van de doelgroepen

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

Concreet betekent dit voldoen aan:

- De 90%-staatssteunnorm (80%/10%/10%-regel). De wet schrijft voor dat sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep moeten worden toegewezen, waarbij 80 procent aan de primaire doelgroep moet worden toegewezen. Gedurende 5,5 jaar (vanaf 1 juli 2015) mag 10 procent worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen 38.035 en 42.436 euro (prijsspeil 2019).
- Met voorrang huisvesten van de huurtoeslag doelgroep onder de aftoppingsgrens (95%) en het streven om passend toe te wijzen om beslag op de huurtoeslag te beperken.
- Bestemmen van woonruimte met specifieke voorzieningen voor groepen (ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven) die hierop aangewezen zijn. En in het doelmatig inzetten van volkshuisvestelijke middelen ligt de wens opgesloten om woningen met specifieke kenmerken, bijvoorbeeld grote woningen, gericht te bemiddelen.
- Huisvesting van doelgroepen die niet via de reguliere bemiddeling aan een woning kunnen komen: afspraken met gemeenten over taakstelling huisvesting vergunningshouders, op grond van in de verordening vastgestelde urgenten en bijzondere doelgroepen.

1.2 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:

- Afzienbare wachttijd voor de vastgestelde doelgroepen.
- Indien een product schaars is, deze passend toewijzen aan de doelgroepen, die daar gezien het inkomen of huishoudgrootte het meest passend gehuisvest zijn. Door bijvoorbeeld passendheidscriteria aan inkomen, leeftijd en huishoudgrootte te stellen.
- 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. Dit komt voort uit de zorgplicht van verhuurder hinder voor bewoners/omwonenden te voorkomen en zo het woongenot te bewaren.
- Betaalbaarheidsproblemen voorkomen door minimale inkomenseisen te stellen.
- Het woonruimteverdelingssysteem moet voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk zijn en zo weinig mogelijke administratieve handelingen met zich meebrengen.
- Bij de aanbidding vindt een creditcheck plaats, hierbij wordt bekeken of er schulden zijn die van invloed kunnen zijn op de financiële draagkracht van de kandidaat met betrekking tot de woonlasten. De corporaties aangesloten bij SVH hebben afgesproken dat een kandidaat huurder nooit wordt afgewezen op basis van alleen een negatieve score. Corporaties zullen na een negatieve score altijd het gesprek aangaan met de kandidaat huurder. Hierbij worden de mogelijkheden voor een betaalbare verhuizing besproken.

1.3 Woningzoekenden optimaal faciliteren bij het vinden van een woning

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

Concreet betekent dit:

- De norm is digitaal, wanneer ondersteuning nodig is, bieden corporaties persoonlijke hulp.
- Woningzoekenden krijgen een advies op maat, waarbij persoonsgegevens en het zoekgedrag gecombineerd worden met de kenmerken van de woningvoorraad.
- Alle verschillende marktsegmenten worden zo veel mogelijk via 1 website aangeboden: naast sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, koopwoningen en woningen waarbij zorg mogelijk is. Of er is een link naar een specifieke website zoals voor studentenwoningen.
- Rekening houden met de zoekvraag door verschillende volgordecriteria (modellen) te gebruiken.
- Woningzoekenden worden betrokken bij de doorontwikkeling van de website van Woonnet-Haaglanden.

1.4 Bijdrage leveren aan het woonbeleid van de gemeenten in Haaglanden

Woonruimtebemiddeling behoort bij te dragen aan de gestelde doelen in het woonbeleid van de gemeenten in de regio Haaglanden.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Voldoende kansen voor de huurtoeslag-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.
- Democratische legitimiteit borgen door te voldoen aan de wettelijke taken (verordening) en uitvoeringsafspraken (Prestatieafspraken) tussen corporaties en gemeenten.

De gemeenten en corporaties leggen in hun uitvoeringsafspraken vast of en hoe de uitkomsten van de monitor aanleiding zijn voor een bijstelling van de toepassing van de modellen of labeling.

In deze notitie zijn de doelen en uitgangspunten vertaald naar spelregels voor de verschillende fases in het proces van woonruimteverdeling. In het volgende hoofdstuk staan de regels rondom het inschrijven centraal.

2. Inschrijven

Woningzoekenden schrijven zich via de website van Woonnet-Haaglanden in. Desgewenst met hulp van een corporatiemedewerker of de digitale helpdesk van Woonnet-Haaglanden.

2.1 Voorwaarden voor inschrijving

De woningzoekende:

- Is minstens 18 jaar
- Betaalt vanaf de inschrijving jaarlijks (het door het SVH-bestuur vastgestelde) inschrijfgeld
- Mag slechts één inschrijving hebben op de eigen naam
- Heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel in Nederland (verplicht voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning)

Uitzonderingen voorwaarden:

Woningzoekenden die jonger zijn dan 18 jaar kunnen zich via de corporatie inschrijven als:

- Hij/zij kinderen heeft
- Gehuwd is of is geweest c.q. geregistreerd partner is of is geweest
- Beide ouders zijn overleden

Woningzoekenden betalen geen inschrijfgeld indien zij worden ingeschreven als:

- Herstructureringsurgente
- Vergunningshouders (COA)
- Rechtspersonen (bijvoorbeeld zorginstellingen)
- Direct bemiddeld worden, zonder vooraf ingeschreven te staan (bv bij bemiddeling statushouder)

Meerdere inschrijvingen mogelijk:

Alleen in het geval van bedreiging door de partner, kan een woningzoekende zich voor een tweede maal zelfstandig inschrijven. Dit kan alleen bij een woningcorporatie worden geregeld.

2.2 Geldigheid van de inschrijving

De inschrijving moet volledig en actueel zijn en naar waarheid zijn ingevuld. 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 door de woningcorporatie worden ingetrokken.

Inschrijfgeld

- Het inschrijfgeld moet jaarlijks worden betaald als de woningzoekende de inschrijving wil handhaven. Dit kan per eenmalige incasso of direct via een iDEAL betaling.
- Woonnet-Haaglanden attendeert de woningzoekenden erop dat de inschrijving gaat verlopen. Dit gebeurt per e-mail en met een notificatie na inloggen op de website. Heeft een woningzoekende geen e-mailadres dan gebeurt dit per brief.

Betalingscyclus:

- 30 dagen voor het verstrijken van de inschrijfdatum wordt het verlengingsproces gestart. De woningzoekende wordt door middel van een aankondiging per e-mail of per brief op de hoogte gesteld.
- 24 dagen na het starten van het verlengingsproces krijgt men een laatste waarschuwing per e-mail of per brief.
- Na 49 dagen (7 dagen na het verstrijken van de inschrijfdatum) wordt de woningzoekende voorlopig uitgeschreven (bericht per e-mail).
- 90 dagen na het verstrijken van inschrijfdatum wordt de woningzoekenden uitgeschreven.

De inschrijving kan wel weer actief gemaakt worden als de woningzoekende:

- Binnen 3 maanden na de vervaldatum inlogt op Woonnet-Haaglanden en betaalt via Ideal, via een eenmalige machtiging of zich meldt bij een van de aangesloten corporaties en daar een machtiging afgeeft voor de betaling
- Zich binnen 12 maanden na de vervaldatum meldt en via een kopie van een betalingsvoorschrift aantoont dat de verlenging wel betaald is.

- Zich binnen 12 maanden na de vervaldatum meldt en een goede reden heeft waarom hij niet kon betalen (zoals bij ziekenhuisopname, detentie of verblijf in het buitenland)

Samenvoegen en splitsen

Het is mogelijk twee inschrijvingen samen te voegen, bijvoorbeeld in geval woningzoekenden willen gaan samenwonen. Beide partners behouden hun eigen inschrijfduur, maar de langste inschrijfduur telt bij reageren. Als de inschrijving weer gesplitst wordt, dan geldt voor iedere partner de oorspronkelijke inschrijfduur. Bij het splitsen van de inschrijving dient er voor de gesplitste inschrijving opnieuw inschrijfgeld betaald te worden.

2.3 Vast te leggen gegevens bij 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 de inschrijving zijn de volgende gegevens verplicht:

Van de aanvrager en tweede aanvrager c.q. partner:

naam en voorletters;

geboortedatum en geslacht;

fiscaal jaarinkomen (van aanvrager en eventuele tweede aanvrager afzonderlijk).

Van de overige leden van het huishouden:

naam en voorletters;

geboortedatum en geslacht;

relatie tot de aanvrager;

fiscaal jaarinkomen (behalve als het thuiswonende kinderen betreft).

Van het huishouden:

adres en woonplaats;

correspondentieadres;

e-mailadres;

telefoonnummer (waarop de woningzoekende overdag bereikbaar is);

aantal meeverhuizende personen;

samenstelling van het huishouden.

Bij een doorstromer (door echtscheiding) is de vestigingsdatum van het huidige adres verplicht. De vestigingsdatum is de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.

Actualisatie van de persoonsgegevens

- De woningzoekende dient zelf de gegevens van de inschrijving actueel te houden.
- Woningzoekenden kunnen door in te loggen op de persoonlijke pagina 'Mijn Woonnet' de gegevens controleren en wijzigen, behalve naam, geboortedatum, geslacht en de status (doorstromer/doorstromer door echtscheiding/starter).
- Als de woningzoekende verhuist naar een zelfstandige particuliere huur- of koopwoning of naar een woning van een niet-aangesloten woningcorporatie, dan dient de woningzoekende zijn woonadres en vestigingsdatum in de inschrijfgegevens aan te passen. Dit kan de woningzoekende zelf doen op de persoonlijke pagina van Woonnet-Haaglanden of via het contactformulier op dezelfde website.
- Na invoer van het nieuwe adres en de nieuwe vestigingsdatum, wordt de inschrijfduur opnieuw vastgesteld. Als een woningzoekende zijn gegevens niet aanpast, dan klopt de inschrijfduur niet en wordt een eventuele woningaanbieding ingetrokken.
- Heeft een woningzoekende vragen of is het niet mogelijk gegevens aan te passen, dan kan hij/zij een bericht sturen via het contactformulier op Woonnet-Haaglanden. Ook is het mogelijk telefonisch contact op te nemen met een van de corporaties of een afspraak te maken om daar langs te gaan.
- Soms heeft de woningzoekende vragen over een wijziging in de inschrijfgegevens of inschrijfduur. 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 en heeft de wijziging langer dan 12 maanden geleden plaats gevonden? Dan wordt het verzoek tot wijziging **niet** uitgevoerd. Deze termijn is gelijk aan de twaalf maanden termijn die de RKWH hanteert rondom de ontvankelijkheid van klachten over de woonruimteverdeling

Gebruik van de persoonsgegevens

- Woonnet-Haaglanden gebruikt de persoonsgegevens voor de volgordebepaling van de woningzoekende op de kandidatenlijst.
- Aangesloten woningcorporaties gebruiken de persoonsgegevens voor het doorlopen van het aanbiedings- en verhuurproces.
- Woonnet-Haaglanden kan de persoonsgegevens gebruiken om woningzoekenden te attenderen op voor hen interessant woningaanbod, nieuwe ontwikkelingen, wijzigingen in het woonruimteverdelingssysteem 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.

2.4 Regelgeving rondom inschrijving

Status bij inschrijving

Een woningzoekende krijgt bij de inschrijving één van de volgende statussen:

Starter: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.

Doorstromers: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in Nederland beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur.

Controle doorstroomer:

Als men doorstroomer is, dient de woningzoekende een uittreksel BRP te overleggen voor de check op de vestigingsdatum.

Doorstromers door echtscheiding: onder doorstroomer door echtscheiding wordt mede begrepen iemand die na beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding (aantoonbaar met in Nederland erkende documenten) samen met andere gezinsleden uit dit huishouden op zoek is naar zelfstandige woonruimte en met de zorg voor zijn minderjarige kind(eren) is of wordt belast. De woningzoekende laat geen zelfstandige woning achter, maar krijgt net als een doorstroomer wel het voordeel van de extra woonduur mee bij de bepaling van de inschrijfduur.

Controle doorstroomer door echtscheiding:

1. Een bewijs m.b.t. de verbroken relatie: Bij een echtscheiding dient de woningzoekende een voorlopige voorziening, echtscheidingsconvenant of het vonnis te kunnen tonen. Bij het verbreken van een samenwoning moet men een juridische verklaring kunnen tonen waaruit duidelijk wordt dat de relatie is verbroken. Als een woningzoekende geen juridisch document heeft, volstaat het als men de volgende zaken kan overleggen:
 - o een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke verzekering of
 - o een testament, waarin de partner is geschrapd als begunstigde of
 - o een bewijs van beëindiging van een en/of spaar- of betaalrekening of
 - o een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke krediet (-faciliteit).
2. Een bewijs dat men de zorg heeft (co-ouderschap) voor minderjarige kinderen: Co-ouderschap kan op een aantal manieren worden aangetoond:
 - o als het is vastgelegd in een echtscheidingsconvenant of een notariële akte
 - o met een zorg- en omgangsregeling die door de rechter is vastgesteld
 - o een ouderschapsplan: een document met twee handtekeningen van de ouders eronder.
3. Een bewijs van de woonduur: een uittreksel BRP op het moment dat men de gezamenlijke woning heeft verlaten voor de check op de vestigingsdatum.

Berekening inschrijfduur

Starter: Bij een starter wordt de inschrijfduur opgebouwd vanaf de datum van inschrijving.

Doorstroomer (door echtscheiding): Zowel een doorstroomer als een doorstroomer door echtscheiding, kan extra woonduur krijgen bovenop de inschrijfduur. Doorstromers (door echtscheiding) krijgen op de dag dat zij zich inschrijven maximaal 5 jaar van de woonduur in hun huidige woning, mee als inschrijfduur.

Voorbeeld: Een woningzoekende schrijft zich op 1 augustus 2015 in bij Woonnet-Haaglanden. Hij is een doorstromer en woont op dat moment al 7 jaar in zijn huidige woning. Dan krijgt deze persoon op de dag van de inschrijving (maximaal) 5 jaar extra woonduur mee. Zijn berekende inschrijfdatum is hiermee 1 augustus 2010.

Gevolgen inschrijving en inschrijfduur bij wijziging van het woonadres

Een wijziging van het woonadres kan het gevolg zijn van een succesvolle verhuizing of van een tijdelijke, (vaak noodzakelijke) stap tijdens de zoektocht naar een andere woning.

Een wijziging van het woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens betekent dat de inschrijfduur vervalt. De woningzoekende is geslaagd op de woningmarkt en begint dus weer opnieuw met het opbouwen van de inschrijfduur.

Bij een verhuizing naar een sociale 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

Bepaalde categorieën woningzoekenden kunnen hun huidige inschrijving (met bijbehorende status en inschrijfduur) behouden als het woonadres is gewijzigd. In de gevallen waarbij een ingeschreven woningzoekende, soms noodgedwongen, is verhuisd als tijdelijke oplossing, kan de inschrijving (met bijbehorende status en inschrijfduur) op verzoek behouden blijven of weer geactiveerd kan worden.

Het gaat om de volgende categorieën:

- Verhuringen op basis van de leegstandswet;
- Verhuringen aan een specifieke doelgroep, waarbij het contract op grond van “dringend eigen gebruik opgezegd kan worden (Burgerlijk Wetboek: Artikel 7:274)
- Verhuringen voor korte tijd (zelfstandig max 2 jaar) (art 22a RTIV)
- Verhuringen naar aard van korte duur (geldt niet voor corporatiebezit);
- Verhuizing waarbij persoon na verhuizing niet over een zelfstandige woonruimte beschikt.

Doorgeven wijziging

Ingeschreven woningzoekenden die hun status en inschrijfduur mogen behouden, moeten voor het behoud van hun inschrijving en/of het behoud van de inschrijfduur zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of onzelfstandige woonruimte.

In het geval van inwoning moet dit verzoek binnen twaalf maanden na de verhuizing ingediend worden, anders komt het recht te vervallen. Deze termijn is gelijk aan de twaalf maanden coullance die we stellen bij het behoud van de inschrijving bij verlenging. Er is geen beperking aan de duur van inwoning.

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: indien een woningzoekende tenminste vier maanden zwanger is, dan mag het ongeboren kind meetellen bij de huishoudgrootte. Het is voldoende om het geslacht op te geven (indien niet bekend, kan dit voorlopig op man of vrouw worden gezet) en als geboortedatum tijdelijk de uitgerekende datum. Na de geboorte van het kind dient de woningzoekende zelf deze gegevens aan te passen. Als de woningzoekende tijdens de zwangerschap een woning krijgt aangeboden, vraagt de corporatiemedewerker om een zwangerschapsverklaring als bewijs.
- Bij scheiding mogen kinderen als meeverhuizenden worden ingeschreven als in het echtscheidingsconvenant is opgenomen dat de ouder voor minimaal 50 procent zorgplicht heeft. Indien er sprake is van een andere samenlevingsvorm, dan moet er minimaal een ouderschapsplan (ondertekend door beide ouders) of een notariële akte overlegd worden.

Voorrangverklaring (urgentie)

Als een woningzoekende in een levensbedreigende situatie verkeert of gedwongen is zijn/haar woning te verlaten en niet snel via de normale weg een woning krijgt toegewezen, dan kan de woningzoekende een voorrangverklaring aanvragen. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd wie voor een voorrangverklaring in aanmerking komt. Met een voorrangverklaring krijgt een woningzoekende dan voorrang op overige woningzoekenden.

Aanvragen/leges

- Het aanvragen van een voorrangverklaring kan in een aantal gemeenten bij de woningcorporaties. In de overige gevallen moet dit bij de betreffende gemeente worden aangevraagd.
- In sommige gemeenten kost het aanvragen van een voorrangverklaring geld. Deze kosten zijn leges die door het gemeentebestuur in rekening worden gebracht.
- Op Woonnet-Haaglanden is beschreven wat de juiste werkwijze is.
- Een voorrangverklaring moet worden aangevraagd bij de gemeente waar men woonachtig is en geldt voor een beperkte tijd.
- Als men niet in de regio Haaglanden woont, moet economische of maatschappelijke binding worden vastgesteld. De woningzoekende dient in dat geval de voorrangverklaring aan te vragen in de gemeente waar men zich wil huisvesten.

Urgentieprofiel:

Een urgent woningzoekende mag geen wooncarrière maken. Daarom krijgt hij/zij een urgentieprofiel bij zijn voorrangverklaring. Een urgentieprofiel geeft alleen voorrang voor een bepaald type woning(en). Eventueel is het profiel ook alleen geldig voor een bepaalde etage of gemeente of kan er een minimale toegankelijkheid worden meegegeven.

Tweede kans beleid

De corporaties informeren elkaar eerlijk als een huurder bij de corporatie een huurschuld heeft. Een woningzoekende die een huurschuld heeft, kan een tweede kans krijgen maar daarvoor zijn er 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 (geldt ook voor woningzoekenden in een schuldsaneringstraject)
- De schuld moet met de afgesproken betalingsregeling binnen 3 jaar zijn afgelost
- (Indien van toepassing) wordt er met een erkend bureau gewerkt aan de volledige schuldenproblematiek
- De huur van de nieuwe woning moet betaald kunnen worden naast de betaling van de lopende betalingsregeling
- Er moet geen andere problematiek zoals ernstige overlast in het woonverleden aanwezig zijn

2.5 Beëindiging van de inschrijving

De inschrijving wordt beëindigd als:

- de woningzoekende zelf aangeeft dat hij/zij niet meer ingeschreven wil staan;
- de woningzoekende de jaarlijkse verlengingskosten niet betaalt;
- de woningzoekende is overleden. In het geval er een tweede aanvrager is, wordt deze hoofdaanvrager;
- 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;
- als de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijfgegevens 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 voorrangverklaring op basis van stadsvernieuwing. Als deze stadsvernieuwingssurgenten een woning accepteren, 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 verhuizing en alleen na de eerste verhuizing binnen deze twee jaar.

- 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 gaan huren, behouden hun inschrijfduur.

3. Adverteren woningaanbod

Een sociale huurwoning wordt standaard geadverteerd op Woonnet-Haaglanden. Naast Woonnet-Haaglanden kunnen de corporaties tegelijkertijd ook andere kanalen gebruiken om hun woningen op aan te bieden. Dit kan bijvoorbeeld nuttig zijn om extra doelgroepen te bereiken. De verwerking en verantwoording van de woning loopt wel via Woonnet-Haaglanden

3.1 Volgorde kandidatenlijst

De corporaties kunnen kiezen uit drie manieren waarop de kandidatenlijst wordt gesorteerd. Dat is een volgorde op basis van loting, eerste reageerder en inschrijfduur. Deze verschillen zijn er ten behoeve van de verschillende 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 er standaard wordt gekozen om woningen op basis van inschrijfduur te verhuren. Als bij een woning van te voren de verwachting is dat deze moeilijk verhuurd wordt, dan kan de corporatie kiezen voor een andere volgordebepaling.

Inschrijfduur:

Dit is de volgordebepaling waarmee de meest schaarse woningen worden geadverteerd. De volgorde wordt bepaald op basis van de huisvestingsverordening. Als eerste eindigen woningzoekenden met een voorrangsverklaring, daarna woningzoekenden die voorrang krijgen op basis van lokaal maatwerk en vervolgens woningzoekenden op basis van hun inschrijfduur. Het is geschikt voor woningzoekenden die zoek op zijn naar een betere woning of woonsituatie.

Loting:

Een deel van de woningvoorraad wordt minder goed verhuurd, omdat deze woningen minder schaars zijn. Aan de andere kant heeft een deel van de woningzoekenden een spoedvraag. Toewijzing op basis van loting biedt hierin uitkomst. Woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, maar kort staan ingeschreven, hebben kans om toch op korte termijn een woning te krijgen. Bij loting krijgen woningzoekenden met een voorrangsverklaring voorrang.

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. Het verschil met loting is dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring geen voorrang krijgen en dat het niet verplicht is om als woningzoekende bij Woonnet-Haaglanden ingeschreven te staan om op deze woningen te reageren.

Verzameladvertenties

Het is ook mogelijk om meerdere woningen via één advertentie te verhuren. De kandidatenlijst wordt dan gebruikt voor meerdere woningen. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan bij nieuwbouwprojecten, open huis projecten of toewijzing op basis van leefstijl.

Openhuis:

Bij deze werkwijze organiseert de corporatie een "open huis" waardoor de woningzoekende zich vooraf beter kan oriënteren op de woning en de buurt. Het verschil met de standaard manier van adverteren is dat de kandidaat eerst de woning/buurt bekijkt voordat de reactie op de woning definitief wordt. Vaak liggen deze woningen in wijken en complexen met een eigen karakteristieke woonomgeving. De woningzoekende bevestigt tijdens het open huis zijn interesse aan de corporatie. De kandidatenlijst blijft geldig en kan daarom voor meerdere woningen die leeg komen binnen de wijk of het complex worden gebruikt.

Leefstijl:

Sommige woningen in de regio Haaglanden worden aangeboden en verhuurd op basis van leefstijl. In een complex/buurt zijn alle leefstijlen aanwezig, maar per portiek of straat wordt toegewezen op basis van de leefstijl die het best past bij de portiek/straat. Het idee is dat bewoners met dezelfde leefstijl beter met elkaar omgaan en daardoor meer tevreden en langer blijven wonen in de woning. Woningzoekenden die reageren op een leefstijlwoning wordt gevraagd een test in te vullen bij de woningcorporatie. Aan de hand van

deze test kan worden bepaald welke leefstijl de kandidaat heeft en waar deze het beste zou passen binnen het complex. Er wordt niemand geweigerd op basis van zijn of haar leefstijl.

Bemiddeling

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

In de tabel is de werking van de verschillende volgordebepalingen in detail weergegeven.

Volgorde	Inschrijfduur	Loting	Eerste reageerder
Inschrijving vooraf verplicht?	Ja	Ja	Nee
Volgorde Bepaling?	1. Urgentie 2. Lokale beleidsruimte 3. Inschrijfduur	1. Urgentie 2. Loting	Wie het eerst reageert en voldoet aan de criteria
Voorwaarden stellen mogelijk?	Ja, eisen mogelijk: - inkomen - huishoudgrootte - leeftijd	Ja, eisen mogelijk: - inkomen - huishoudgrootte - leeftijd	Ja, eisen mogelijk aan: - inkomen - huishoudgrootte - leeftijd (niet ingeschreven kandidaten moeten gecontroleerd worden)
Advertentie/ reactietijd	Minimaal 3 dagen	Minimaal 1 dag	Minimaal 1 dag
Blokkade bij:	3x niet gereageerd op aanbieding woning	3x niet gereageerd op aanbieding woning	3x niet gereageerd op aanbieding woning

Model	Verzameladvertentie- Open huis	Verzameladvertentie - Leefstijl	Bemiddeling
Inschrijving vooraf verplicht?	Ja	Ja	Nee
Volgorde Bepaling?	1. Urgentie 2. Lokale beleidsruimte 3. Inschrijfduur Bij open huis moeten kandidaten eerst de woning(en) bekijken voordat de reactie definitief wordt	1. Urgentie 2. Lokale beleidsruimte 3. Inschrijfduur Kandidaten vullen een leefstijl-enquête in en komen op basis hiervan in aanmerking voor een woning in het complex die bij hun leefstijl past	Geen
Voorwaarden stellen mogelijk?	Ja, eisen mogelijk: - inkomen - huishoudgrootte - leeftijd	Ja, eisen mogelijk: - inkomen - huishoudgrootte - leeftijd	Ja, doordat de corporatie zelf de keuze maakt voor een kandidaat
Advertentie/ reactietijd	Minimaal 3 dagen	Minimaal 3 dagen	Geen advertentie
Blokkade bij:	3x niet gereageerd op aanbieding woning	3x niet gereageerd op aanbieding woning	Nooit

3.2 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
- Bezettingsnormen: relatie woninggrootte- huishoudgrootte
- Doelgroep: woongebouw-specifieke doelgroep

Inkomensvoorwaarden (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

De huur-inkomenstabel wordt jaarlijks toegezonden aan de gemeenten.

Bezettingsnormen (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. De minimum bezettingsnormen 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.

Leeftijdsvoorwaarden

Er kunnen leeftijdsvoorwaarden worden gesteld aan woonruimten of wooncomplexen die specifiek zijn ontwikkeld of uitermate geschikt zijn voor senioren of jongeren. De controle op de leeftijd vindt plaats op de dag dat de reactietermijn voor die woning sluit.

- Bij een seniorenwoning kan de corporatie instellen dat de woning bewoond mag worden door woningzoekenden vanaf 55-, 60- of vanaf 65 jaar.
- Bij een woning speciaal voor jongeren kan de corporatie een maximum leeftijdseis stellen tot 23 of tot 27 jaar.

Per corporatie kan het verschillen of alleen de hoofdaanvrager moet voldoen aan de leeftijdseis, of dat zowel de hoofdaanvrager als de tweede aanvrager op de inschrijving moet voldoen.

3.3 Lokaal Maatwerk

Gemeenten kunnen in overleg met de woningcorporaties voor 25% van de toewijzingen voorrang geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

Woningzoekenden moeten aan de gestelde eisen voldoen om voor lokaal maatwerk in aanmerking te komen. Dit kunnen eisen zijn zoals woonachtig zijn in de betreffende gemeente, leeftijdseisen, het inkomen of het achterlaten van een specifieke woning. Woningzoekenden die voldoen aan de gestelde eisen worden automatisch op basis van lokale voorrang gesorteerd op de kandidatenlijst. Toewijzingen op basis van Lokaal maatwerk worden verantwoord op Woonnet-Haaglanden. De voorwaarden voor Lokaal Maatwerk staan beschreven in de Huisvestingsverordening en op Woonnet-Haaglanden.

4. Zoeken naar een geschikte woning

Woningzoekenden moeten zelf reageren op de geadverteerde woningen op Woonnet-Haaglanden. Het grootste deel van de woningzoekenden kan dit zelfstandig. De corporaties bieden woningzoekenden die zich niet zelfstandig redden (eventueel op afspraak) persoonlijke hulp aan.

4.1 Woonnet-Haaglanden

Op Woonnet-Haaglanden staan de vrijkomende sociale huurwoningen geadverteerd van alle verhuurders die zijn aangesloten bij Woonnet-Haaglanden:

- Woningen o.b.v. inschrijfduur worden minimaal 3 dagen geadverteerd. Woningen o.b.v. loting en eerste reageerder minimaal 1 dag.
- Elke dag worden er vanaf 20.00 uur nieuwe woningen geadverteerd.
- Woningzoekenden kunnen op maximaal 2 geadverteerde woningen tegelijk reageren.
- Elke woningzoekende heeft 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. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld de inkomensverklaring en de BRP.
- Er staat heldere en begrijpelijke informatie over spelregels beschreven, de wijze van zoeken en over woningen en woonlasten.
- Er staan contactgegevens van de corporaties (telefoon/kantoor). Bij Woonnet-Haaglanden kunnen de woningzoekenden via het contactformulier terecht voor vragen over hun inschrijving en de spelregels. Voor vragen over de woningaanbieding kunnen woningzoekenden terecht bij de corporaties.
- 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.

4.2 Advies

Slaagkans

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

- Bij iedere advertentie worden het aantal reacties getoond.
- Bij iedere advertentie wordt vooraf de positie op de kandidatenlijst getoond, nog voordat er gereageerd is.

Betaalbaarheid

De totale woonlasten zijn opgebouwd uit huurlasten en energielasten en 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. Een eenpersoonshuishouden krijgt bijvoorbeeld andere woonlasten te zien bij de advertentie dan een gezin met twee kinderen.

Daarnaast krijgt de woningzoekende advies over de betaalbaarheid. Daarbij worden de inschrijfgegevens (inkomen/huishoudtype) vergeleken met de totale woonlasten (inclusief eventuele huurtoeslag).

Woning passend bij woonwens

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

5. Reageren

Een woningzoekende moet (behalve voor eerste reageerder woningen) ingeschreven staan bij Woonnet-Haaglanden om te kunnen reageren op een woning. Als de woningzoekende inlogt, verschijnen alleen de woningen waarop de woningzoekende gezien zijn inschrijfgegevens 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.

Aantal reacties

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

Blokkade

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

- Reageert een woningzoekende 3x niet op een woningaanbieding of bezichtiging, dan volgt de blokkade en kan hij/zij vervolgens 3 maanden niet reageren op het woningaanbod.

Als de blokkade onterecht is gegeven aan de woningzoekende, dan kan de corporatie die de blokkade heeft gezet deze altijd weer verwijderen.

6. Aanbieden

Een kandidaat ontvangt een aanbieding voor de woning als hij voldoet aan de voorwaarden (inkomen, huishoudgrootte en (eventueel) leeftijd) en hij/zij als eerste aan de beurt is.

Het aanbieden van een woning door de corporatie verloopt standaard 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. Weigeringen worden met reden verwerkt.

Als een woningzoekende twee aanbiedingen tegelijkertijd heeft, kan de woningzoekende geen derde aanbieding krijgen. Een nieuwe aanbieding kan dan pas plaatsvinden als één van de twee woningaanbiedingen is geweigerd. De woningzoekende wordt dan tijdelijk overgeslagen. Voor woningzoekenden is het belangrijk om zo snel mogelijk te reageren op aangeboden woningen. Aan de andere kant dienen corporaties hierom zo snel mogelijk de weigeringen te verwerken.

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 woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van alle inschrijfgegevens. De woningzoekenden overlegt bij een aanbodingsgesprek alle gegevens die de corporatie heeft gevraagd, deze gegevens zijn origineel en naar waarheid. Ook kan de woningzoekende de benodigde documenten uploaden via Mijn documenten. Verder wordt de kredietwaardigheid getoetst door middel van een creditcheck. Mocht blijken dat er sprake is van een schuldenproblematiek, dan wordt hier tijdens het aanbodingsgesprek extra aandacht aan besteed. Het kan zijn dat een corporatie extra eisen stelt bij de verhuring.

Als blijkt dat de woningzoekende valse gegevens of verklaringen heeft overlegd, kan de corporatie de aanbieding intrekken en aangifte hiervan doen. Daarnaast wordt de woningzoekende uitgeschreven. Deze sanctie wordt de woningzoekende schriftelijk medegedeeld. In de inschrijving van de woningzoekende wordt 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. De woningzoekende moet jaarlijks tijdig een inkomensverklaring aanvragen bij de Belastingdienst. Als een woningzoekende bij een woningaanbieding niet over de meest recente inkomensverklaring beschikt, dan kan de aanbieding worden ingetrokken.

6.3 Verantwoording

Alle verhuurde sociale huurwoningen (ook directe bemiddelingen) worden op Woonnet-Haaglanden verantwoord. Ook geannuleerde advertenties worden met reden verantwoord.

Persoonlijke verantwoording aan woningzoekende

Het proces dat de woningzoekende doormaakt, van reageren tot huurcontract tekenen, 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.

Bijlage

1. Huur-inkomenstabellen (2019)

Uitgangspunten voor de huur-inkomens tabellen

- De 95% toewijzingseis voor huishoudens met recht op huurtoeslag moet gehaald kunnen worden.
- De 80% toewijzingseis aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 van de Europa - regeling moet gehaald kunnen worden.
- De 10% ruimte om aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436 een woning toe te wijzen moet gebruikt kunnen worden.
- Een deel van de 10% vrije ruimte van de Europaregeling kan gebruikt worden om gezinnen met een middeninkomen (tot € 46.237) te helpen.
- Zorgen voor betaalbare woonlasten voor de verschillende doelgroepen
- Zo eerlijk mogelijk goedkope woningen toewijzen aan mensen met lage inkomens en duurdere woningen aan mensen die dat betalen kunnen
- Zo min mogelijk eisen stellen aan woningen die niet schaars zijn.
- De tabel zo eenvoudig mogelijk houden.

Standaard tabel 2019

In de standaard tabel zijn de regels rond passend toewijzen (passendheidstoets en de Europeanorm) ingebakken. Bij de vrije sector woningen (> € 720) wordt naar betaalbaarheid gekeken op basis van de Nibud normbedragen.

Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
0 – 607,46	tot € 22.700	tot € 30.825	tot € 30.825	tot € 30.825
607,47 – 651,03	€ 22.700 – € 30.825	€ 30.825 – € 38.035	tot € 30.825	tot € 30.825
651,04 – 720,42	€ 22.700 – € 38.035	€ 30.825 – € 38.035	€ 30.825 – € 42.436	€ 30.825 – € 46.237
Vrije sector				
720,43 – 800	Vanaf € 31.000	Vanaf € 35.000		Vanaf 41.000
800,01 – 900	Vanaf € 34.000	Vanaf € 38.000		Vanaf 44.000
900,01 – 1000	Vanaf € 37.000	Vanaf € 41.000		Vanaf 47.000
1000,01 – 1100	Vanaf € 40.000	Vanaf € 44.000		Vanaf 49.000
Vanaf 1100,01	-	-	-	-

Oranje = Grenzen passend toewijzen

Betaalbaarheidstabel 2019

In de betaalbaarheidstabel zijn de regels rond passend toewijzen (passendheidstoets en de Europeanorm) verwerkt. Er wordt in deze tabel in deze tabel extra rekening gehouden met de (volgens Nibud) beperkte draagkracht van gezinnen. Wel gaat dit (beperkt) ten koste van de slaagkans van de HT-doelgroep.

Betaalbaarheidstabel 2019				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
0 - 537	tot € 22.700	tot € 30.825	tot € 30.825	tot € 30.825
537,01 – 607,46	tot € 27.000	tot € 30.825	tot € 38.035	tot € 42.436
607,47 – 651,03	€ 22.700 - € 30.825	€ 30.825 - € 38.035	tot € 38.035	tot € 42.436
651,04 – 720,42	€ 22.700 - € 38.035	€ 30.825 - € 38.035	€ 30.825 - € 42.436	€ 38.035 - € 46.237

Groen= Extra ruimte hogere inkomens

Moeilijk verhuurbaar tabel 2019

In deze tabel zijn de regels rond de passendheidstoets verwerkt. Dit is de tabel voor de voorraad die moeilijk verhuurt of het kwetsbaar bezit. De woningcorporatie weet van te voren al bij welke woningen dit is. Het is bij deze woningen onnodig om woningzoekenden die wel horen tot de sociale doelgroep (tot € 38.035/ € 42.436) te weren uit de goedkope woningen. Daarnaast kan deze tabel worden gebruikt om in kwetsbare wijken toch hogere inkomens in te laten stromen.

Tabel moeilijk verhuurbaar 2019 (tevens voor kwetsbaar bezit)				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3 - 4 personen	5+ personen
0 - 537	tot € 38.035	tot € 38.035	tot € 38.035	tot € 38.035
537,01 – 607,46	tot € 38.035	tot € 38.035	tot € 38.035	tot € 42.436
607,47 – 651,03	€ 22.700 - € 38.035	€ 30.825 - € 38.035	tot € 38.035	tot € 42.436
651,04 – 720,42	€ 22.700 - € 42.436	€ 30.825 - € 42.436	€ 30.825 - € 46.237	€ 30.825 - € 46.237

Groen = Extra ruimte hogere inkomens

Uitzonderingstabel 2019

In deze tabel wordt de betaalbaarheid volledig vanuit Nibud perspectief bekeken. Er zitten twee doelstellingen in:

- de inkomensval van woningzoekenden compenseren die qua inkomen net boven de huurtoeslaggrenzen zitten (risico passendheidstoets)
- verbeteren kansen minima-plus (risico te eenzijdige wijken)

Uitzonderingstabel 2019				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
0 - 537	tot € 15.000	tot € 23.000	tot € 24.000	tot € 30.150
537,01 – 607,46	tot € 27.000	tot € 30.825	tot € 38.035	tot € 42.436
607,47 – 651,03	€ 22.700 - € 30.825	€ 25.000 - € 38.035	tot € 38.035	tot € 42.436
651,04 – 720,42	€ 22.700 - € 38.035	€ 30.825 - € 38.035	€ 30.825 - € 42.436	€ 38.035 - € 46.237

Geel = Extra ruimte lagere inkomens boven de aft. grenzen

Groen = Extra ruimte hogere inkomens

Blauw = Bescherming (minimum inkomens)

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 (651,04) en de huurprijsgrens (720,42). Dit betekent dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring niet hoeven te voldoen aan de maximum grenzen van:

- € 38.035
- € 42.436

Hieraan is (vanuit de lokale verordeningen) een maximum inkomensgrens van € 46.237 aan gekoppeld. *1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens.*

Wel vindt er een minimale inkomenstoets 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 houden toegang tot de sociale huursector ongeacht de hoogte van het inkomen (tot € 46.237). Dit betekent dat woningzoekenden met een met een zware zorgindicatie niet hoeven te voldoen aan de maximum inkomensgrenzen van:

- € 38.035
- € 42.436

Hieraan is (vanuit de lokale verordeningen) een maximum inkomensgrens van € 46.237 aan gekoppeld. *1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens.*

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

2. Bezettingsnormentabel (2019)

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. En bij moeilijk verhuurbare woningen is het onhandig om te strenge voorwaarden te stellen aan de kandidaten.

Berekening maximum aantal personen

Bij het maximum aantal personen wordt naar het woonoppervlakte gekeken.

Maximum aantal personen = Woon-Oppervlakte / 13

Woonoppervlakte	Maximum aantal personen
Tot 26m ²	1
Tot 39m ²	2
Tot 52m ²	3
Tot 65m ²	4
Tot 78m ²	5
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