



Handboek Woonruimteverdeling Zaanstad



De Zaanse Corporaties

Datum: 17 februari 2022

Versie 2.0

*Opgesteld door Menno Ziemer,
Coördinator woonruimteverdeling
De Zaanse Corporaties*

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	6
1.1. Waarom dit handboek?	6
1.2 Toelichting	6
1.2.1 Leeswijzer	6
1.2.2 Verantwoording	6
1.2.3 Disclaimer	6
2. Woonruimteverdeling	7
2.1 Huisvestingswet	7
2.2 Vrijheid van vestiging	7
2.3. Toewijzen op inkomen	7
2.4 Regionaal aanbodsysteem	7
2.5 Terminologie	9
2.5.1 Passendheid	9
2.5.2 Labels	9
2.5.3 Volgordebepaling	9
2.5.5 Huurlasten: kale-, netto-, reken- en bruto huur	10
2.5.6 Oppervlakte	10
2.5.7 Bezettingsnorm	10
2.5.8 Sociaal Wijkteam	10
2.5.9 Gezin	10
2.5.10 Duurzaam gemeenschappelijk huishouden	10
2.5.11 Medehuuderschap	10
2.6 Samenstelling van het huishouden	10
2.6.1 Eén huishouden, één woning	11
2.6.2 Gezinshereniging	12
2.7. Inkomensgrens en passend toewijzen op inkomen	12
2.7.1 Inkomensgrens	12
2.7.2 Passend toewijzen op inkomen	14
2.7.3 Huurgrenzen	14
2.7.4 Specifieke gevallen en uitzonderingen bij de inkomensstoets	15
3. Verdelen sociale huurwoningen in Zaanstad	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Aanbieden van sociale huurwoningen	16
3.2.1 Adverteren aanbodmodel	16
3.2.2 Adverteren lotingmodel	16
3.2.3 Directe bemiddelen	16
3.3 Inschrijving woningzoekende	17
3.3.1 Algemeen	17

3.3.2 Geldigheid	17
3.3.3 Regionale afspraken herstellen inschrijving woningzoekenden	18
3.3.5 Inschrijfduur en overgangsregeling vervallen woonduur	18
3.3.6 Vaststelling van de overgangsdatum (woonduur).....	19
4. Woninglabels	21
4.1 Algemeen.....	21
4.2 Jongerenwoning	21
4.3 Seniorenwoning	21
4.4 GEB-woning	21
4.5 Aanleunwoning	21
4.6 Woning voor kleine gezinnen	22
4.7 Woning voor grote gezinnen	22
4.8 Woning voor huishoudens zonder kinderen.....	22
4.9 Jongere labels	22
5. Voorrangsregelingen	23
5.1 Urgenties	23
5.1.1 Algemeen	23
5.1.2 Voorwaarden	23
5.2 Juridische achtergrond.....	23
5.2.1 Landelijke wettelijk urgenties.....	23
5.2.2 Regionale urgenties	24
5.2.3 Lokale urgenties.....	24
5.3 Urgentiecategorieën Zaanstad	24
5.3.1 Sociaal-medische urgentie (SMT)	24
5.3.2 Stadsvernieuwing (SV-urgentie).....	25
5.3.3 Statushouders (vergunninghouders)	25
5.3.4 Instroom maatschappelijke opvang.....	26
5.3.5 Kandidaat via instelling	26
5.3.6 Verhuur aan instelling	27
5.3.7 Blijfgroep / slachtoffers huiselijk geweld	27
5.3.8 Mantelzorg	27
5.3.9 Acute noodsituatie (calamiteit).....	27
5.3.10 Uitstroom maatschappelijke instelling / uitstroomurgentie	28
5.3.11 Beroepsgroep	28
5.4 Binding	28
5.4.1 Zaanse starters.....	29
5.4.2 Zaanse doorstromers	30
5.4.3 Beide	30
5.5 Van Groot naar Beter	30
5.6 Maatwerkregeling (5%) vrije toewijzingsruimte voor corporaties.....	31
5.7 Indicaties	31

5.7.1 GEB-indicatie	31
5.7.2 Aanleunwoningindicatie	32
5.7.3 Zorgwoningindicatie	33
5.7.4 Rolstoelindicatie	34
5.8 65+ Verhuisvoordeel (tijdelijk experiment)	35
5.9 Andere vormen van toewijzen	36
5.9.1 Woningruil	36
5.9.2 Woongroep	37
6. Van aanbieden tot aangaan huurovereenkomst	38
6.1. Aanbieden van woningen in verdeelsysteem WoningNet	38
6.1.1 Spelregelset	39
6.1.2 Bezettingsnormen	40
6.1.3 Selectief toewijzen in Poelenburg en Peldersveld	40
6.2 Selectie kandidaten	41
6.2.1 Algemeen	41
6.2.2 Volgorde bij urgente kandidaten en woninglabels	42
6.3 Bezichtiging	42
6.4 Eerste kandidaat	42
6.4.1 Aanleveren documenten	42
6.4.2 Controle documenten	43
6.5. Toewijzen	43
6.5.1 De toewijzingsredenen in Zaanstad binnen WoningNet WRB	43
6.5.2 Afzien van huurovereenkomst	46
6.5.3 Teken en huurovereenkomst	46
7. Huurcontractzaken	47
7.1 Tijdelijke verhuur	47
7.1.1 Voor welke woningen?	47
7.1.2 Wanneer vergunning?	47
7.1.3 Huurprijs	47
7.1.4 Vergunning(sduur) en verlenging	47
7.1.5 Ander huurrechtregime (huurbescherming, opzegging, contractduur)	48
7.2 Soorten tijdelijke contracten	48
7.2.1 Jongerencontract	49
7.2.2 Gehandicapten	49
7.2.3 Ouderen	50
7.2.4 Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning	50
7.3 Gebruiksovereenkomsten	51
7.4 Huisbewaring	51
7.5 Medehuurderschap en voortzetting van de huur	52
7.6 Indeplaatsstelling	54
8. Bijzondere punten	55



8.1 Verhuurdersverklaring	55
8.2 Huisvestingsvergunning	55
8.3 Controle op juistheid gegevens	56
8.3.1 Woningcorporaties controleren op de juistheid van de identiteit van de kandidaten	56
8.3.2 Woningcorporaties controleren op de juistheid van de Inkomensverklaring	56
8.3.3 Fraude en de gevolgen	56
9. Klachten en geschillen	57
Bijlagen	58
Bijlage 1. Voorbeeld Huisvestingsvergunning als bijlage bij huurovereenkomst	58
Bijlage 2. Definities specifiek behorend bij WoningNet WRB	59

1. Inleiding

1.1. Waarom dit handboek?

Het voorliggende Handboek Woonruimteverdeling legt de regels uit over het aanbieden en verdelen van sociale huurwoningen van woningcorporaties in Zaanstad.

Er is aanzienlijk meer vraag naar sociale huurwoningen dan er aanbod in is. Mede dat maakt woonruimteverdeling een complexe aangelegenheid. Belangrijke landelijke wetten als de Huisvestingswet, de Woningwet en het Huurrecht bepalen grotendeels de kaders van het verdelen. Lokale regels uit de huisvestingsverordening en de gemeentelijke beleidsregels Zaanstad en de regionale afspraken in [de Metropoolregio Amsterdam](#) (ook wel Stadsregio Amsterdam genoemd) geven verder sturing aan de wijze van verdeling.

Dit handboek is bedoeld als naslagwerk voor medewerkers van woningcorporaties en de gemeente Zaanstad, huurdersverenigingen, huurders, woningzoekenden en/of andere geïnteresseerden. Het heeft als doel inzicht te geven de spelregels van het verdelen van sociale huurwoningen in Zaanstad. De woningcorporaties en de gemeente Zaanstad vinden het belangrijk hier transparant over te zijn. Ondanks de complexiteit van de spelregels hopen we met dit document de lezer duidelijkheid te geven in de gehandteerde spelregels.

1.2 Toelichting

1.2.1 Leeswijzer

Het handboek is vooral bedoeld als naslagwerk. Gebruik de inhoudsopgave om naar de juiste paragraaf te gaan. De term Woningcorporaties wordt in dit werk verder aangeduid als corporaties.

1.2.2 Verantwoording

Dit Handboek Woonruimteverdeling Zaanstad is een product van de coördinator woonruimteverdeling Zaanse corporaties. Deze persoon draagt zorg voor het verwerken van wijzigingen in de regelgeving en/of aanvullende afspraken door het handboek te actualiseren. Waar het kan gebeurt dat voordat nieuwe regels van kracht worden. Voor vragen, opmerkingen of correcties kan contact opgenomen worden met de coördinator woonruimteverdeling Zaanse corporaties via e-mailadres: postbus@zaansecorporaties.nl

De Zaanse Corporaties hebben geen eigen website. Daarom staat het handboek gepubliceerd op de website van Parteon: <https://www.parteon.nl/handboek-woonruimteverdeling-zaanstad>
Dit document is dus geen uitgaven van Parteon, maar een gezamenlijke uitgave van alle corporaties die actief zijn in Zaanstad.

Het Handboek Woonruimteverdeling in Amsterdam heeft overigens als basis gediend voor dit handboek.

1.2.3 Disclaimer

Hoewel aan dit document veel zorg is besteed, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De schrijver en genoemde corporaties en gemeente aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid die zou kunnen voortvloeien uit de inhoud van het document. Formeel vastgestelde regelgeving is altijd van toepassing, ook als die (nog) niet, of niet correct, is verwerkt in dit handboek.

2. Woonruimteverdeling

2.1 Huisvestingswet

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat gemeenten die regels willen maken over woonruimteverdeling, die moeten vastleggen in een huisvestingsverordening (HVV). Voor 2014 stonden deze regels in een regionaal convenant tussen gemeenten en corporaties. In 2015 ging dat vanwege de nieuwe huisvestingswet over in gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Volgens de Huisvestingswet is woonruimteverdeling een systeem van verstrekking van huisvestingsvergunningen. Deze taak is in [de Metropoolregio Amsterdam](#) gemandateerd aan de corporaties. De vergunningen worden namens de gemeente verstrekt, als bijlage (zie bijlage 1 van dit Handboek) of maken onderdeel uit van het huurcontract.

De onderliggende gedachte van de Huisvestingswet is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'. Dit is het geval in Zaanstad. In onze regio is sprake van:

1. Schaarste aan goedkope woningen in het algemeen;
2. Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen – bijvoorbeeld voor ouderen en gehandicapten;
3. Schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

2.2 Vrijheid van vestiging

De Huisvestingswet 2014 heeft het principe 'vrijheid van vestiging' als uitgangspunt. Woningzoekenden van buiten een bepaalde stad of regio moeten zoveel mogelijk gelijke kansen hebben als woningzoekenden binnen de stad of regio. Maximaal 50% van de verhuringen mogen met voorrang aan bewoners van de regio worden toegewezen, waarvan maximaal de helft met voorrang aan bewoners van een gemeente, Zaanstad in dit geval.

2.3. Toewijzen op inkomen

Het Rijk heeft per 2016 in de regelgeving ten aanzien van de corporaties (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting; BTIV) regels toegevoegd rondom de inkomenstoets en passend toewijzen op inkomen. Deze regels zijn bedoeld om de uitgaven voor de huurtoeslag te beperken, maar hebben in de praktijk ook veel effect in de keuzemogelijkheden van de woningzoekenden. Ze zijn daardoor feitelijk onderdeel van het systeem van woonruimteverdeling.

Door het toepassen van verschillende soorten huurovereenkomsten (contracten) komt in de woonruimteverdeling ook het huurrecht aan de orde. Overeenkomsten zijn privaat- (of publiek) rechtelijk en vallen daarmee in een ander juridisch kader dan de regels van de gemeente en het rijk (bestuursrecht). Het verschil tussen privaatrecht en bestuursrecht speelt op de achtergrond een rol, maar komt verder niet expliciet aan bod in dit document.

2.4 Regionaal aanbodsysteem

Tot aan de jaren negentig van de vorige eeuw moesten woningzoekenden zich bij een woningcorporatie inschrijven, voorkeuren opgeven en wachten tot een woning werd aangeboden: het 'distributiemodel'. Begin jaren negentig werd gestart met het aanbieden van alle woningen van verschillende corporaties in een bepaalde regio via één krant en één inschrijving die voor elke corporatie geldig is. Dit 'aanbodmodel' is met de komst van internet gedigitaliseerd en is het meest gehanteerde systeem.

Corporaties en gemeenten in de Stadsregio Amsterdam verzorgen samen het regionale systeem voor woonruimteverdeling www.woningnetregioamsterdam.nl. De gemeenten hebben daarom grotendeels uniforme huisvestingsverordeningen. In 2017 is de Stadsregio Amsterdam als formeel samenwerkingsverband uitgebreid en overgegaan in [de Metropoolregio Amsterdam](http://de.Metropoolregio Amsterdam). De gemeenten van de (voormalige) Stadsregio Amsterdam hebben daarbij afgesproken om te blijven samenwerken en het gezamenlijke regionale systeem voor woonruimteverdeling in stand te houden. In dit samenwerkingsverband vallen de 16 gemeenten Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Ouder-Amstel, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang. Het merendeel van de sociale huurwoningen in deze gemeenten worden aangeboden via WoningNet regio Amsterdam.

Het aanbod van de corporaties in deze gemeenten wordt aangeboden op www.woningnetregioamsterdam.nl.

In 2016 zijn de corporaties Intermaris en Wooncompagnie met bezit in Purmerend, Waterland, Edam-Volendam, Beemster, Zeevang en Oostzaan (deelregio Waterland) overgestapt naar het aanbodsysteem Woonmatch. De woningen van Intermaris en Wooncompagnie in de laatstgenoemde gemeenten worden via www.woonmatchwaterland.nl aangeboden.

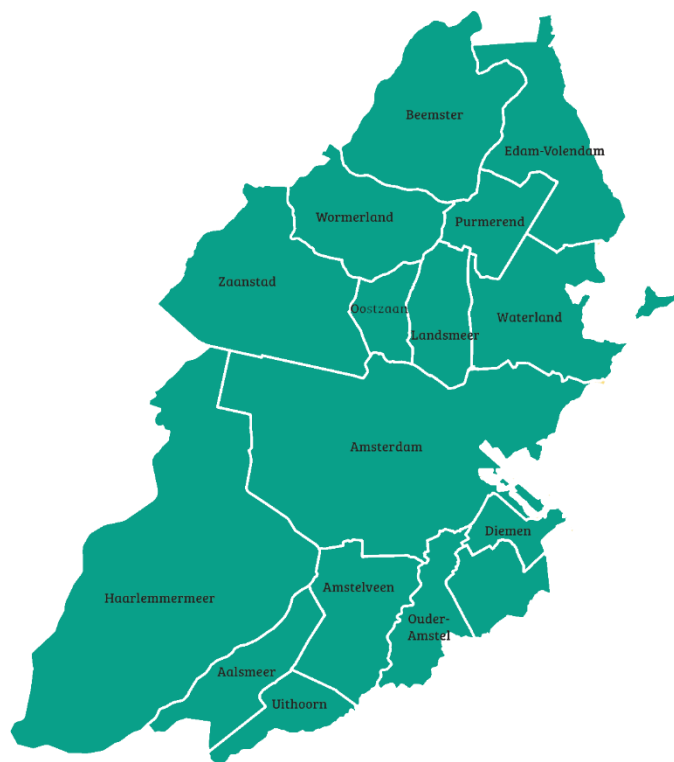
WoningNet en Woonmatch werken samen om:

- inschrijftijd en punten van woningzoekenden in beide systemen gelijk te trekken;
- de inschrijving (bij Woonmatch) of inschrijfduur (bij WoningNet) in het ene systeem te laten vervallen, als via het andere systeem een woning wordt geaccepteerd.

Andere platforms binnen de regio zijn www.devooruitgang.com (deel van Volendam) en wonenbijwov.nl (deel van Oostzaan).

De bovengenoemde gemeenten blijven verder samenwerken om de regelgeving af te stemmen en ervoor te zorgen dat woningzoekenden in de gehele regio (zie afbeelding) terecht kunnen.

De Huisvestingsverordeningen van alle bovengenoemde gemeenten zijn gebaseerd op één regionale verordening die tot 2015 voor de gehele (voormalige) Stadsregio Amsterdam gold. De gemeenten werken samen om de regels zoveel mogelijk uniform te houden, als basis van één regionaal aanbodssysteem. Naast huisvestingsverordeningen stellen gemeenten ook aanvullende 'beleidsregels' ter uitvoering van de verordening. Deze stellen gemeenten meer zelfstandig op, hetgeen kan zorgen voor andere verschillen in labels, voorrangregelingen of urgentiecriteria.



2.5 Terminologie

De termen die in wet- en regelgeving worden gebruikt en het dagelijks spraakgebruik in woonruimteverdeling lopen nogal eens uiteen. Daarom volgt hier uitleg bij enkele centrale termen.

2.5.1 Passendheid

Veel woningen zijn bedoeld voor bepaalde 'passende' doelgroepen. Dat kan zowel een passende inkomenscategorie zijn als een type huishouden dat past wegens de leeftijd (senioren, jongeren), grootte van het huishouden (gezinnen) of medische vereisten (medische beperkingen, rolstoelgebruikers).

Passendheid op inkomen

Sluit de huur van de sociale huurwoning aan bij het inkomen van het huishouden. Woningcorporaties moeten tenminste 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 808,06 (prijsspeil 2023) toewijzen aan hun doelgroepen. In 2016 is door het rijk ingevoerd en vastgelegd in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Passendheid op andere kenmerken van het huishouden

Passendheid op andere kenmerken van het huishouden, denk aan leeftijd, huishoudgrootte, medische beperkingen, zijn vastgelegd in de gemeentelijke regelgeving. Dit staat in de [huisvestingsverordening Zaanstad](#). De passendheid van woningen kan betekenen dat er voorrang wordt gegeven aan de doelgroep, of dat er exclusieve toegang is voor de doelgroep.

2.5.2 Labels

Labels zijn korte aanduidingen van categorieën woningen waaruit blijkt dat ze geschikt (passend) zijn voor een bepaalde groep (bijvoorbeeld jongeren, gezinnen of senioren). Het label kan betekenen dat de woning exclusief toegankelijk is voor een doelgroep, óf dat er voorrang wordt gegeven aan de doelgroep. Als het label een voorrangsregeling is kunnen ook kandidaten van buiten de doelgroep (voorrangsgroep) de woning krijgen, als er vanuit de doelgroep geen reacties komen (of de woning wordt geweigerd aan iemand van de doelgroep). Zie verder hoofdstuk 4.

2.5.3 Volgordebepaling

Dit betreft de volgorde waarin de belangstellende woningzoekenden worden geplaatst bij het aanbieden van een woning. Ook wel sortering genoemd. De volgorde wordt binnen WoningNet sinds 16 januari 2023 bepaald op basis van punten. Er zijn vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten. Wachtpunten bouwt u jaarlijks op. U krijgt 1 wachtpunt per jaar. Zoekpunten bouwt u op met actief zoeken. Voor situatie- en startpunten geldt dat u aan voorwaarden moet voldoen.

Verder wordt de volgorde bepaalde door inkomen en voorrangsregelingen bij de woning (label). Inschrijfduur is het algemene volgordecriterium. Een uitzondering op de volgorde geldt voor loting en bemiddeling. Bij loting wordt de algemene volgorde aan de hand van het lotnummer bepaald. Bij bemiddeling gelden veelal andere regels rondom volgorde.

Bij woningen met een label kunnen meerdere reguliere kandidaten uit de doelgroep reageren die allen voorrang hebben. Onderling geldt dan het puntentotaal als volgordecriterium. Bij gelijk puntentotaal geldt de geboortedatum als volgende maatstaaf.

2.5.5 Huurlasten: kale-, netto-, reken- en brutohuur

De hoogte van de huur wordt op verschillende manieren berekend. Door de inkomenstoets, het passend toewijzen op inkomen en de huurtoeslagenregeling is het belangrijk om deze begrippen scherp te hebben.

- Kale huur en netto huur: de huur zonder servicekosten.
- Rekenhuur: de huur plus het deel van de servicekosten dat volgens de huurtoeslagenregeling mee mag worden geteld. Bij het passend toewijzen op inkomen worden huurgrenzen (aftoppingsgrenzen) gehanteerd die echter niet uitgaan van de rekenhuur maar de netto huur.
- Brutohuur: de totale huur, inclusief alle servicekosten.

2.5.6 Oppervlakte

Bij aanbieding en verhuring van sociale huurwoningen wordt uitgegaan van het woonoppervlak. In WoningNet staat de volgende definitie: 'De totale oppervlakte van de woonkamer, overige kamers, keuken en badkamer'. Dit sluit aan op de definitie van de Huisvestingsverordening in Zaanstad, welke aansluit op de voorschriften van NEN 2580.

2.5.7 Bezettingsnorm

Om te voorkomen dat kleine huishoudens terecht komen in woningen die voor grotere huishoudens zijn bedoeld kunnen bezettingsnorm worden gehanteerd. Een corporatie kan hiervan afwijken als de eenheid niet passend is voor de bedoelde huishoudengrootte.

2.5.8 Sociaal Wijkteam

Het Sociaal wijkteam is er voor alle inwoners van de gemeente Zaanstad. Zij helpen inwoners bij vragen over opvoeden, dagbesteding of hulpmiddelen en wonenzaken. Zaanstad heeft momenteel 11 wijkteams. Voor meer informatie over deze sociale wijkteams klik [hier](#).

2.5.9 Gezin

Wat wordt verstaan onder gezin? Een gezin van twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben. Dit is dan één duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

2.5.10 Duurzaam gemeenschappelijk huishouden

Wat is een duurzaam gemeenschappelijke huishouding? Hieronder vallen mensen die samen in één woning wonen en de kosten van het huishouden delen. Denk aan kosten voor de boodschappen, energierekening of huur.

2.5.11 Medehuurderschap

Een echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder wordt automatisch medehuurder wanneer hij/zij op hetzelfde adres woont. Hoe zit dit bij mensen die niet getrouwd zijn of geen geregistreerd partnerschap heeft? Indien gevallen kan de persoon met zijn/haar partner een verzoek doen bij de verhuurder om de partner medehuurder te maken. Een voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Verder is de samenwoning bedoeld om in de toekomst voort te duren. Medehuurderschap wordt niet toegekend wanneer de aanvrager als doel heeft om op korte termijn hoofdhuurder te worden.

2.6 Samenstelling van het huishouden

Uitgangspunt van de woonruimteverdeling in Zaanstad is dat een huishouden één sociale huurwoning toegewezen kan worden. Een huishouden is volgens de Huisvestingsverordening 'een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren'. Beleidsregel 1 Huishouden stelt verder dat:

- Iemand kan van niet meer dan één (voorgenomen) huishouden deel uit kan maken;
- Eén huishouden één sociale huurwoning toegewezen mag krijgen.

Art. 3.1.2 lid 3 van de Huisvestingsverordening Zaanstad bepaalt verder dat een sociale huurwoning niet als tweede woning mag worden gebruikt.

Tevens vinden de Zaanse corporaties dat sociale huurwoningen er zijn voor mensen met een laag inkomen die moeite hebben om huisvesting te vinden vanwege hun financiën. Dat maakt dat een aantal corporaties in de huurovereenkomst heeft opgenomen dat mensen niet eigendom mogen hebben van een koopwoning bij het huren van een sociale huurwoning.

2.6.1 Eén huishouden, één woning

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen komen bovenstaande regels op het volgende neer:

- Een kandidaat die met een partner samenwoont (al dan niet getrouwd) in een zelfstandige woning kan de woning alleen toegewezen krijgen als hij of zij samen met de partner de bestaande woning leeg oplevert. De huur van de bestaande woning moet worden opgezegd of de woning wordt verkocht.
- In de Metropoolregio Amsterdam kan een ingeschreven woningzoekende op basis van een overgangsregeling maximaal zes maanden een huurwoning accepteren als hij/zij nog een koopwoning heeft. Hij/zij moet wel kunnen aantonen dat de woning is aangemeld voor verkoop bij een makelaar. En hij/zij ondertekent bij de verhuurder een huuropzegging voor het geval het niet lukt om de woning binnen de periode te verkopen.
Let op: bij het huren van een sociale huurwoning gaat ingeschreven woningzoekende akkoord met een ontbindende voorwaarde in het huurcontract: als de woning zes maanden na de huringangsdatum nog niet verkocht is, neemt de verhuurder de huuropzegging in behandeling en moet hij/zij zijn/haar huurwoning leeg opleveren.
- Bij scheiding of relatiebreuk geldt dat een kandidaat een eigen woning kan krijgen als de scheiding in de Basisregistratie Personen (BRP) is verwerkt.
- In geval van co-ouderschap (na het verbreken samenwoning, huwelijk of geregistreerd partnerschap) kunnen de (pleeg) kinderen worden meegerekend bij beide eenouderhuishoudens. Voorwaarde is dat de (pleeg) kinderen ten minste drie hele dagen per week in elk van de huishoudens wonen. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een ouderschapsplan (na samenwoning), gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant.
- Alle bovengenoemde personen van het huishouden tellen mee voor het passend toewijzen van woningen: dit betekent dat het aantal personen van het huishouden mede bepaalt tot welke huurprijs hij/zij een woning mag huren. De grootte van het huishouden bepaalt vaak ook de grootte van de woning die hij/zij kunt huren. Niet alle bovenstaande personen van het huishouden tellen dan altijd mee. Bij "woningen voor kleine of grote gezinnen" bijvoorbeeld, tellen alleen de inwonende (pleeg) kinderen tot 18 jaar mee, evenals de niet inwonende (pleeg) kinderen tot 18 jaar die aantoonbaar weer tot het huishouden gaan behoren. De corporatie toetst bij de woningtoewijzing het aantal personen dat duurzaam tot uw huishouden behoort. Als het aantal personen niet klopt, dan kan dit gevolgen hebben voor de woningtoewijzing, de aanbieding kan u dan geweigerd worden op basis van het verstrekken van onjuiste informatie.
- Een kandidaat die met andere volwassenen een woning deelt, een kamer huurt, inwoont bij ouders, familie of vrienden valt niet onder de definitie van een huishouden en kan wel een sociale huurwoning toegewezen krijgen, zonder dat de medebewoners moeten meeverhuizen en of de bestaande woning moeten opzeggen of verkopen.

Kinderen

Voor huishoudens met kinderen zijn de volgende regels van belang:

- De voorrang voor woningen voor kleine/ grote gezinnen (zie paragraaf 4.5. en 4.6) geldt alleen als de kinderen minderjarig zijn (jonger dan 18 jaar). Zwangere woningzoekenden kunnen het

verwachte, nog ongebooren kind, niet meetellen. Sinds de wetgeving rond passend toewijzen tellen ongebooren kinderen niet meer mee bij de samenstelling van het huishouden.

- Bij bepaling van de omvang van het huishouden voor passend toewijzen op inkomen tellen ook meerderjarige kinderen mee (zie paragraaf 3.2).
- Kinderen tellen alleen mee als ze beschreven staan in de BRP op het adres van de ouder(s) of voogd(es), daar ook daadwerkelijk wonen en niet onttrokken zijn aan het ouderlijk gezag. Kinderen die tijdelijk het ouderlijk huis hebben verlaten als gevolg van bijvoorbeeld verpleging of detentie worden tot het huishouden gerekend.

2.6.2 Gezinshereniging

Kandidaten die voornemens zijn om een duurzaam gemeenschappelijke huishouding te vormen met partner en of minderjarige kinderen die in het buitenland wonen worden ook erkend als leden van het huishouden. Voor de criteria voor gezinswoningen worden minderjarige kinderen ook meegeteld als een kandidaat ze vanuit het buitenland wil laten overkomen.

De kandidaat zal het voornemen tot gezinshereniging moeten aantonen met formele documenten. In hoofdstuk 7 is verder beschreven hoe wordt omgegaan met medehuurderschap en contractoverschrijving bij het overlijden van partners of ouders.

Controle

Het is van belang dat aan de hand van het BRP, het huur- of koopcontract van het adres waar de kandidaat staat ingeschreven en of andere documenten gecontroleerd wordt of:

- Een kandidaat een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert met een partner en/of kinderen;
- Een kandidaat (al dan niet getrouwd) met een partner samenwoont de huidige woning daadwerkelijk leeg achterlaat, de huur ervan opzegt of de (koop)woning verkoopt.

Op basis van de HVV, artikel 2.2.8 kan een corporatie ervoor kiezen om in de huisvestingsvergunning bij het huurcontract aan te geven dat de vergunning alleen geldig is als het gehele huishouden de woonruimte betreft.

2.7. Inkomensgrens en passend toewijzen op inkomen

De regels over inkomensgrenzen en passend toewijzen op inkomen zijn beleid van het Rijk (Ministerie van Binnenlandse Zaken), opgenomen in de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De Autoriteit Woningcorporaties controleert voor het Rijk de uitvoering door corporaties. De overige publiekrechtelijke regels voor woonruimteverdeling worden gesteld door de gemeente, in de huisvestingsverordening (HVV). Sommige gemeenten hebben geen behoefte aan het sturen in de woonruimteverdeling, dan kunnen de corporatie zelf regels hanteren. In dit hoofdstuk worden de regels van het Rijk verder toegelicht.

2.7.1 Inkomensgrens

Onderscheid naar huishoudsamenstelling

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024. Sinds 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Vanaf 1 januari 2023 gelden de volgende grenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 44.035 (was: € 40.765)
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: € 48.625 (was: € 45.014)

Inkomensgrenzen 92,5-7,5

Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. Een corporatie kan dit percentage verhogen naar maximaal 15%,

wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Belangrijk is dat, wanneer je in meerdere gemeenten prestatieafspraken maakt, je in al die gemeenten moet vastleggen dat je de vrije toewijzingsruimte vergroot. In je administratie moet je ook per gemeente bijhouden hoeveel toewijzingen er naar de doelgroep gaan en hoeveel niet. De Autoriteit woningcorporaties toetst uiteindelijk op corporatieniveau. In Zaanstad geldt tot nader orde een verdeling van 92,5% en 7,5%. Er wordt gekeken naar een verhoging van 7,5% naar 15%.

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot € 44.035	Minimaal 92,5%
	Meerpersoonshuishouden	Tot € 48.625	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 7,5%

Bron: Aedes, prijspeil 2023

Onderstaande verhuringen vallen onder de 7,5% bijzondere doelgroepen:

De overige 7,5% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten zij de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen.

In de kaderafspraken Zaanstreek 2021- 2024 staat dat voor stadsvernieuwingsurgente in Zaanstad en Wormerland een inkomensgrens van maximaal € 74.000 (prijspeil 2021) geldt. Dit staat ook op de website van WoningNet SRA. Echter volgens de Huisvestingsverordening in Zaanstad en Wormerland staat geen inkomensgrens. Afspraken in de Huisvestingsverordening gaan voor kaderafspraken oftewel de Huisvestingsverordening is leidend. Als de inkomensgrens

In Zaanstad worden voor de volgende groepen geen maximum inkomensgrens gehanteerd:

- Kandidaten met een GEB-indicatie, rolstoel-, zorgwoning, een indicatie voor een aanleunwoning en CIZ-indicatie.
- Stadsvernieuwingsurgente

In WoningNet is ingebouwd dat woningzoekenden met voorrang voor sv-urgentie, GEB- en aanleun-indicatie met een inkomensgrens van het huishouden toch kunnen reageren op het aanbod in Zaanstad.

De toewijzingseis (voor 'staatssteun') geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De corporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan de inkomensgrens toch een woning toewijzen indien er:

- Recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de zorgverzekering), óf
- Sprake is van een indicatie voor verblijf (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
- Sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg)

Heeft de woningzoekende een indicatie van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) of een ander officieel bewijs waaruit blijkt dat hij/zij voor ten minste 10 uur zorg¹ per week voor de periode van minimaal één jaar nodig heeft? Ook dan kan voor hem/haar een uitzondering gelden. In dat geval kan contact opgenomen worden met een van de corporaties voor een toelichting op het via WoningNet zoeken naar een woning. *Let op: Bij deze groep moet de inkomenstoets wel worden uitgevoerd, maar bij een te hoog inkomen is de toewijzing wel passend.*

¹ indicatie voor verblijf of assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen op basis van de Wet langdurige zorg (sinds 1-1-2017) of de AWBZ (voor 1-1-2015)

Verder geldt:

- Woningcorporaties moeten aan de Autoriteit Woningcorporaties verantwoording afleggen over toepassing van de inkomensgrens, zoals aangegeven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).
- Inkomsten van inwonende kinderen tellen niet mee voor het maximaal toegestane inkomen of passend toewijzen op inkomen. De Belastingdienst betreft inkomen van kinderen echter wel bij de huurtoeslagenregeling. Ook kan het inkomen van de inwonende kinderen worden meegeteld indien er sprake is van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Meer gedetailleerde beschrijvingen staan op [WoningNet](#).

Vermogen

Daarnaast is er een uitzondering voor ouderen met AOW en met vermogen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal € 127.582 en samenwonenden met een vermogen van minimaal € 161.329 kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de € 647,19. In de praktijk blijkt namelijk dat er een specifieke groep ouderen is die, gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte, een iets duurdere huurwoning in de DAEB-tak kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen.

2.7.2 Passend toewijzen op inkomen

Passend toewijzen op inkomen wordt in informatie van het Rijk en in de praktijk meestal 'passend toewijzen' genoemd. Daarbij moet worden aangetekend dat 'passendheid' ook de term is die in gemeentelijke regels (huisvestingsverordening) gebruikt wordt bij de labels voor woningen waarin bepaalde doelgroepen 'passend' wonen, zoals senioren-, gezins- of jongerenwoningen.

De passendheidsnorm op inkomen is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. Doel is om de huishoudens in woningen te laten wonen met een huur die aansluit bij hun inkomen, waarmee de uitgaven van het Rijk aan huurtoeslagen beheerst worden en voorkomen wordt dat huurders te duur wonen en in betalingsproblemen komen. De huurbedragen en bijbehorende inkomensgrenzen zijn gekoppeld aan de Wet op de huurtoeslag.

- Bij passend toewijzen wordt uitgegaan van de netto huur (=kale huur). Let op: de Belastingdienst hanteert voor de huurtoeslag het begrip rekenhuur uit de Wet op de huurtoeslag. Rekenhuur is netto huur plus een (een subsidiabel deel) van de servicekosten.
- Corporaties zijn sinds 2016 verplicht om bij 95% van de nieuwe verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag, een huur te rekenen beneden de aftoppingsgrens. Dit om betalingsproblemen te voorkomen en de rijksuitgaven voor huurtoeslag te beperken. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

2.7.3 Huurgrenzen

Huurgrenzen	2020	2021	2022	2023
Kwaliteitskortingsgrens ²	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46	€ 452,20
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25	€ 647,19
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66	€ 693,60
Maximale huurgrens	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47	€ 808,06

Bron: Rijksoverheid

Bij het aanbieden van de woning wordt de huurhoogte vooraf vastgesteld en gepubliceerd. WoningNet zorgt automatisch voor de selectie van de kandidaten uit de bijbehorende inkomensgroep.

² Jongeren onder de 23 jaar mogen reageren op een woning met een huurprijs die past bij je inkomen. Als de jongere afhankelijk is van huurtoeslag dan mag de subsidiabele huurprijs niet hoger zijn dan de kwaliteitskortingsgrens.

- Als de netto huur onder de aftoppingsgrens ligt krijgen huurtoeslaggerechtigden voorrang.
- Als de netto huur boven de aftoppingsgrens ligt, zijn huurtoeslaggerechtigden uitgesloten.
 - Voor jongeren van 18 tot 23 jaar zonder kinderen gelden afwijkende normen, zij krijgen alleen huurtoeslag tot een rekenhuur van € 452,20 (prijspeil 2023). Voor jongeren met kinderen gelden de normale grenzen van passend toewijzen. Voor gehandicapte jongeren is, onder bepaalde voorwaarden, de jongerengrens niet van toepassing en geldt de algemene maximale huurgrens huurtoeslag.
- Bepaling van het verzamelinkomen gaat aan de hand van de Inkomensverklaring van de Belastingdienst, recente salarisstroken en/of uitkeringsverklaringen en/of een winst- en verliesrekening voor zelfstandigen. Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.

De normbedragen worden jaarlijks door het ministerie van BZK aangepast en gepubliceerd in de 'Circulaire Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen'. Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/>

2.7.4 Specifieke gevallen en uitzonderingen bij de inkomenstoets

Soms ontbreken de inkomensgegevens bij de Belastingdienst. Ook kan het actuele inkomen (flink) gedaald zijn ten opzichte van het inkomen dat bekend is bij de Belastingdienst. Dan kan het inkomen óók gecontroleerd worden aan de hand van bijvoorbeeld een loonstrookje of jaaropgave.

Als inkomen sterk gedaald of gestegen is

Is persoon minder gaan werken, aan een nieuwe baan begonnen of juist met pensioen gegaan? Een sterke wijziging van het inkomen betekent dat het verwachte inkomen voor dit jaar mag opgeven in plaats van dat van het voorgaande jaar. Dit is alleen van belang wanneer persoon op een woning wil reageren met een lagere of hogere huurprijs dan waar hij/zij op basis van zijn/haar inkomen van het voorgaande jaar op kan reageren. Bereken het verwachte inkomen van dit jaar met behulp van de laatste salarisstreek of uitkeringsspecificatie. Let op: De corporatie zal bij toewijzing vragen de wijziging in het inkomen te onderbouwen met drie recente salarisstroken of uitkeringsspecificaties. Ook zal de corporatie verzoeken om een verklaring over het vermogen af te geven.

Bij sommige huishoudens is een inkomenstoets niet verplicht. Dit is het geval bij statushouders die uit een COA-voorziening komen en bij (buitenlandse) studenten (met een bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling). Aan deze huishoudens moet dan altijd een woning onder de aftoppingsgrens worden toegewezen. Voor jongeren geldt dat een woning onder de aftoppingsgrens passend is, ondanks dat zij maar huurtoeslag krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens. Mensen met een zware zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen. Wel vindt er een inkomenstoets plaats om te zorgen dat de lagere inkomens betaalbaar gehuisvest worden.

Meer gedetailleerde instructie ten aanzien van berekening van inkomen en vaststelling omvang van het huishouden staat op [WoningNet](#).

3. Verdelen sociale huurwoningen in Zaanstad

3.1 Algemeen

Het merendeel van sociale huurwoningen in Zaanstad wordt verdeeld door woningcorporaties. Zij bieden hun zelfstandige sociale huurwoningen op het openbare aanbodplatform www.woningnetregioamsterdam.nl. Daarnaast wordt een ander deel direct aangeboden door corporaties aan woningzoekenden. Over de manier waarop dit gaat zijn spelregels opgesteld. Deze spelregels staat in de Huisvestingsverordening (HVV) van Zaanstad. De toelichting op de spelregels komen terug in dit handboek.

3.2 Aanbieden van sociale huurwoningen

Het aanbieden van sociale huurwoningen gebeurt met hulp van het adverteren op WoningNet ook wel publiceren genoemd. Woningzoekenden kunnen hierop reageren. Een andere vorm van aanbieden is direct op basis van bemiddeling. Bemiddeling woningen worden dus niet geadverteerd.

3.2.1 Adverteren aanbodmodel

De Zaanse corporaties bieden sociale huurwoningen in beginsel door een advertentie te plaatsen op de website van WoningNet. Een aantal soorten woningen is hiervoor uitgezonderd, dat zijn onder meer:

- Onzelfstandige woonruimte;
- Wooneenheden met coöptatierecht (geclusterde zelfstandige woningen, eenheden in woon-groepen);
- Bepaalde gelabelde woning met voorrang voor bepaalde groepen, denk aan zorgwoningen en rolstoelwoningen;
- Woningen die op basis van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd.

In advertenties kunnen verschillende voorwaarden gesteld worden. In de advertentie staat welke voorwaarden gelden voor de specifieke advertentie.

3.2.2 Adverteren lotingmodel

In 2013 is loting ingevoerd als alternatieve methode voor het bepalen van de volgorde van woningzoekenden. Inschrijfduur speelt daarbij geen rol, alleen het rangnummer dat door loting is verkregen. In Zaanstad is een algemene loting waarbij iedereen voor in aanmerking komt en er is een loting voor Zaanse starters. Op WoningNet zie je bij de advertentie staan of de woning middels loting wordt aangeboden. In 2022 is ongeveer 1,5% van de verhuringen met loting aangeboden. Ook bij loting wordt getoetst op Passendheid en het huishoudinkomen.

3.2.3 Directe bemiddelen

Voor een aantal speciale doelgroepen worden woningen direct bemiddeld. Bij het vrijkomen van een woning wordt een woning gekoppeld aan een specifieke woningzoekende of aan één of meer wachtlijsten met specifieke woningzoekenden (in bezet van een urgentie of indicatie) zonder dat de woning wordt geadverteerd op WoningNet. De woning wordt direct aan deze persoon aangeboden.

Uiteraard zijn er spelregels gekoppeld aan het direct bemiddelen en kan niet elke woning aan elke woningzoekende direct worden bemiddeld. Om in aanmerking te komen voor een indicatie of urgentie moet de woningzoekende aan specifieke voorwaarden voldoen. Die staan in de Beleidsregels van de gemeente Zaanstad. Er zijn meerdere soorten bemiddelingen. De meeste directe bemiddelingen gaan vanuit een wachtlijst. In Zaanstad bestaan onderstaande vier directe bemiddelingen:

1. Directe bemiddelingen o.b.v. urgentievergunning
2. Directe bemiddelingen o.b.v. beschikking indicatie

3. Directe bemiddelingen o.b.v. eigen ruimte van de woningcorporatie, de zogenaamde 5% eigen directe bemiddeling ook wel maatwerk genoemd.
4. Verder worden een aantal andere toewijzingen verantwoord onder directe bemiddeling. Dit zijn o.a. woningruil, woongroep en regelingen als Van Groot naar Beter.

Woningzoekenden met een urgentie mogen veelal de woning niet weigeren, woningzoekenden met een indicatie veelal wel. De woning wordt vrij snel nadat de huuropzegging ontvangen is al gekoppeld aan de specifieke woningzoekenden in WoningNet. Het kan dan nog wel weken duren voordat de woning leegkomt. Dit met in achtneming van de opzegtermijn van de vertrekkende huurder en eventuele mutatiwerkzaamheden (bv. asbestsanering).

Verdere informatie over urgenties en indicaties wordt gegeven in hoofdstuk 5 Voorrangsregelingen.

3.3 Inschrijving woningzoekende

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie in Zaanstad moet een woningzoekend ingeschreven zijn bij [WoningNet Stadsregio Amsterdam](#).

3.3.1 Algemeen

- Iedereen van 18 jaar en ouder kan zich als woningzoekende inschrijven om nu of in de toekomst een woning te huren bij een corporatie.
- Inschrijfduur opgebouwd bij WoningNet regio Amsterdam is overdraagbaar naar Woonmatch Waterland en omgekeerd.
- Een inschrijving bij WoningNet is persoonsgebonden en gaat in zodra het inschrijfgeld is voldaan.
- Iedereen kan maar één geldige persoonsgebonden inschrijving hebben in WoningNet SRA.
- Ook een woningzoekende met een koopwoning kan zich inschrijven.
- Een inschrijving is niet overdraagbaar van de inschrijver op de partner, behalve bij overlijden in het geval van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of een officiële samenlevingsovereenkomst (verkregen via een notaris).

3.3.2 Geldigheid

3.3.2.1 De persoonsgebonden inschrijving vervalt

De persoonsgebonden inschrijving vervalt als deze wordt gebruikt voor het betrekken van een sociale huurwoning van een corporatie in de Stadsregio Amsterdam.

3.3.2.2 De persoonsgebonden inschrijving vervalt niet bij een:

- a. Verhuizing vanuit een (jongeren)woning met een tijdelijk contract;
- b. Verhuizing naar een onzelfstandige woonruimte;
- c. Als wordt ingetrokken bij iemand die al een woning huurt.
- d. Verhuizing naar een particuliere huurwoning;
- e. Verhuizing naar een vrije sector corporatiewoning in de Metropoolregio Amsterdam;
- f. Verhuizing naar een koopwoning, woonboot op een ligplaats of woonwagen op een standplaats;
- g. Verhuizing naar een zelfstandige woning buiten de Metropoolregio Amsterdam;
- h. het betrekken van een zelfstandige woning met een tijdelijk huurcontract, een campuscontract, bij huisbewaring, bij een tijdelijke gebruiksovereenkomst of een tijdelijk contract op basis van de Leegstandswet (tenzij deze via WoningNet is verkregen);
- i. Woningruil (zie verder paragraaf 6.4);
- j. Verhuizing buiten de Metropoolregio Amsterdam.

Let op! Bij toewijzing van de woning geldt dat de intrekende of meeverhuizende partner (gehuwd of ongehuwd, geregistreerd en niet-geregistreerd) géén andere woning mag aanhouden. Sociale huurwoningen mogen in Zaanstad niet toegewezen worden aan huishoudens die ook over een andere woning beschikken. Paragraaf 2.7 legt deze regels verder uit.

Bij toewijzing van de woning aan ongehuwde, niet-geregistreerde partners kan de vraag spelen of de huurovereenkomst op naam van beide partners gesteld moet worden. Paragraaf 7.5 (medehuурderschap) geeft uitleg over de hierbij behorende criteria.

3.3.2.3 Inschrijving vervalt

Wanneer beide partners nodig zijn om aan de eisen van de woning te voldoen, wat betreft leeftijdseisen (senioren- of jongerenwoning), aantal minderjarige kinderen (woning voor gezinnen of grote gezinnen) of een urgentieregeling dan blijft sinds de invoering van WoningNet WRB de mede-inschrijver ingeschreven (deze inschrijving vervalt dus niet).

3.3.3 Regionale afspraken herstellen inschrijving woningzoekenden

Herinschrijvingen binnen een jaar na uitschrijving door niet-betaalde verlengingskosten zijn mogelijk. Verder gelden de volgende uitzonderingen:

- Als iemand een internieter is (belkandidaat of het mailadres emailonbekend@woningnet.nl), en dus de communicatie heeft gemist over de verlenging, die vooral per e-mail gaat.
- Als iemand alleen het e-mailadres van een begeleider in de inschrijving heeft staan en dus zelf de communicatie heeft gemist over de verlenging, die vooral per e-mail gaat.
- Als iemand zich binnen een jaar na uitschrijving opnieuw heeft ingeschreven en bij is met de betalingen. Blijkbaar is deze woningzoekende zich er niet van bewust geweest dat hij de uitschrijving nog kon herstellen.
- Als iemand door bijzondere omstandigheden niet op tijd kon verlengen en dit kan aantonen. Onder bijzondere omstandigheden verstaan we:
 - Ziekenhuisopname
 - Onderbewindstelling
 - Verblijf in de PI (Penitentiaire Inrichting)
 - Verblijf in een maatschappelijke instelling (bv: Blijf van mijn lijf huis, GGZ-instelling)

Voor meer informatie hierover wordt u verwezen naar [WoningNet](#) Stadsregio Amsterdam.

3.3.5 Inschrijfduur en overgangsregeling vervallen woonduur

Door de invoering van de nieuwe Huisvestingswet is woonduur per 1 juli 2015 vervallen. Sociale huurwoningen worden alleen nog toegewezen op basis van uw inschrijfduur bij WoningNet. Voor woningzoekenden die voor 1 juli 2015 in hun huidige huur- of koopwoning zijn komen wonen in de Stadsregio Amsterdam of Almere, geldt een Overgangsregeling vervallen woonduur. Met deze regeling is de woonduur omgezet in inschrijfduur. De inschrijftermijn voor deze overgangsregeling verliep definitief op 1 juli 2019.

Voorwaarden regeling vervallen woonduur

De overgangsregeling is geldig tot uiterlijk 1 juli 2030. Hierna geldt de inschrijfdatum als wachttijd. Om gebruik te maken van de overgangsregeling dan dient woningzoekende aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij WoningNet Stadsregio Amsterdam;
- Woningzoekende heeft zich voor 1 juli 2019 aangemeld voor de Overgangsregeling vervallen woonduur;
- Woningzoekende laat bij verhuizing zijn/haar zelfstandige huur- of koopwoning in de Stadsregio Amsterdam of Almere leeg achter.
- Woningzoekende is vóór 1 juli 2015 in deze woning komen te wonen;
- Woningzoekende woont langer in deze woning dan u bij WoningNet Stadsregio Amsterdam staat ingeschreven.

Met deze overgangsregeling kan Woningzoekende de tot 1 juli 2015 opgebouwde woonduur gebruiken om te verhuizen naar een sociale huurwoning.

De overgangsregeling vervalt ook in de volgende situaties:

- Als woningzoekende verhuist naar een andere woning;
- Als woningzoekende de woning niet langer leeg achterlaat;
- Als inschrijving woningzoekende bij WoningNet eindigt na woningacceptatie, op eigen verzoek of door het niet tijdig betalen van de inschrijf- of verlengingskosten.

Uitgesloten zijn woningzoekenden met een tijdelijk huurcontract, een gebruikersovereenkomst, campuscontract, jongeren- of vijfjarencontract of overeenkomst voor huisbewaring. Ook voor de vertrekkende persoon uit een huishouden dat "uit elkaar gaat" geldt de Overgangsregeling niet, omdat de woning niet leegkomt voor verhuur.

Verder gelden de volgende punten:

- De omgezette woonduur vervalt als men niet langer op de woning woont waar de woonduur werd opgebouwd. Daarna geldt de inschrijfdatum als wachttijd.
- De 'inschrijfdatum' is het startmoment voor de reguliere inschrijfduur. De 'overgangsdatum' is het startmoment voor de woonduur die naar inschrijfduur is omgezet (op basis van de Overgangs- of Coulancregeling).
- 6 maanden na overdracht van de koopwoning kan persoon nog gebruik maken van de woonduur van de koopwoning.
- Alle lidmaatschapsrechten van corporaties en inschrijvingen vóór 1996 zijn per 1 januari 2006 vervallen. Een bestaande WoningNet inschrijving na juli 2030 kan dan nooit van voor de datum 1-1-1996 zijn.

3.3.6 Vaststelling van de overgangsdatum (woonduur)

Bij toewijzing controleren de corporaties of de Overgangsregeling vervallen woonduur nog geldig is en de omgezette woonduur is gebaseerd op de juiste overgangsdatum. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a) De bewijslast bij het vaststellen van de overgangsdatum ligt bij de bewoner.
- b) De om te zetten woonduur kan worden vastgesteld aan de hand van beschrijving in de Basisregistratie Persoons Gegevens (BRP; voorheen GBA genoemd) en de datum van ingang van het huurcontract of koopcontract.
- c) Als beschrijving in het BRP heeft plaatsgevonden binnen 2 maanden nadat het huurcontract is ingegaan, wordt de datum huurcontract of koopcontract geaccepteerd als overgangsdatum.
- d) Als de beschrijving in het BRP meer dan 2 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract ligt, wordt de datum van beschrijving in het BRP als overgangsdatum gehanteerd.
- e) Als een huurder de huurwoning tijdens bewoning heeft gekocht, wordt de overgangsdatum bepaald door de datum ingang oorspronkelijk huurcontract.
- f) Bij onderbroken inschrijving in het BRP geldt de datum van de laatste inschrijving, tenzij:
 - Binnen 2 jaar werd teruggekeerd naar de woning (conform de voorwaarden voor huisbewaring);
 - sprake was van doorschuiven naar een vergelijkbare woning in het complex wegens groot onderhoud (dit moeten worden aangetoond met een brief van de corporatie);
 - De bewoner werd opgenomen in een intramurale zorginstelling en de zelfstandige woning leeg achter liet;
 - een sociale huurwoning werd betrokken vanuit een koopwoning en de huurovereenkomst is ontbonden wegens het niet tijdig verkopen van de koopwoning. In dit geval blijft de woonduur opgebouwd in de koopwoning behouden.
- g) De overgangsdatum (woonduur) is overdraagbaar van hoofdbewoner op medebewoner(s) als:
 - Een gehuwde of duurzaam samenwonende bewoner door scheiding of het overlijden van de partner hoofdbewoner wordt. In dat geval geldt de overgangsdatum vanaf het moment dat de duurzame samenwoning is aangegaan: de huwelijksdatum, of de datum van



beschrijving van samenwoning in de BRP. Samenwoning welke korter dan 2 jaar heeft geduurd wordt hierbij niet erkend. Er wordt alleen uitgegaan van definitieve verkoopstukken en scheidingsconvenanten.

- inwonende kinderen bij vertrek of overlijden van ouders/verzorgers hoofdbewoner worden. In dat geval geldt de overgangsdatum vanaf het moment van zelfstandig wonen (datum overlijden ouder, maar wel vanaf 18 jaar). Dit is niet gebruikelijk. Gebruikelijk is dat het huurcontract bij overlijden van de ouders wordt ontbonden. De kinderen kunnen dan in principe nog maximaal 6 maanden in de woning blijven. Hier kan in speciale gevallen van af worden geweken door de corporaties. De corporatie kan ervoor kiezen om het huurcontract voor te zetten of om een nieuw huurcontract af te sluiten;
- h) Als de huurovereenkomst wegens woonfraude is beëindigd, verliest de huurder de op basis van de overgangsregeling omgezette woonduur (conform HVV Zaanstad 2018, artikel 2.2.3 lid 5).

4. Woninglabels

4.1 Algemeen

Artikel 11 van de Huisvestingswet bepaalt dat in de Huisvestingsverordening (HVV) kan worden opgenomen dat bepaalde categorieën woningen vanwege hun geschiktheid voor bepaalde doelgroepen, met voorrang aan die groepen verhuurd kunnen worden. Die categorieën worden met labels aangeduid. De labels in Zaanstad zijn vastgelegd in artikel 2.3.4 van de HVV Zaanstad 2018.

Labels van woningen geven aan dat een woning 'passend' is voor bepaalde doelgroepen. Degenen die voldoen aan de 'passendheidscriteria' van het label krijgen voorrang of exclusieve toegang bij aanbidding van de woning.

In de volgende paragrafen volgen de labels die worden toegepast bij advertenties van woonruimte in Zaanstad op WoningNet (media).

4.2 Jongerenwoning

- Voorwaarden: Jongerenwoningen zijn exclusief voor huishoudens met tenminste één jongere van 18 tot en met 27 jaar oud. Indien een jongeren huishouden uit twee personen bestaat mag geen personen boven de 27 jaar zijn.
- Er zijn 2 categorieën jongerenwoningen, namelijk voor de:
 1. Leeftijd 18 t/m 22 jaar (recht op huurtoeslag alleen bij rekenhuur tot € 442,46 (prijspeil 2022)
 2. Leeftijd 23 t/m 27 jaar (regulier recht op huurtoeslag).
- Voor jongeren met kinderen geldt een uitzondering.
- Corporaties kunnen bij jongerenwoningen huurcontracten voor 5 jaar toepassen, mits de woningen daarna weer beschikbaar komen voor deze doelgroep.
- Bij het betrekken van een jongerenwoning met een vijfjarencontract behoudt de jongere zijn WoningNet-inschrijving en behoudt daarbij de oude inschrijfduur, mits de bijbehorende inschrijven/of verlengingskosten worden betaald.
- Corporaties kunnen huishoudens met kinderen bij jongerenwoningen uitsluiten.

4.3 Seniorenwoning

- Voorwaarden: Om in aanmerking te komen op een seniorenwoning moet één iemand van het huishouden minimaal 55 jaar oud zijn.
- Bij seniorenwoningen kan voorrang gegeven aan bewoners van 65 of 75 jaar en ouder. Dat staat dan vermeld in de WoningNet-advertentie. Zij hebben dan voorrang boven mensen die een leeftijd hebben tussen de 55 jaar en 65 of 75 jaar.
- Huishoudens met (minderjarige) kinderen zijn veelal niet toegestaan. Uitzondering daarop is mogelijk als het kind(eren) zijn die vanwege een handicap niet zelfstandig kunnen wonen of die mantelzorg aan hun ouder(s) moeten verlenen.

4.4 GEB-woning

Dit zijn woningen met voorrang voor mensen met geringe ergonomische beperkingen (GEB). Zie verder paragraaf 5.6.1.

4.5 Aanleunwoning

Een woning in de nabijheid van of aanleunend aan een zorginstelling en/of wijksteunpunt. Voorwaarden: Minimale leeftijd is 55 jaar. Zie verder paragraaf 5.6.2.

4.6 Woning voor kleine gezinnen

- Kinderen tellen alleen mee als ze jonger dan 18 jaar zijn op dag van selecteren van de kandidaten voor de huurwoning;
- Een gezin bestaat (mede) uit tenminste één inwonend kind jonger dan 18 jaar;
- Huishoudens zonder minderjarige kinderen (alleenstaanden, stellen) zijn uitgesloten;
- Voorwaarden minimaal twee personen.

4.7 Woning voor grote gezinnen

- Voorrang wordt gegeven aan grote gezinnen (met 3 of meer minderjarige kinderen);
- Kinderen tellen alleen mee als ze jonger dan 18 jaar zijn op dag van selecteren van de kandidaten voor de huurwoning;
- Als er geen grote gezinnen reageren, dan komen vervolgens kleine gezinnen in aanmerking;
- Huishoudens zonder minderjarige kinderen (alleenstaanden, stellen) zijn uitgesloten;
- Voorwaarden minimaal 4 personen.

4.8 Woning voor huishoudens zonder kinderen

Er zijn complexen die in het bijzonder geschikt zijn voor huisvesting van huishoudens zonder kinderen. Ter voorkoming van gevaarlijke situaties en/of overlast kan bij toewijzing voorwaarden gesteld worden aan het huishouden ter voorkoming van instroom van kinderen. Deze regeling maakt het mogelijk dat op een woning alleen gereageerd wordt als er geen kinderen mee verhuizen naar de woning.

Voorwaarden: geen kinderen binnen huishouden.

4.9 Jongere labels

Er zijn twee soorten jongere labels:

- 18 tot en met 22 jaar
- 23 tot en met 27 jaar

Je kunt alleen op die woning reageren als je voldoet aan de leeftijdsvoorwaarden. Voldoe je niet dan kun je er niet op reageren. Dit is zo ingebouwd in WoningNet, op basis van je geboortedatum.

5. Voorrangsregelingen

5.1 Urgenties

5.1.1 Algemeen

De Huisvestingswet 2014 (artikel 12) bepaalt dat gemeenten urgentiecategorieën kunnen instellen. De Zaanse urgentiecategorieën zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening van Zaanstad. De criteria die gelden bij het verlenen van urgentie zijn beschreven in de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad 2017, nr. 5 urgenties.

Over de huisvesting van urgent woningzoekenden zijn afspraken gemaakt tussen de Zaanse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Zaanstad (HOZ) en de gemeente Zaanstad.

De duur van een urgentie is veelal 52 weken of bij stadsvernieuwing soms twee jaar.

5.1.2 Voorwaarden

Voor het aanvragen van urgentie moet woningzoekende veelal voldoen aan onderstaande algemene voorwaarden:

- Woningzoekende is 18 jaar of ouder;
- Woningzoekende heeft de Nederlandse nationaliteit of verblijft rechtmatig in Nederland;
- Woningzoekende staat minstens 2 jaar ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Zaanstad;
- woningzoekende staat ingeschreven als woningzoekende bij WoningNet als woningzoekende in de stadsregio Amsterdam (<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/>);
- woningzoekende reageert wekelijks op woningen en kan aantonen dat hij/zij er alles aan doet om zelf aan een woning te komen;
- Het belastbaar jaarinkomen van woningzoekende (en partner) is maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishouden en maximaal € 48.625 voor meerpersoonshuishouden;
- Woningzoekende heeft geen schulden. Als woningzoekende wel schulden heeft, dan heeft woningzoekende een aantoonbare regeling getroffen voor de schulden (zoals een afbetalingsregeling met de schuldeisers, of een schulddienstverleningstraject). Ook geeft woningzoekende inzicht in de financiële situatie, bijvoorbeeld door middel van een BKR-overzicht of een financieel basisoverzicht opgesteld door het Sociaal Wijkteam in zijn/haar buurt;
- Woningzoekende kan zijn/haar woonprobleem niet oplossen via zijn/haar inschrijfduur bij WoningNet, Woonmatch, de W.O.V., Wooncompagnie of De Vooruitgang (Volendam);
- Woningzoekende kan goed zelfstandig wonen;
- Probleem woningzoekende heeft alles te maken met zijn/haar huidige woonsituatie;
- Sociale of medische problemen woningzoekende zijn duidelijk aantoonbaar;
- Problemen woningzoekende zijn niet veroorzaakt door eigen toedoen;
- Probleem woningzoekende kan alleen worden opgelost door het verkrijgen van een zelfstandige huurwoning in de gemeente waar woningzoekende de urgentie aanvraag voor doet.

Voldoet woningzoekende niet aan de bovenstaande voorwaarden, dan weigert de gemeente de urgentieaanvraag. Bron: <https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=564>

5.2 Juridische achtergrond

Er zijn juridisch gezien 3 soorten urgenties: wettelijke urgenties, regionale urgenties en lokale urgenties, ook al wel onderverdeeld in landelijke, regionale en lokale toewijzing.

5.2.1 Landelijke wettelijk urgenties

Hieronder vallen de reguliere verhuringen aan woningzoekenden zonder binding of urgentie/indicatie. De urgentie voor slachtoffers van huiselijk geweld en voor mantelzorg zijn

wettelijke urgenties. Achtergrond is artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 dat aangeeft dat gemeenten die urgentieregelingen inzetten daarbij altijd urgentie voor slachtoffers van huiselijk geweld en voor mantelzorgers moeten toevoegen. Ook vallen hier de toewijzingen aan woongroepen, woningruil en statushouders onder.

Tot eind 2016 hoorde de urgentie voor statushouders ook bij die wettelijke urgenties. Per 2017 heeft het Rijk die wettelijke plicht laten vervallen waarbij de taakstellingen in aantallen te huisvesten statushouders wel bleven bestaan. De gemeente Zaanstad heeft de urgentie overgezet naar een landelijke regeling in de HVV Zaanstad.

5.2.2 Regionale urgenties

Urgenties voor uitstroom maatschappelijke opvang (UMO)/ uitstroomurgenten, calamiteiten, sociaal-medische urgentie, kandidaat aan instelling, verhuur aan instelling en Stadsvernieuwing (SV) zijn voorbeelden van regionale urgenties. Deze zijn in alle gemeenten van de Stadsregio Amsterdam ingesteld, woningzoekenden kunnen in beginsel ook in andere gemeenten dan waar de urgentie is afgegeven voorrang krijgen voor een woning. Daarvoor moet wel contact met de beide gemeenten worden opgenomen. Gemeenten kunnen wegens schaarste verzoeken weigeren afhankelijk van het type woning dat nodig is.

Voor SV-urgenten zijn er eind 2016 quota tussen de gemeenten in de Stadsregio afgesproken. Amsterdam laat maximaal 50 SV-urgenten elders uit de regio toe, maar geen gezinnen wegens schaarste van grote woningen. Voor elke gemeente kan de procedure van verkrijgen van de woning anders worden uitgevoerd: via direct bemiddeling of het recht om met voorrang zelf te zoeken.

5.2.3 Lokale urgenties

De lokale urgentie is alleen in één specifieke gemeente ingesteld. In Zaanstad vallen hier de lokale bindingen: Zaanse starters en Zaanse doorstromers. Verder vallen hier de 5% eigen directe bemiddelingen onder en de directe bemiddelingen op basis van de regeling van Groot naar Beter.

5.3 Urgentiecategorieën Zaanstad

Zaanstad kent diverse urgentiecategorieën die verschillen in de manier van aanvragen, in de toewijzing van de woning en een verschillende juridische achtergrond kennen. De urgenties worden in dit hoofdstuk kort toegelicht.

Nadat iemand een urgentieaanvraag is goedgekeurd door de afdeling Vergunning van de gemeente Zaanstad wordt de urgentie door de medewerker van de afdeling toegevoegd aan de WoningNet-inschrijving van de betreffende aanvrager (die vereist is).

De urgentieaanvraag kan te maken hebben met de situatie van een ander persoon uit het huishouden dan de hoofdhuurder. Bv. de partner of een kind.

Voor statushouders maakt de gemeente een inschrijving aan voor de hoofdhuurder in WoningNet. Dit omdat statushouders niet zijn ingeschreven in WoningNet.

5.3.1 Sociaal-medische urgentie (SMT)

Voor woningzoekenden en huurders is de sociaal-medische urgentie het meest bekend. Als er sprake is van sociaal medische problemen of een dreigende dakloosheid buiten eigen schuld om, dan kan de woningzoekende een aanvraag doen voor een urgentie. Een urgentieverklaring is alleen voor noodgevallen. De woningzoekenden moet voldoen aan verschillende voorwaarden en criteria. Als hij/zij hieraan denkt te voldoen, dan kan hij/zij een vragenformulier invullen op de website van de gemeente Zaanstad. Door het vragenformulier te doorlopen, krijgt de woningzoekenden een idee of de aanvraag kans van slagen heeft.

Een woningzoekende die een sociaal medische urgentie heeft ontvangen van de Gemeente Zaanstad en waarvan de urgentie door de gemeente in WoningNet is toegevoegd, wordt als urgent toegevoegd aan een wachtlijst van een Zaanse woningcorporatie. Die betreffende corporatie zal de woningzoekende dan tijdig trachten direct te bemiddelen naar een passende woning.

In het kort:

- Aanvraag urgentie via Gemeente Zaanstad, afdeling Sociaal Medisch Team (SMT).
- Aanvraag door: woningzoekende (of mantelzorger of verzorgende).
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. SMT-kandidaat/urgent.
- De kosten voor een aanvraag urgentie zijn voor de woningzoekende € 59 (prijspeil 2022) per keer in de gemeente Zaanstad.

5.3.2 Stadsvernieuwing (SV-urgentie)

- Wie: Bewoners van woningen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden.
- Aanvraag: corporatie vraagt bij gemeente een besluit met peildatum voor een te vernieuwen of te renoveren complex woningen aan, gemeente geeft de peildatum af middels een aanwijzing op het betreffende adres. De corporatie informeert de huurders over de SV-status en geeft de huurder een SV-urgentie in WoningNet, conform de afspraken in de Kaderafspraken Zaanstreek.
- Verkrijgen woning: persoon zoekt zelf in WoningNet en indien nodig wordt hij /zij directe bemiddeld door de betreffende corporatie. Minimaal twee maanden voor sloopdatum krijgt de betrokkene een passend aanbod van de corporatie.
- Regelgeving: HVV-artikel 2.5.8. Er zijn aanvullende afspraken in de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstreek 2021 tot en met 2024.'
- Regionale geldigheid: ja, met specifieke voorwaarden en procedures.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm overschrijden.
- Toewijzing: zelf zoeken (aanbodmodel) als bemiddeling (direct bemiddeling)

Sortering sv-urgentie in WoningNet WRB

- 1e. Rekendatum (sloopdatum)
- 2e. Huidige woonsituatie overeenkomst begindatum (= dus de woonduur)
- 3e. Leeftijd hoofdaanvrager

5.3.3 Statushouders (vergunninghouders)

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Een vergunninghouder verhuist zo snel mogelijk na het krijgen van een verblijfsvergunning. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte.

Een vergunninghouder kiest niet zelf waar hij gaat wonen. Het COA stelt voor elke vergunninghouder een persoonlijk profiel op. Deze, en andere informatie, delen zij met gemeenten in het [Taakstelling Volg Systeem](#). Op basis van dat persoonlijk profiel kunnen gemeenten passende woonruimte zoeken voor de vergunninghouder. Dat is vrijwel altijd huisvesting van een woningbouwcorporatie.

De gemeente Zaanstad zorgt voor inschrijving van de statushouder in WoningNet SRA.

Tijdsduur huisvesting vanuit asielzoekerscentrum

Zodra een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt, heeft het COA 2 weken de tijd om de vergunninghouder aan een gemeente te koppelen. Hiervoor heeft het COA bovenstaande

informatie van de vergunninghouder opgehaald. Gemeenten hebben 10 weken de tijd om woonruimte te vinden en de verhuizing te regelen.

Voor woonruimte maken gemeenten vooral gebruik van het aanbod van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Nadat een woning is gevonden heeft de vergunninghouder 2 weken de tijd om daadwerkelijk te verhuizen. Zij gebruiken deze tijd onder andere om hun woning in te richten.

Taakstelling huisvesting amv

Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv) met een verblijfsvergunning in de kleinschalige opvang van Stichting Nidos tellen sinds 1 januari 2016 mee voor de taakstelling van gemeenten. Meer informatie klik op: [taakstelling huisvesting amv](#).

Hervestigers

Een bijzondere groep statushouders is de hervestigers. Hier geldt een andere proces/ traject voor. Nederland nodigt elk jaar ongeveer 500 vluchtelingen uit om zich in ons land te vestigen. Zij komen zowel uit vluchtelingenkampen als steden in de regio. Het COA zorgt voor de voorbereiding op hun komst naar Nederland. Ook onderhoudt het COA het contact met gemeenten waar zij komen te wonen. Ongeveer zes maanden na een selectiemissie komen de vluchtelingen die zijn geselecteerd voor hervestiging naar Nederland. De eerste 48 uur krijgen zij begeleiding van het COA. Daarna gaan zij naar hun nieuwe woning.

In het kort:

- Wie: erkende vluchtelingen die de gemeente moet huisvesten van het rijk.
- Aanvraag: het COA levert de gemeente persoonsgegevens, op grond van de huisvestingsverordening worden deze personen urgent.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling vanaf wachtlijst in WoningNet; eenmalig aanbod.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. statushouder
- Regionale geldigheid: niet, valt onder landelijk.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm overschrijden.

5.3.4 Instroom maatschappelijke opvang

- Wie: woningzoekenden met een indicatie voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang
- Aanvraag: zorginstelling draagt cliënt voor bij de gemeente volgens afspraken binnen het programma huisvesting kwetsbare groepen.
- Verkrijgen woning: toewijzing gaat buiten corporatie en WoningNet om.
- Verantwoording in WoningNet: n.v.t.
- Regionale geldigheid: n.v.t.

5.3.5 Kandidaat via instelling

- Wie: woningzoekenden die begeleid wonen en die *niet* via Uitstroom maatschappelijk opvang gaan.
- Aanvraag: instelling draagt cliënt binnen het programma huisvesting kwetsbare groepen.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling via wachtlijst urgentie van de specifieke corporatie.
- Contract: Direct op naam van cliënt of op naam van de instelling. In dit laatste geval is de instelling aanvankelijk de huurder, cliënt tekent een overeenkomst met de instelling. Deze overeenkomst kan na een vooraf bepaalde periode (veelal 1 of 2 jaar) omgezet worden in een huurcontract op eigen naam. Dit kan middels een indeplaatsstelling of een nieuw huurcontract. Deze toewijzing wordt dan niet in WoningNet afgemeld, anders zou het om een dubbele toewijzing gaan.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Kandidaat via instelling.
- Regionale geldigheid: Ja.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm in bepaalde gevallen overschrijden. Bepaalde huishoudens met een zorgindicatie hebben recht op een sociale huurwoning, ook als het

inkomen boven de inkomensgrens ligt. In dit geval moet de inkomensstoets aan de hand van belastingbescheiden plaatsvinden in verband met passend toewijzen, maar behoudt het huishouden recht op een sociale huurwoning, ook indien het inkomen boven de inkomensgrens ligt. De exacte categorieën zorgwoninggeïndiceerden zijn te vinden in [artikel 57 Btiv](#).

Toelichting: Een Fokuswoning in Zaanstad valt bijvoorbeeld onder deze urgentie. Fokuswoningen zijn woningen van de [stichting Fokus](#), voor mensen met een lichamelijke handicap of beperking, in een aangepaste woning met 24-uurs ADL³-assistentie op afroep en aanwijzing.

5.3.6 Verhuur aan instelling

- Wie: Instelling huurt woning voor beschermd wonen. Dit kan zijn op basis van intermediaire verhuur. Bij intermediaire verhuur gelden extra afspraken tussen corporatie en instelling over passend toewijzen.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling.
- Regelgeving: HVV-artikel 2.5.8.
- Moet in overleg met gemeente. Woonruimte wordt onttrokken van de markt, daarom in overleg met gemeente Zaanstad.
- Contract: op naam van instelling.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Verhuur aan instelling
- Regionale geldigheid: Ja

5.3.7 Blijfgroep / slachtoffers huiselijk geweld

- Wie: personen die verblijven in een instelling voor slachtoffers van huiselijk geweld of bedreiging (Blijfhuis).
- Aanvraag: zorginstelling (Blijfgroep) vraagt aan bij de gemeente.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling via wachtlijst urgentie van de specifieke corporatie.
- Contract: Afhankelijk van de situatie wordt gekozen voor intermediaire verhuur aan de instelling, of voor een huurcontract op eigen naam.
- Regionale geldigheid: niet, valt onder landelijk.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Uitstroom Huiselijk Geweld.
- Regionale geldigheid: niet, valt onder landelijk.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm niet overschrijden.

5.3.8 Mantelzorg

- Wie: personen die langdurig mantelzorg moeten verlenen of krijgen.
- Aanvraag urgentie mantelzorg via Gemeente Zaanstad, afdeling urgentie (SMT).
- Aanvraag door: woningzoekende (mantelzorger of verzorgde).
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling via wachtlijst urgentie van de specifieke corporatie.
- Contract: op naam mantelzorger (of partner)
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Mantelzorg
- De kosten voor een aanvraag urgentie zijn voor de woningzoekende.
- Regionale geldigheid: niet, valt onder landelijk.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm niet overschrijden.

5.3.9 Acute noodsituatie (calamiteit)

- Wie: huishoudens met een woning die door explosie, verzakking, brand en dergelijke onbewoonbaar is geworden en herstel van de woning meer dan 4 maanden zal duren.
- Aanvraag: door gemeente, corporatie of bewoner(s) zelf.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling.
- Regelgeving: HVV-artikel 2.5.8.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Calamiteit

³ Algemene dagelijkse levensverrichtingen

- Regionale geldigheid: niet, valt onder lokaal.
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm overschrijden.

5.3.10 Uitstroom maatschappelijke instelling / uitstroomurgentie

- Wie: woningzoekenden met een indicatie voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang, die vanwege de extramuralisatie van de zorg zelfstandig gaan wonen en/of daklozen of uitstroom uit woonvorm.
- Betrokken instellingen: Odion, Leger des Heils, Leviaan, Parnassia en Levvel (voorheen Spirit).
- Aanvraag: zorginstelling draagt cliënt voor volgens afspraken binnen het programma huisvesting kwetsbare groepen.
- Verkrijgen woning: directe bemiddeling vanaf Wachtlijst Uitstroom maatschappelijk instelling. Hiervoor zijn afspraken vastgelegd in de '10 Zaanse werkafspraken Thuis in de Wijk'.
- Contract: De instelling is aanvankelijk huurder, cliënten tekenen een overeenkomst met de instelling. Deze overeenkomst kan na een bepaalde periode omgezet worden in een huurcontract op eigen naam van de cliënt. Dit wordt omklappen van het contract genoemd.
- Verantwoording in WoningNet: toewijzing o.b.v. Uitstroom maatschappelijke opvang Zaanstad. Aan de cliënt hangt de urgentie, in WoningNet kan toewijzing maar 1 keer worden gedaan. Daarom wordt in WoningNet woning toegewezen aan cliënt en niet aan instelling. Na omklap wordt bij de corporaties de contract en de administratie aangepast. In WoningNet hoeft niets meer te gebeuren / worden aangepast.
- Regionale geldigheid: ja.
- Duur: tijdelijke regeling o.b.v. experiment ruimte huisvestingsverordening
- Aantal: pilot maximaal 50 afgegeven uitstroom urgenties p.j. (periode 15 juli 2020 - 15 juli 2023)
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm niet overschrijden.

5.3.11 Beroepsgroep

- Wat: voorrangsregeling voor zorgpersoneel en leraren
- Betrokken instellingen: Gemeente Zaanstad werkt sinds begin 2021 samen met het Zaan Medisch Centrum, onderwijsinstellingen ZaanPrimair en, Agora, IBS de Horizon, ouderenzorgorganisaties Evean, Zorgcirkel en Pennemes Mennistenerf Combinatie en Zaanse woningcorporaties
- Aanvraag: aanmelding loopt via coördinator gemeente Zaanstad
- Verkrijgen woning: tijdelijk sociale huurwoning o.b.v. de leegstandswet, sociale huurwoning voor onbepaalde tijd, bepaalde tijd en vrije sector huurwoning voor bepaalde of onbepaalde tijd
- Contract: De instelling is aanvankelijk huurder, cliënten tekenen een overeenkomst met de instelling. Deze overeenkomst kan na een bepaalde periode omgezet worden in een huurcontract op eigen naam van de cliënt. Dit wordt omklappen van het contract genoemd.
- Verantwoording in WoningNet: Beroepsgroep
- Regionale geldigheid: nee
- Duur: tijdelijke regeling o.b.v. experiment ruimte huisvestingsverordening
- Aantal: beperkt
- Het huishoudinkomen mag de DAEB-norm niet overschrijden.
- Voor meer informatie zie <https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrq=16055>

5.4 Binding

Artikel 2.3.5 van de HVV bevat een voorrangsregeling voor woningzoekenden met lokale of regionale binding. Aan de hand van het bepaalde in artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 kan nagegaan worden wanneer een woningzoekende lokale of regionale binding heeft:

- Lid 1: een woningzoekende is economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.
- Lid 2: een woningzoekende is maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

In artikel 2.3.5, eerste lid, van de HVV is bepaald dat maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding. Uit het tweede lid volgt dat maximaal 25% van de verleende huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

Zaanstad kent twee vormen van Zaanse binding. Dit zijn: **Zaanse starters** en **Zaanse doorstromers**. Beide vormen worden verder op toelicht. Verder vallen beide bindingen onder lokale toewijzing.

De woningzoekende herkent de advertentie voor deze groepen bij de opsomming van de kenmerken van de advertentie. Dan staat er daar: Binding met Zaanstad.

De woningzoekende kan pas met voorrang reageren als de binding is geregistreerd in zijn/haar WoningNet-inschrijving. Hij/zij kan de binding alleen laten registreren bij een van de corporaties in Zaanstad.

De corporaties waarbij dat kan in Zaanstad zijn:

1. [Parteon](#)
2. [Rochdale](#)
3. [ZVH](#)

Is de binding uitgegeven vòòr mei 2020?

Lees dan deze praktische informatie bij het controleren van de Zaanse binding bij toewijzing. Ingeschrevenen die een toegekende Zaanse binding hebben die voor mei 2020 is uitgegeven kunnen ook binding krijgen als zij minimaal een jaar wonend in Zaanstad zijn en ingeschreven staan in het BRP van Zaanstad. Voor nieuwe toegekende bindingen vanaf mei 2020 hanteren de corporaties alleen de huidige regels.

Op basis van welke persoon in het huishouden geldt de binding?

Het gaat niet alleen op de hoofdhuurder ook om de medehuurder indien er sprake is van het voeren van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding. Dus als hoofdhuurder geen binding heeft, maar zijn/haar partner waarmee hij/zij een duurzaam gemeenschappelijk huishouding voert wel binding heeft, dan geldt de binding.

5.4.1 Zaanse starters

Als een woningzoekende voldoet aan één van de volgende twee voorwaarden heeft hij/zij binding met Zaanstad. Hij/zij kan dan met voorrang reageren op woningen met de omschrijving Voorrang voor Zaanse starters:

1. Woningzoekende voldoet aan paragraaf 5.4 Binding lid 1 en hij/zij werkt bij een bedrijf in de gemeente Zaanstad. Woningzoekende moet voldoen aan de voorwaarden dat hij/zij een arbeidscontract heeft voor minimaal 1 jaar en voor tenminste 18 uur per week;
2. Woningzoekende voldoet aan paragraaf 5.4 Binding lid 2 en woningzoekende laat bij verhuizing geen zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter in Zaanstad.

Ad 1. In geval om het gaat om een uitzendwerk dan wordt hier het bedrijf bedoeld, de locatie van de organisatie waar het werk voor wordt uitgevoerd, niet de locatie van de uitzendorganisatie.

Onder starters vallen ook mensen die huisbewaarder zijn.

5.4.2 Zaanse doorstromers

Als de woningzoekende voldoet aan onderstaande voorwaarde heeft hij/zij binding met Zaanstad op basis van Zaanse doorstromer. De woningzoekende kan dan met voorrang reageren op woningen met de omschrijving Voorrang voor Zaanse doorstromers:

- a. Woningzoekende laat een zelfstandige huur- of koopwoning leeg achter in de gemeente Zaanstad.

Het registratiesysteem in WoningNet bepaalt aan de hand van de gegevens van de woningzoekende automatisch of hij/zij voor deze voorrang in aanmerking komt.

Een woningzoekende is een Zaanse doorstromer als:

- In zijn registratie bij zijn woongegevens het veld Huidige woonsituatie zelfstandig aanstaat
- Zijn postcode van het woonadres een postcode binnen Zaanstad is.

Deze regeling valt onder lokale binding.

5.4.3 Beide

In sommige gevallen kunnen mensen gebruiken maken van zowel Zaanse starter als Zaanse doorstromer.

Dit gaat aan mensen aan wie een woning tijdelijk is verhuurd of tijdelijk in gebruik is gegeven.

Met de gemeente Zaanstad afgesproken dat zij zowel gebruik kunnen maken van voorrang voor Zaanse starters als voor Zaanse doorstromers. Hier onder vallen jongerencontracten.

5.5 Van Groot naar Beter

De corporaties en de gemeente Zaanstad hebben een speciale regelingen ingesteld om de doorstroming te bevorderen van huurders die kleiner kunnen wonen of gebaat zijn bij een laaggelegen woning of nultreden. Dit is de regeling is 'Van Groot naar Beter' (VGNB). Deze regeling is bedoeld om kleine huishoudens in grote woningen te stimuleren naar een kleinere woning te verhuizen, met de volgende voorwaarden:

- Woningzoekende laat een woning in Zaanstad achter van drie of meer kamers en van minimaal 70 m² o.b.v. wws die hij/zij huurt van een van de deelnemende corporaties (zie onderaan);
- Huishouden woningzoekende bestaat uit maximaal twee personen;
- Woningzoekende verhuist naar een woning in de gemeente Zaanstad van dezelfde corporatie of wat minder gebruikelijk van één van de deelnemende corporaties in Zaanstad.
- Grootte van nieuwe woning van deelnemer is maximaal 70 m² en bij voorkeur maximaal drie kamers;
- Het inkomen van het huishouden moet vallen binnen de regels van Passend Wonen.
- De woningtoewijzing gebeurt via directe bemiddeling.

Van Groot naar Beter is een doorstroommiddel om ervoor te zorgen dat er een sociale huurwoning vrij komt voor een woningzoekende die op zoek is naar een sociale huurwoning. Het is niet bedoeld om te helpen om sociale huurwoningen vrij te krijgen om die daarna te verkopen aan een andere doelgroep.

Deze regeling valt onder lokale binding.

5.6 Maatwerkregeling (5%) vrije toewijzingsruimte voor corporaties

In de HVV Zaanstad en de Samenwerkingsafspraken is opgenomen dat corporaties maximaal 5% van het aantal nieuwe verhuurde sociale huurwoningen naar eigen inzicht toewijzen:

- Daarbij hoeft niet te worden voldaan aan de regels van de HVV zoals aanbieding, volgorde bepaling en dergelijke.
- De inkomenstoets en passend toewijzen op inkomen blijven wel van toepassing.
- De woningtoewijzing gebeurt via directe bemiddeling.
- Via de maatwerkregeling verhuurde woningen moet wel in WoningNet worden afgemeld. Voorbeelden van gebruik van de maatwerkregeling zijn: achtergebleven kinderen bij overlijden van hoofdhuurder, overlast of ruzies, herstel van onterechte afwijzingen, en dergelijke.
- Valt onder lokale binding

5.7 Indicaties

Op grond van de Beleidsregels indicatiestelling aangepaste woningen 2015 verstrekt de gemeente voorrangindicaties voor aanleunwoningen, zorgwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking (GEB woning) en rolstoelwoningen. De aanvraag van deze vier indicaties verloopt via het sociale wijkteam. Zij ontvangen de hulpvraag en daar wordt een ondersteuningsplan opgesteld. Indien hier een beschikking voor een indicatie uit volgt dan voegt de coördinator woonruimteverdeling de indicatie toe aan de WoningNet-inschrijving van de betreffende persoon en koppelt hem/haar aan de betreffende wachtlijst.

Externe aanvragen van een indicatie (van personen die niet in Zaanstad wonen) worden behandeld in het Sociale Wijkteam van de wijk waar de woningzoekende een binding mee heeft of waar de aanvrager wil gaan wonen.

Opmerking voor SWT

Check inschrijving partner op wiens naam indicatie komt. Plus check geldigheid inschrijving bij kandidaat. Vraag / ga na of inschrijving nog actief is, anders kan de indicatie niet worden opgevoerd en dus niet worden gebruikt.

Geldigheid

De indicatie vervalt na verloop van een termijn van 52 weken na dagtekening van de beschikking. Het kan zijn dat door de veranderingen moet worden gekeken of dit van invloed is op de afgegeven indicatie. Zo nodig wordt de indicatie gewijzigd. De indicatie kan éénmaal verlengd worden met 52 weken als de situatie, die aanleiding was voor de verlening van de indicatie, niet is gewijzigd. Dit verloopt via de betreffende contactpersoon van het betreffende Sociaal Wijkteam.

5.7.1 GEB-indicatie

Definitie

Woningen voor mensen met geringe ergonomische beperkingen (GEB).

Kenmerk

Het betreft een gelijkvloerse woning.

Criteria

Een indicatie voor een woning voor mensen met een geringe ergonomische beperking wordt afgegeven als er sprake is van aantoonbare ergonomische beperkingen die het normale gebruik van de huidige woning verhinderen. Een indicatie kan gesteld worden wanneer de inwoner moet verhuizen omdat hij/zij belemmeringen ondervindt in het gebruik van de woning door medische redenen. Er is een noodzaak voor een:

- gelijkvloerse woning
- zonder hoogteverschillen
- doorgankelijk met een loophulpmiddel

Een indicatie voor een GEB-woning is niet bedoeld voor:

- inwoners die (voor het eerst) op zichzelf willen gaan wonen
- huisvesting probleem, waarbij de oorsprong van het moeten verhuizen ligt in een andere reden dan het ondervinden van belemmeringen in het gebruik van de woning. B.v. iemand moet zijn huis verkopen en heeft ook medische beperkingen. Hoofdprobleem is het huis moeten verkopen en niet de medische problemen.
- Inwoners die geen zelfstandige woning achterlaten.

Houdt er bij het eisenpakket voor een GEB-woning ook rekening mee dat er geen zware deurdrangers moeten zijn en de mogelijkheid er is om een vervoersvoorziening te stallen. Ook als de woningzoekende nog geen vervoersvoorziening heeft, dient er rekening mee gehouden worden dat dit in de toekomst wel noodzakelijk is.

Let op: Veel moderne appartementen vanaf circa het jaar 2000 voldoen aan GEB-eisen. Let op dat er voldoende aanbod is voor GEB-geïndiceerden onder de 55 jaar. Let op bij aanbieden van woonruimte dat niet alleen de gelabelde woningen boven de 55-jaar met voorrang voor GEB-geïndiceerden wordt aangeboden.

Toewijzing GEB-woning

Woningzoekenden met een indicatie voor een GEB-woning kunnen via WoningNet met voorrang zelf reageren op de gelabelde GEB-woningen. Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde GEB-woning gaat de kandidaat met de oudste datum van afgifte van de indicatie voor. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde datum afgifte van indicatie, telt de inschrijfduur en daarna de leeftijd.

Weigeren van een GEB woning

Woningzoekenden reageren zelf op GEB woningen, dus zullen niet vaak weigeren. Als een woningzoekende op een woning reageert, toegewezen krijgt en dan weigert, kan dit onbeperkt, maar dit zal mogelijk invloed hebben op de overweging of een verlening van de indicatie nodig is. Bovendien zal de betreffende corporatie (gemaakte) kosten in rekening kunnen brengen.

5.7.2 Aanleunwoningindicatie

Definitie

Een woning in de nabijheid van of aanleunend aan een zorginstelling en/of wijksteunpunt.

Criteria

- Er is sprake van een dreigend sociaal isolement en/of eenzaamheid en/of behoefte aan beschermd wonen;
- Er is behoefte aan alarmering, voorzieningen en diensten vanuit een instelling;
- Woningzoekende kan de regie voeren over het eigen leven;
- Voorliggende voorzieningen (nultredewoning / seniorenwoningen) voldoen niet.

Mate van urgentie aanleunwoningen

1. urgent: woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor aanleunwoningen
2. acuut: woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor aanleunwoningen en is na intramurale opname uitbehandeld en kan niet meer naar de huidige woning terug omdat deze niet geschikt is voor de situatie waarin de aanvrager verkeert.

Ad.2 werking in WoningNet bij acuut is afgiftedatum minus indicatie 10 jaar. Dit om ervoor te zorgen dat zij eerst naar voren komen in de sortering, dus voor de mate urgent-zoekenden.

Toewijzing aanleunwoningen

Woningzoekenden met een indicatie voor een aanleunwoning moeten zelf het aanbod van woningen in de gaten houden en reageren via WoningNet op de aanleunwoningen. De aanleunwoningen worden met voorrang gelabeld voor deze kandidaten.

Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde aanleunwoning, telt de hoogste mate van urgentie; de urgentie acuut geldt als de hoogste urgentie. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde urgentie, telt de datum van toekenning van de indicatie¹. Daarna telt de leeftijd van de kandidaat en daarna de inschrijfduur.

Mensen met een GEB-indicatie die qua leeftijd in aanmerking komen voor een aanleunwoning krijgen voorrang op een aanleunwoning boven reguliere woningzoekenden. Dit betekent dat als een aanleunwoning wordt geadverteerd en niemand met een aanleunindicatie reageert dat iemand met een GEB-indicatie voorgaat op een regulier woningzoekenden. Iemand met een aanleunindicatie gaat altijd voor op iemand met een GEB-locatie bij het reageren op woningen met voorrang voor aanleunwoninggeïndiceerden.

Weigeren van aanleunwoningen

Woningzoekenden reageren zelf op aanleunwoningen, dus zullen niet vaak weigeren. Als een woningzoekende op een woning reageert, toegewezen krijgt en dan weigert, kan dit onbeperkt, maar dit zal mogelijk invloed hebben op de overweging of een verlening van de indicatie nodig is. Bovendien zal de betreffende corporatie (gemaakte) kosten in rekening kunnen brengen.

5.7.3 Zorgwoningindicatie

Definitie

Een woning geschikt voor een persoon die intensieve zorg nodig heeft.

Kenmerken

- is een traploze woning;
- is gelegen in de directe nabijheid van een dienstcentrum met voorzieningen;
- is gelegen in de nabijheid van een zorginstelling;
- heeft alarmopvolging in het complex;
- is een woning waar welzijnscontrole tot de mogelijkheden behoort;
- is een woning waar rolstoel- en tilliftgebruik mogelijk is;
- is een woning waar directe levering van (onplanbare) zorg mogelijk is.

Criteria

- er sprake is van een behoefte aan onplanbare zorg en/of er sprake is van een zorgbehoefte van ten minste 2 uur per week (exclusief hulp bij het huishouden). Dit kan blijken uit een geldige beschikking van de zorgverzekering, maar ook uit noodzakelijke zorg die door een mantelzorger wordt geleverd wat door de medewerker SWT ingeschat moet worden;
- de zorgbehoefte voor een periode minimaal 1 jaar is (of wordt ingeschat);
- de woningzoekende in staat is dagdelen alleen te zijn, de regie te voeren, te alarmeren en eigen wensen aan te geven;
- de te leveren zorg in de zorgwoning medisch-technisch uitvoerbaar is;
- de eventuele stoornis nog hanteerbaar is in de huiselijke setting;
- de woningzoekende bereid is te verhuizen, zodra een passende zorgwoning wordt aangeboden.

Bij het vaststellen van de criteria moet men uitgaan van "gezond verstand". Er zijn situaties waarin men nog geen zorg afneemt, maar heel duidelijk is dat men tegen een zorgvraag aanzit; men redt zichzelf dan nog vaak puur op wilskracht.

Mate van urgentie zorgwoningen

1. *urgent*: woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor zorgwoningen

2. *zeer urgent*: woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor zorgwoningen en daarbij is:
 - de mantelzorger overbelast of
 - de mate van intensiteit van onplanbare zorg minstens 3 zorgmomenten per week en/of
 - er ten minste 5 uur zorgbehoefte per week (exclusief hulp bij het huishouden)
3. *acuut*: woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor zorgwoningen en is na intramurale opname uitbehandeld en kan niet meer naar de huidige woning terug vanwege intensieve zorgbehoefte.

Toewijzing zorgwoningen

Woningzoekenden met een indicatie voor een zorgwoning worden door de corporaties bemiddeld naar een zorgwoning. Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde zorgwoning, telt de hoogste mate van urgentie. De urgentie acuut geldt als de hoogste urgentie, zeer urgent als de een na hoogste en urgent als de minst hoge. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde urgentie, telt de datum van toekenning van de indicatie⁴. Daarna telt de leeftijd van de kandidaat en daarna de inschrijfduur.

Voorkeur

De woningzoekende mag voorkeur(en) voor complex(en) opgegeven. De voorkeuren worden over het algemeen gedaan op basis van woonomgeving, adres mantelzorger en/of faciliteiten waarvan al gebruik wordt gemaakt. Er zal geprobeerd worden rekening te houden met de voorkeur, echter is dit niet altijd mogelijk.

Wanneer er sprake is van mantelzorg kan worden verzocht te bemiddelen naar een woning in de nabijheid van de huidige woning en/of de woning van de mantelzorger (binnen een straal van 1,5 km). Om hiervan een eis te kunnen maken, moet goed onderzocht en gemotiveerd worden of het ook noodzakelijk is dat de woningzoekende in de buurt van de mantelzorger moet wonen.

Weigeren van zorgwoningen

Woningzoekende is toegestaan maximaal tien keer een passende zorgwoning te weigeren. Het wijkteam kan periodiek, maar in ieder geval binnen een jaar onderzoeken of de indicatie nog voldoet aan de vereisten voor het verkrijgen van de indicatie. Dit kan plaats vinden op verzoek van de afdeling Voorzieningen.

Zorggeschikte woningen

Zijn woningen die niet direct naast of aan een zorgcomplex liggen, zoals bij zorgwoningen wel het geval is. De woningzoekende woont dus geheel zelfstandig. Wel zijn er goede voorzieningen in de buurt, zoals winkels en openbaar vervoer. Bovendien er is een zorgcomplex in de directe omgeving waar de woningzoekende alle zorg vindt en waar hij/zij aan activiteiten kan deelnemen. Zorggeschikte woningen zijn doorgaans wat ruimer dan de gemiddelde zorgwoning en bijzonder geschikt voor twee personen.

5.7.4 Rolstoelindicatie

Definitie

Een woning geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik.

Criteria

- de woningzoekende is rolstoelgebonden/-afhankelijk en
- de woningzoekende is niet passend gehuisvest en
- de huidige woning is niet (of tegen te hoge kosten) geschikt of geschikt te maken.

⁴ Oudste (in leeftijd) gaat voor

Als de woningzoekende voldoet aan alle bovengenoemde criteria voor rolstoelwoningen dan krijgt deze een indicatie voor een rolstoelwoning. Is de situatie niet medisch uitstelbaar en er is op dat moment geen rolstoelwoning beschikbaar, dan wordt op grond van de verordening individuele voorzieningen WMO de huidige woning aangepast.

Houdt er in het eisenpakket bij een rolstoelwoning rekening mee dat er een noodzaak is voor:

- Brede doorgangen (rolstoel toe- en doorgankelijk)
- ruime badkamer en toilet die een geschikte draaicirkel voor een rolstoel heeft
- voldoende ruimte voor het gebruik van eventuele hulpmiddelen en voorzieningen (tillift, douchestoel, (elektrische) rolstoel, vervoersvoorziening etc.)

Toewijzing rolstoelwoningen

Woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning worden door de corporaties bemiddeld naar een rolstoelwoning. Dit gaat in overleg met de casemanager expert van de gemeente Zaanstad.

Wanneer er sprake is van mantelzorg kan worden verzocht te bemiddelen naar een woning in de nabijheid van de huidige woning en/of de woning van de mantelzorger (binnen een straal van 1,5 km). Gezien de schaarste van rolstoelwoningen, kan hier niet altijd rekening mee gehouden worden.

Voor dit argument moet goed onderzocht en gemotiveerd worden of het ook noodzakelijk is dat de woningzoekende in de buurt van de mantelzorger moet wonen. En er moet afgevraagd worden wat belangrijker is: eerder een geschikte woning of mogelijk meer dan 10 jaar moeten wachten op een woning in de buurt van de mantelzorg. Indien de woningzoekende voor het laatste kiest, is er dan wel een noodzaak om te moeten verhuizen?

Indien er meerdere kandidaten met een indicatie zijn voor dezelfde rolstoelwoning gaat de kandidaat met de oudste datum van afgifte van de indicatie voor. Als er meerdere kandidaten zijn met dezelfde datum afgifte van indicatie telt de inschrijfduur en daarna de leeftijd van de kandidaat¹.

Weigeren van een rolstoelwoning

Woningzoekende is toegestaan één keer ongegrond een passende woning te weigeren. Een gegronde weigering kan zijn: ziekenhuisopname, ernstige medische problemen, overlijden naaste, woning blijkt toch niet geschikt te zijn (te beoordelen door de regiehouder van het wijkteam).

Indien voor de tweede keer een passende aanbieding wordt geweigerd, stopt de inspanningsverplichting om de kandidaat te bemiddelen.

Een woningzoekende mag om gegronde redenen onbeperkt weigeren.

5.8 65+ Verhuisvoordeel (tijdelijk experiment)

Bent u 65 jaar of ouder en denkt u er wel eens over om te verhuizen naar een woning die beter past bij uw omstandigheden? De doorstroomregeling 65+ Verhuisvoordeel helpt u om de stap naar een andere woning te zetten.

De regeling heeft de volgende voordelen:

- U krijgt voorrang op speciaal geselecteerde woningen
- U krijgt een verhuissubsidie van € 1.000,- waarmee u een deel van de verhuizing kunt betalen
- U neemt uw oude huurprijs mee (dit is in principe voor altijd) als:
 - u nog niet gelijkvloers woont
 - of als
 - u wel gelijkvloers woont, maar de woning groter is dan 70 vierkante meter en 4 of meer kamers heeft

U kunt de subsidie aanvragen tot en met 30 september 2023. Tot 1 juli 2023 worden er in totaal maximaal 300 sociale huurwoningen aangeboden met 65+ Verhuisvoordeel. De woningen die de woningcorporaties met 65+ Verhuisvoordeel aanbieden zijn door het label duidelijk herkenbaar bij de advertentie. 65+ Verhuisvoordeel is alleen van toepassing op geselecteerde woningen.

Voor meer info zie <https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mPag=2111>

- Wie: Instelling huurt woning voor beschermd wonen. Dit kan zijn op basis van intermediaire verhuur. Bij intermediaire verhuur gelden extra afspraken tussen corporatie en instelling over passend toewijzen.
- Verkrijgen woning: voorrangsregeling woningaanbod
- Verantwoording in WoningNet: 65+ verhuisvoordeel
- Regionale geldigheid: Ja.

5.9 Andere vormen van toewijzen

Alle verhuringen van zelfstandige woonruimte van woningcorporaties in Zaanstad worden afgemeld in WoningNet. Ook bijzondere bemiddelingen en toewijzingen, woningen die binnen het eigen maatwerk van de corporaties zijn toegewezen, woningruil, woningen in woongroepen of clusters met coöptatierecht moeten worden afgemeld. Dit is belangrijk voor de monitoring. Er wordt namelijk periodiek nagegaan of de toewijzing volgens de spelregels zijn gegaan en of er is toegewezen volgens de daarvoor bepaalde ruimte. Als dit niet het geval is moeten de corporaties zich daarover verantwoorden aan de gemeente. Een verhuring (ook wel toewijzing genoemd, kan maar 1 keer worden afgemeld in WoningNet).

Toch bestaan hier enkele uitzonderingen hierop. Sommige verhuringen hoeven niet te worden afgemeld in WoningNet. Uitzondering hierop zijn:

- a. Onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
- b. Woonschepen;
- c. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
- d. Studentenwoningen;
- e. Woningen in voormalige verzorgingshuizen met een geïntegreerd concept voor wonen, zorg en welzijn.
- f. Woningen die op basis van de Leegstandswet tijdelijk in gebruik worden gegeven (gebruikersovereenkomst) of die worden toegewezen als wisselwoning, deze worden niet afgemeld.
- g. Wisselwoning;
- h. Woonwagenplekken/woonwagens.

5.9.1 Woningruil

Er is sprake van woningruil als twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk in elkaars woning vestigen. Woningruil is mogelijk tussen zelfstandige woonruimten, maar ook tussen zelfstandige woonruimte(n) en niet of minder zelfstandige woonruimte (o.a. groepswoningen, onzelfstandige woonruimte), maar niet met inwoonsituaties.

Om van woning te kunnen ruilen dienen de huurders toestemming te vragen aan de corporaties. In de regel verleent de verhuurder geen toestemming als:

- één van de ruilpartners niet beschikt over de Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfsstatus;
- één van de ruilpartners inwonend is;
- de ruil als gevolg heeft dat een rolstoelgeschikte woning, seniorenwoning of woning voor grote gezinnen niet passend wordt bewoond;
- één van de betrokken woningen in verband met stadsvernieuwing gebruikt wordt als wisselwoning;
- één van de betrokken woningen in verband met stadsvernieuwing ontruimd wordt;

- één van de ruilpartners reeds een toezegging heeft voor een andere woning.

Er wordt bij een woningruil voor de ruilkandidaat een inschrijving in WoningNet aangemaakt indien hij / zij nog geen WoningNet-inschrijving heeft. Dit is uitsluitend bedoeld om de woning te kunnen afmelden; hiervoor is in WoningNet een gratis woningruilinschrijving beschikbaar. Als een nieuw huurcontract voor een sociale huurwoning wordt afgesloten op basis van woningruil, dient de corporatie opnieuw de huisvestingsvergunning te verstrekken.

Wil een verhuurder niet meewerken aan woningruil? Dan kan de huurder de woningruil toch afdwingen door naar de kantonrechter te stappen. Dan moet wel spraken zijn van een bijzonder belang van de huurder.

Per corporatie kan het verdere beleid rondom woningruil verschillen. De websites van de Zaanse corporaties geven meestal de eigen regels weer.

WoningNet

Een woningruil doet de huurder via zijn eigen woningcorporatie. Een verzoek voor woningruil loopt niet via WoningNet, maar via eigen netwerk en in samenwerking met de betrokken corporaties. Elke woningruil van een zelfstandige sociale huurwoning van een corporatie wordt wel in WoningNet verwerkt en geldt als toewijzing.

Meer informatie over woningruil is te vinden op [WoningNet](#) en op [Rijksoverheid](#).

5.9.2 Woongroep

Wat betreft woonruimteverdeling onderscheiden woongroepen en wooninitiatieven zich doordat ze doorgaans coöptatierecht hebben. Dit is het recht voor leden van de woongroep of het wooninitiatief om naar eigen inzicht kandidaten te zoeken en te selecteren. Hiervoor zijn geen regels in de huisvestingsverordening. De corporatie hanteert naar eigen inzicht de criteria van passend toewijzen, daarnaast kan de corporatie met de rechtspersoon die de woongroep vertegenwoordigt eventueel aanvullende afspraken hebben vastgelegd over nieuwe verhuringen en kandidaten.

Werkwijze in WoningNet

Een verhuring van een zelfstandige eenheid binnen een woongroep gaat buiten WoningNet om. Elke verhuring aan een woongroep die valt onder een zelfstandige sociale huurwoning van een corporatie wordt wel in WoningNet verwerkt en telt als toewijzing.

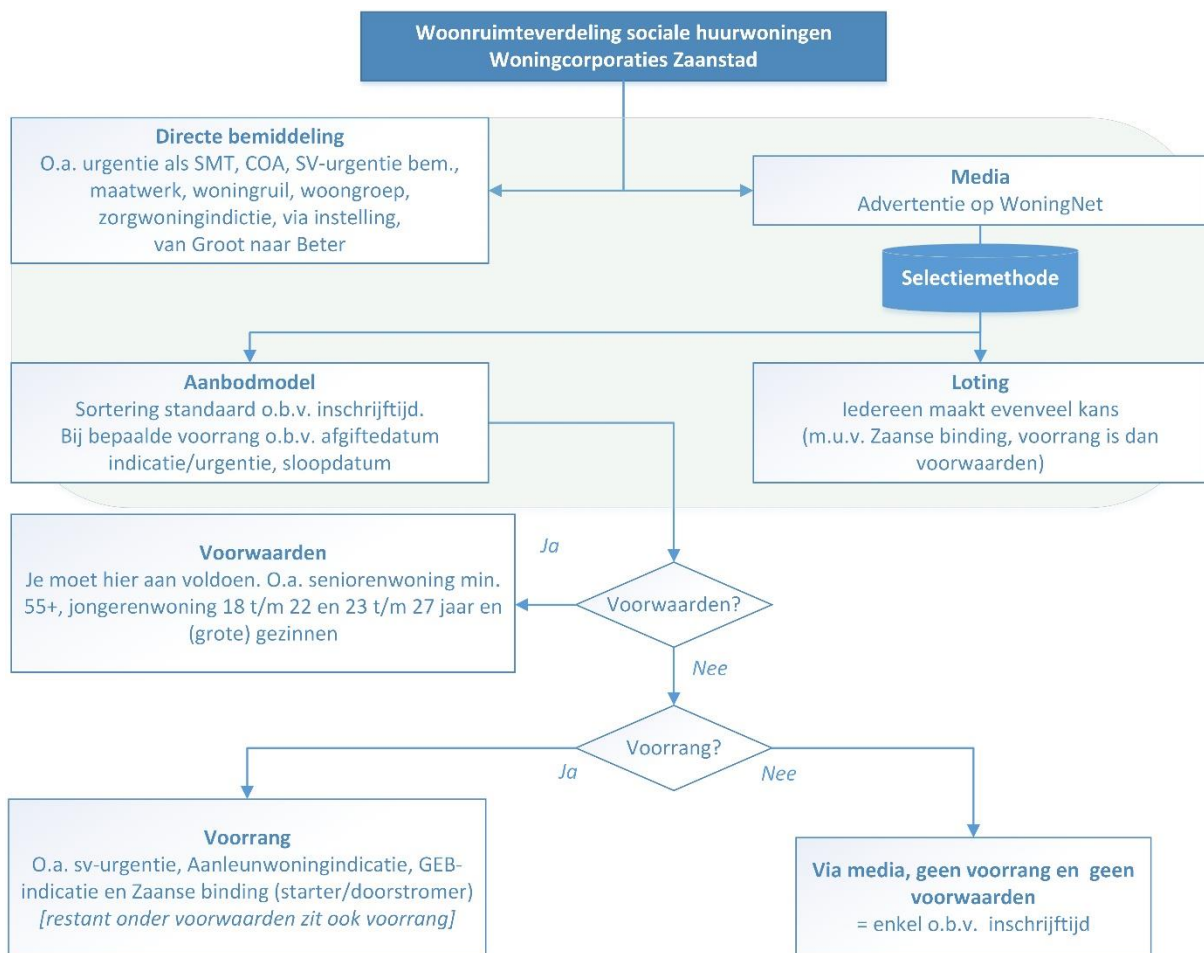
Indien woongroep-kandidaten al een eigen inschrijving hebben, gebruikt de corporatie deze om af te melden. De corporatie gebruikt dan het schuifje "woningruil", zodat het systeem een nieuwe inschrijving aanmaakt met daarin de oude inschrijfduur. De inschrijfduur blijft hiermee behouden. Indien woongroep-kandidaten nog geen eigen inschrijving hebben, maakt de corporatie voor het afmelden een gratis inschrijving aan.

6. Van aanbieden tot aangaan huurovereenkomst

6.1. Aanbieden van woningen in verdeelsysteem WoningNet

Na ontvangst van de huurovereenkomst wordt afhankelijk van voorwaarden bepaald hoe de woning aangeboden zal worden. Wordt de woning bemiddeld of geadverteerd en via wat voor een publicatiemodel, oftewel op basis van standaard volgorde of via loting. De medewerker die de woning in het proces zet bepaalt via een spelregelset aan wie de woning wordt aangeboden en of mensen met een bepaalde voorrang hebben op de woning. Daarbij is de soort woning bepalend. Ook wordt rekening gehouden met afspraken rondom het complex en de leefbaarheid binnen het complex of de straat, buurt of wijk.

Schema woonruimteverdeling sociale huurwoningen in Zaanstad



Bron: Coördinator woonruimteverdeling Zaanstad 2021

6.1.1 Spelregelset

Het aanbieden van een (nog leeg te komen) woning in WoningNet gaat met hulp van spelregelsets. Corporatiemedewerkers hebben de keuze uit de volgende spelregelsets in Zaanstad binnen WoningNet WRB, het verdeelsysteem in deze regio.

Spelregelsets	Doelgroep	Voorrang 1	Voorrang 2
Aanleunwoning doelgroep Senioren SRA	Senioren	Aanleunindicatie	65+ Verhuisvoordeel
Aanleunwoning met voorrang 65+ Verhuisvoordeel doelgroep Senioren SRA	Senioren	Aanleunindicatie	65+ Verhuisvoordeel
Aanleunwoning met voorrang 65+ Verhuisvoordeel SRA	Senioren	Aanleunindicatie	65+ Verhuisvoordeel
Aanleunwoning SRA	Senioren	Aanleunindicatie	
Directe bemiddeling SRA	Geen		
Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar (loting) SRA	Jongeren		
Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar met GEB-indicatie SRA	Jongeren	GEB-indicatie	
Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar Poelenburg/Peldersveld SRA	Jongeren	Vorrangsregeling Peldersveld Poelenburg	
Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar SRA	Jongeren		
Jongerenwoning t/m 22 jaar (loting) SRA	Jongeren		
Jongerenwoning t/m 22 jaar Poelenburg/Peldersveld SRA	Jongeren	Vorrangsregeling Peldersveld Poelenburg	
Jongerenwoning t/m 22 jaar SRA	Jongeren		
Reguliere woning (loting) SRA	Geen		
Reguliere woning met GEB-indicatie SRA	Geen	GEB-indicatie	
Reguliere woning Poelenburg/Peldersveld SRA	Geen	Vorrangsregeling Peldersveld Poelenburg	
Reguliere woning SRA	Geen		
Seniorenwoning met voorrang 65+ Verhuisvoordeel SRA	Senioren	65+ Verhuisvoordeel	
Seniorenwoning met voorrang voor 65+ Verhuisvoordeel en GEB-kandidaten SRA	Senioren	GEB-indicatie	65+ Verhuisvoordeel
Seniorenwoning met voorrang voor GEB-kandidaten SRA	Senioren	GEB-indicatie	
Seniorenwoning Poelenburg/Peldersveld SRA	Senioren	Vorrangsregeling Peldersveld Poelenburg	
Seniorenwoning SRA	Senioren		
Woning voor gezinnen (loting) SRA	Gezinnen		
Woning voor gezinnen met voorrang voor GEB-kandidaten SRA	Gezinnen	GEB-indicatie	
Woning voor gezinnen SRA	Gezinnen		
Woning voor grote gezinnen met voorrang voor GEB-kandidaten SRA	Gezinnen	GEB-indicatie	
Woning voor grote gezinnen SRA	Gezinnen		
Woning voor kleine gezinnen SRA	Gezinnen		

Bron: Coördinator woonruimteverdeling Zaanstad 2021

6.1.2 Bezettingsnormen

Om te voorkomen dat kleine huishoudens terecht komen in woningen die voor grotere huishoudens zijn, worden bezettingsnorm gehanteerd. Van de grote woningen werden al de meeste woningen enkel aangeboden aan gezinnen (label voor kleine of grote gezinnen). Bij het aanbieden van woningen wordt rekening gehouden met de passendheid van de grootte van de woning en de grootte van het huishouden. Voor bepaalde complexen kan ook het label geen kinderen worden toegepast.

Deze normen zien er voor Zaanstad als volgt uit:

Bezettingsnormen	1-persoons	2-persoons	hh-1 kind	hh-2 kind	hh-3 of meer kind
1 kamer	V	X	X	X	X
2 kamers	V	V	X	X	X
3 kamers kleiner dan 60m ²	V	V	V	V	X
3 kamers ten minste 60m ²	V	V	V	V	V
4 kamers of meer ten minste 70m ²	X	X	X	V	V

Hierbij geldt de volgende beschrijving: V = voldoet X = niet mogelijk

Bron: Coördinator woonruimteverdeling Zaanstad 2021

De corporatie kan afhankelijk van de woning afwijken van de norm bij het adverteren in die gevallen waarbij één of meer van de kamers niet voldoen als volwaardige slaapkamer. De bezettingsnormen zullen handmatig worden ingevoerd bij een WoningNet-advertentie. Dit zal voorsnog niet geautomatiseerd gaan.

6.1.3 Selectief toewijzen in Poelenburg en Peldersveld

De gemeente Zaanstad wil de hardnekkige problemen in Poelenburg en Peldersveld aanpakken en er open, diverse en kansrijke wijken maken. Daarvoor heeft de gemeente toestemming gevraagd en gekregen van de Rijksoverheid om een bijzondere wet toe te passen: De Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP). De woningcorporaties in Zaanstad ondersteunen de gemeente hierin bij het toewijzen. Vrijgekomen huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld worden met voorrang toegewezen aan mensen die voldoen aan de vastgestelde voorwaarden. De wet is aangevraagd voor in eerste instantie 4 jaar. In maart 2022 is de wet verlengd met 4 jaar tot en maart 2026.

Wie krijgt voorrang?

Iedereen kan reageren op beschikbare huurwoningen in Poelenburg en Peldersveld. Maar woningzoekenden krijgen voorrang als zij voldoen aan enkele voorwaarden: hij/zij krijgt voorrang als hij/zij inkomen heeft uit arbeid, pensioen, AOW of studiefinanciering. Daarnaast krijgt hij/zij voorrang met een startkwalificatie. Als een woningzoekende bekend is bij de Politie kan het zijn dat hij/zij niet mag komen wonen in Poelenburg en Peldersveld gedurende deze regeling.

Er zit een rangorde in de voorrangen. Zie hieronder de 3 soorten voorrang, van hoog naar laag:

1. Woningzoekende heeft betaald werk bij een maatschappelijke organisatie, overheid, in de zorg of onderwijs.
2. Woningzoekende heeft betaald werk bij een commerciële (niet-maatschappelijke) organisatie of u ontvangt studiefinanciering of AOW.
3. Woningzoekende heeft een startkwalificatie. Dat betekent dat de woningzoekende één van de volgende diploma's heeft: mbo-niveau 2 of hoger, havo of vwo.

De voorwaarden staan in volgorde van belangrijkheid. Nummer 1 telt zwaarder mee dan nummer 2, nummer 2 telt zwaarder mee dan nummer 3. Wanneer kandidaten dezelfde voorrang hebben, dan gaat de kandidaat met de langste inschrijfduur voor.

Wat is een maatschappelijke organisatie?

Een maatschappelijke organisatie is niet gericht op het maken van winst. Deze organisatie is dan een overheidsinstelling, stichting of vereniging. Werkt u bij een eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), naamloze vennootschap (nv) of besloten vennootschap (bv)? Dan is de organisatie commercieel. Woningzoekende kan navraag doen bij zijn/haar werkgever welke rechtsvorm de organisatie heeft.

Wat verandert er voor bewoners?

Voor mensen die nu in Poelenburg en Peldersveld wonen, verandert er niets. Iedereen die er nu woont, mag er gewoon blijven wonen. Ook als u binnen deze wijken wilt verhuizen, dan hoeft u geen gebruik te maken van de voorrangsregeling. Dit is nieuw. Vanaf de verlenging in maart 2022 is uw bron van inkomsten niet meer relevant als u al in Poelenburg en Peldersveld woont. U krijgt automatisch voorrang omdat u een woonadres in Poelenburg of Peldersveld heeft. Wel wordt nog steeds het onderzoek door de politie gedaan, met uitzondering van de uitzonderingsdoelgroepen zoals stadsvernieuwingssurgenten uit Poelenburg en Peldersveld.

Wat betekent dit voor urgenties of indicaties?

De nieuwe voorrangsregels wegen zwaarder dan de regels voor indicaties, SV-urgenties en voorrangskandidaten. Wanneer twee kandidaten op de nieuwe regels hetzelfde scoren, dan kijkt de corporatie naar overige voorrangsregels. Bij gewone woningzoekers wordt gekeken naar de inschrijfduur, bij voorrangskandidaten naar de datum waarop de voorrang is gegeven.

In het persoonlijke profiel op WoningNet kan de woningzoekende aangeven aan welke voorwaarde hij/zij voldoet om voorrang te krijgen. Uiteraard controleert de corporatie bij de voorlopige toewijzing of de voorrang juist is. Mensen die al wonen in Poelenburg en Peldersveld krijgen automatisch de hoogste voorrang.

Wat houdt het politieonderzoek in?

Om in Zaanstad te mogen wonen hebben komende bewoners een huisvestingsvergunning nodig. Voor het krijgen van een huisvestingsvergunning in Poelenburg en Peldersveld doet het politieonderzoek het gedrag van een kandidaat. Staat iemand bij de politie slecht bekend dan komt hij/zij niet in aanmerking voor een woning. De politie geeft de uitkomsten van het onderzoek door aan de gemeente. De gemeente besluit dan om wel of geen huisvestingsvergunning te geven.

De politie stelt een onderzoek in wanneer een woningzoekende met de nieuwe voorrangsregels de eerste kandidaat bent geworden. Dit onderzoek geldt voor de kandidaat en alle overige personen van uw huishouden die 16 jaar en ouder zijn. Zonder het onderzoek komt hij/zij niet in aanmerking voor een huurwoning in Poelenburg en Peldersveld.

Voor meer informatie zie

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/Help%20en%20uitleg/PersoonlijkProfiel/Voorrang%20in%20Poelenburg%20en%20Peldersveld>

6.2 Selectie kandidaten

6.2.1 Algemeen

1. Voorrang voor lage inkomens (woningen met huurprijs onder aftoppingsgrens, dit heet in WoningNet voorrang voor primaire doelgroep)
2. Standaard zonder voorrang o.b.v. optelsom punten

Indien woning met voorrang is aangeboden is de volgorde als volgt:

1. Voorrang voor lage inkomens (woningen met huurprijs onder aftoppingsgrens, dit heet in WoningNet voorrang voor primaire doelgroep)
2. Voorrangsregeling (aanleun, GEB, Zaanse starter en Zaanse doorstromer)
3. Voorrangsregeling stadsvernieuwing (SV)
4. Standaard zonder voorrang o.b.v. inschrijfduur (wachttijd).

Sorteerregels reguliere woning

1. Voorrang voor lage inkomens (woningen met huurprijs onder aftoppingsgrens, dit heet in WoningNet voorrang voor primaire doelgroep)
2. Binding met Zaanstad, starter
3. Binding met Zaanstad, doorstromer
4. SV-urgentie (Rekendatum oplopend)
5. SV-urgentie (Huidige woonsituatie overeenkomst begindatum oplopend)
6. SV-urgentie (Leeftijd hoofdaanvrager aflopend)
7. Gecorrigeerde inschrijfdatum oplopend
8. Leeftijd hoofdaanvrager aflopend

6.2.2 Volgorde bij urgente kandidaten en woninglabels

De volgordebepaling bij gelabelde woningen is geregeld in de HVV Zaanstad artikel Bijzondere volgorde bepaling. Dit artikel gaat echter niet in op de rangorde tussen verschillende urgenties en voorrangsregelingen. Directe bemiddeling van urgenten gaat op basis van afgifte datum van toekenning van de urgentie als volgordebepaling (oudste urgentieverklaring gaat voor). Als kandidaten urgentieverklaringen met exact dezelfde datum hebben, bepaalt de leeftijd de volgorde.

De onderlinge volgorde er in WoningNet als volgt uit:

1. Voorrang voor lage inkomens (woningen met huurprijs onder aftoppingsgrens, dit heet in WoningNet voorrang voor primaire doelgroep)
2. Grote gezinnen (grootte woningen, 4 of meer kamers)
3. Voorrangskandidaten (sv-urgenten)
4. Voorrangskandidaten o.b.v. label (GEB, aanleun)
5. Overige woningzoekenden op inschrijfduur
6. Leeftijd

6.3 Bezichtiging

De bezichtiging kan zijn in een bewoonde staat met de vertrekkende huurder aanwezig. Meestal worden de eerste 15 kandidaten uitgenodigd. Indien een woningzoekende uitgenodigd wordt voor een bezichtiging dan is het belangrijk dat hij/zij gebruik maakt van dat moment. Ook als hij/zij de 15^{de} kandidaat is op de lijst. Het kan zijn dan andere mensen afzien van de woning. Tijdens de bezichtiging kan de woningzoekende indrukken opdoen van de woning en de woonomgeving. Soms is de bezichtiging in een leegstaande woning en de vorige huurder al vertrokken. Dit is vaak het geval als er renovatiewerkzaamheden hebben plaats gevonden in de woning. Na de bezichtiging kan de woningzoekende via WoningNet aangeven of hij/zij interesse heeft in de woning. Dit doet hij/zij de volgende werkdag voor 12.00 uur. Veelal bij een direct bemiddeling is men de enige kandidaat. Met de vertrekkende huurder kan soms afspraken worden gemaakt over nog over te nemen zaken/spullen, zoals vloerbedekking of raambekleding.

6.4 Eerste kandidaat

De eerste kandidaat krijgt in principe de woning als hij/zij aan de voorwaarden voldoet en tijdig de gevraagde gegevens aanlevert.

6.4.1 Aanleveren documenten

De woningcorporatie zal een aantal document van de woningzoekende nodig hebben. Hieronder horen onder een officiële inkomstenverklaring (digitaal op te vragen via de Belastingdienst met DigiD). Andere documenten zijn e laatste drie loonstroken, recente bankgegevens en een huurdersverklaring. Belangrijk is dat de gegevens tijdig worden aangeleverd.

In de wijken Poelenburg en Peldersveld wordt er nog gevraagd om een bewijs van de bron van inkomsten aan te leveren. Dit is meestal een document van een werkgever waarin staat wat voor rechtsvorm de organisatie heeft. Denk daarbij aan een stichting of een B.V.

6.4.2 Controle documenten

Indien kandidaat tijdig de gegevens heeft aangeleverd worden de gegevens gecontroleerd. Dan zijn er drie mogelijkheden:

1. De gegevens worden in orde gevonden en er wordt overgegaan tot het maken van een afspraak tot het tekenen van de huurovereenkomst
2. Kandidaat wordt gevraagd om aanvullende informatie aan te leveren. Hierbij is spoed gebonden.
3. Gegevens kandidaat leiden tot een weigering. In dat geval gaat de corporatie verder met de volgende kandidaat. De corporatie zal betreffende persoon uitleggen waarom de woning geweigerd is zodat persoon hier mee rekening kan houden bij volgende reacties op sociale huurwoningen.

6.5. Toewijzen

Indien de kandidaat bekend is kan er door de persoon door de corporatiemedewerker worden toegewezen in WoningNet WRB.

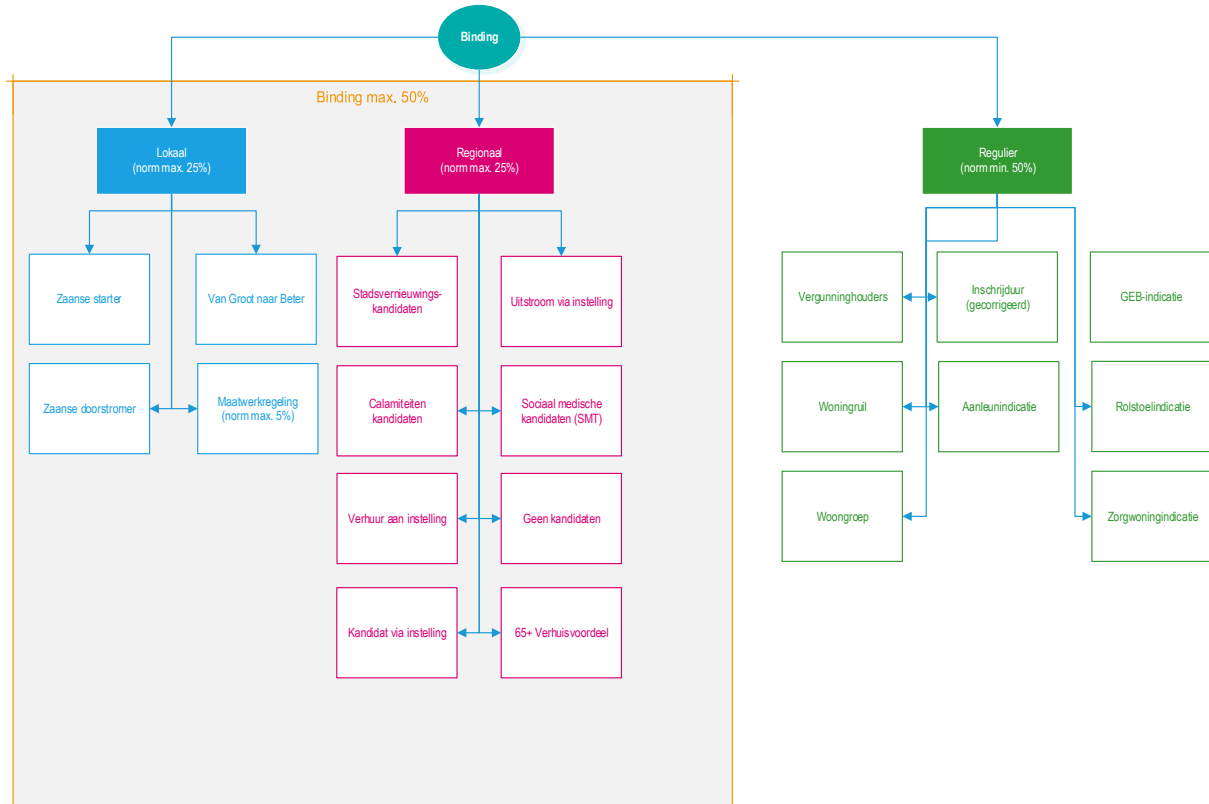
6.5.1 De toewijzingsredenen in Zaanstad binnen WoningNet WRB

Het toewijzen oftewel afmelden gebeurt door een corporatiemedewerker die de toewijzingsreden toevoegt bij de verwerking van de toewijzing in WoningNet WRB. In Zaanstad worden onderstaande redenen toegepast:

Toewijzingsreden (bij publicatiemodel)	Aanbod-model	Directe bemiddeling	Loting-model	Binding
65+ Verhuisvoordeel Zaanstreek-Waterland	X			Regionaal
Binding met Zaanstad, doorstromer	X			Lokaal
Binding met Zaanstad, starter	X		X	Lokaal
Huiselijk geweld		X		Landelijk
GEB-indicatie Zaanstad	X			Landelijk
Gecorrigeerde inschrijfdatum oplopend (= standaard / regulier)	X			Landelijk
Geen kandidaten		X		Regionaal
Kandidaat via instelling		X		Regionaal
Loting			X	Landelijk
Maatwerkregeling (5% eigen directe bemiddeling)		X		Lokaal
Mantelzorg		X		Landelijk
Regeling VGNB		X		Regionaal
Rolstoelkandidaat		X		Landelijk
SMT-kandidaat/urgent		X		Regionaal
Stadsvernieuwing (SV)		X		Regionaal
Statushouder		X		Landelijk
SV-urgentie (Rekendatum oplopend) (= o.b.v. zelf reageren)	X			Regionaal
Uitstroomurgentie		X		Regionaal
Verhuur aan instelling		X		Regionaal
Voorrang detailsoort is gelijk aan Inkomensbron Commercieel	X			Landelijk
Voorrang detailsoort is gelijk aan Inkomensbron Non commercieel	X			Landelijk
Voorrang detailsoort is gelijk aan Inkomensbron Starterkwalificatie	X			Landelijk
Voorrang GEB-indicatie	X			Landelijk
Voorrang grote gezinnen Zaanstad	X			Landelijk
Voorrang indicatie aanleunwoning	X			Landelijk

Woningruil		X		Landelijk
Woongroep		X		Landelijk
Zorgwoningkandidaat		X		Landelijk

Schema verdeling binding met de bindingscriteria in Zaanstad



Bron: Coördinator woonruimteverdeling Zaanstad 2021

In onderstaand schema staat per publicatiemodel de mogelijkheid van spelregelsets in Zaanstad binnen WoningNet WRB.

Aanbodmodel	Wanneer toegepast?
Binding met Zaanstad, doorstromer	Spelregelset: • Aanleunwoning doelgroep Senioren SRA • Reguliere woning met GEB-indicatie SRA • Reguliere woning SRA • Seniorenwoning met voorrang voor GEB-kandidaten SRA • Seniorenwoning SRA • Woning voor gezinnen SRA • Woning voor grote gezinnen met voorrang voor GEB-kandidaten SRA • Woning voor grote gezinnen SRA
Binding met Zaanstad, starter	Spelregelset: • Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar met GEB-indicatie SRA • Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar SRA • Jongerenwoning t/m 22 jaar SRA • Reguliere woning met GEB-indicatie SRA • Reguliere woning SRA • Seniorenwoning SRA • Woning voor gezinnen SRA
GEB-indicatie Zaanstad	Spelregelset: • Seniorenwoning met voorrang voor GEB-kandidaten SRA

Gecorrigeerde inschrijfdatum oplopend	Is o.b.v. inschrijftijd (wachttijd)
SV-urgentie (Rekendatum oplopend)	Spelregelset: • Reguliere woning Poelenburg/Peldersveld SRA • Reguliere woning SRA • Seniorenwoning met voorrang voor GEB-kandidaten SRA • Seniorenwoning SRA • Woning voor gezinnen SRA • Woning voor grote gezinnen SRA
Voorrang detailsoort is gelijk aan Inkomensbron Noncommercieel, commercieel of starterskwalificatie (alleen in de buurten Poelenburg en Peldersveld)	Spelregelset: • Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar Poelenburg/Peldersveld SRA • Jongerenwoning t/m 22 jaar Poelenburg/Peldersveld SRA • Reguliere woning Poelenburg/Peldersveld SRA • Seniorenwoning Poelenburg/Peldersveld SRA Woning voor gezinnen SRA
Voorrang GEB-indicatie	Spelregelset: • Aanleunwoning doelgroep Senioren SRA Reguliere woning met GEB-indicatie SRA
Voorrang indicatie aanleunwoning	Spelregelset: • Aanleunwoning doelgroep Senioren SRA • Aanleunwoning SRA

Lotingmodel	Wanneer toegepast?
Binding met Zaanstad, starter	Spelregelset: • Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar (loting) SRA • Jongerenwoning t/m 22 jaar (loting) SRA • Reguliere woning (loting) SRA • Woning voor gezinnen (loting) SRA
Loting	Spelregelset: • Jongerenwoning 23 t/m 27 jaar (loting) SRA • Jongerenwoning t/m 22 jaar (loting) SRA • Reguliere woning (loting) SRA • Woning voor gezinnen (loting) SRA

Directe bemiddeling	Wanneer toegepast?
Blijfgroep / slachtoffers huiselijk geweld	Voorrang voor slachtoffers van fysiek, seksueel of psychisch geweld in huiselijke kring.
Geen kandidaten	Afspraak dat als een woning voor een specifieke doelgroep wordt geadverteerd en er zijn geen kandidaten, dan moet deze nog een keer worden geadverteerd. Indien na de tweede keer er wederom geen kandidaten zijn, dan mag de woning direct bemiddeld worden voor een geschikte kandidaat. Geschiktheid is aan de corporatie te bepalen. Komt weinig voor en als het voorkomt dan is dat bij een aanleunwoning (is voor 55+). Daarnaast wordt deze reden toegepast bij enkele complexen toewijzing van zorg/aanleunwoningen van Parteon bij: • Elsbroekplantsoen • Lambert Meliszstraat • Rosariumpark
Kandidaat via instelling	Kandidaat via een instelling, zoals kandidaten via een Fokus woning.
Maatwerkregeling	5% eigen keuze directe bemiddeling door woningcorporatie voor inzet van dit maatwerk
Regeling VGNB	Indien het een kandidaat betreft van de wachtlijst Van Groot Naar Beter (doorstroomregeling)



Rolstoelkandidaat	Indien het een kandidaat betreft van de wachtlijst Rolstoelkandidaat (indicatie rolstoel)
SMT-kandidaat/urgent	Indien het een kandidaat betreft met SMT-urgentie. Meestal iemand uit wachtlijst Urgenten overig van de betreffende corporatie.
Stadsvernieuwing	Indien het een kandidaat betreft met een SV-urgentie. Meestal iemand uit wachtlijst SV- Urgenten van de betreffende corporatie gevolgd door een projectnaam.
Statushouder	Indien het een COA kandidaat betreft met statushouder. Meestal iemand uit wachtlijst Statushouders van de betreffende corporatie.
Uitstroomurgentie	Indien het een kandidaat betreft met een Uitstroomurgentie uit de wachtlijst: Zaanstad - Pilot uitstroomurgentie (alle)
Verhuur aan instelling	Bij verhuur aan instelling (woning wordt onttrokken van de markt t.b.v. gebruik door zorginstelling)
Woningruil	Toewijzingsreden bij gebruik van woningruil
Woongroep	Toewijzingsreden bij gebruik van persoon naar een zelfstandige woning binnen een woongroep
Zorgwoningkandidaat	Indien het een kandidaat betreft van de wachtlijst Zorgwoningkandidaat (indicatie zorgwoning)

Bron: Coördinator woonruimteverdeling Zaanstad 2021

6.5.2 Afzien van huurovereenkomst

Als iemand bij het tekenen van de huurovereenkomst of een dag na het tekenen toch niet meer wil. Dan bestaat er een soort van 'escape'. De persoon moet in dat geval de huur opzeggen. De kandidaat maakt dan gebruik van een maand huuropzegtermijn. Mocht de corporatie eerder een kandidaat vinden dan kan de periode korter zijn dan een maand. De inschrijving van de kandidaat als nieuwe huurder kan dan nog worden terug gezet, tenzij kandidaat zich al heeft uitgeschreven uit het GBA. De persoon kan tot een maand na tekenen en opzeggen van de huurovereenkomst nog aanvragen of de inschrijving kan worden teruggezet.

6.5.3 Tekenen huurovereenkomst

De voorwaarden worden met de kandidaat doorgenomen en de huurovereenkomst wordt getekend.

7. Huurcontractzaken

7.1 Tijdelijke verhuur

De Leegstandswet biedt de mogelijkheid om woningen tijdelijk te verhuren. Tijdelijke verhuur is een instrument om nodeloze leegstand te voorkomen en waarbij van de eigenaar in redelijkheid niet is te verlangen dat hij zijn woning op de normale wijze verhuurt. Om woningen tijdelijk te mogen verhuren is een vergunning vereist, deze kan worden aangevraagd bij de Afdeling Vergunning van de gemeente Zaanstad. De voorwaarden zijn vastgelegd in de Leegstandswet en (voor de gemeente Zaanstad) in de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad.

7.1.1 Voor welke woningen?

Tijdelijke verhuur is mogelijk voor:

- a) Woonruimte in een gebouw;
- b) Woonruimte in een voor verkoop bestemde nieuwbouwwoning of woning van een eigenaar-bewoner (deze optie geldt niet voor woningcorporaties!);
- c) Woonruimte in een woning die bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw (renovatie);
- d) Een voor verkoop bestemde huurwoning;
- e) Voor specifieke doelgroepen.

7.1.2 Wanneer vergunning?

Corporaties kunnen een aanvraag voor een Leegstandwetvergunning doen via het digitale aanvraagformulier. Hiervoor zijn leges verschuldigd. De vergunning wordt per e-mail verstuurd. Aan de vergunning zijn de volgende eisen verbonden:

- a) het gebouw of de woning waarvoor de vergunning wordt gevraagd staat leeg;
- b) van de eigenaar in redelijkheid kan niet worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten;
- c) de eigenaar moet aantonen dat de woonruimte in voldoende mate zal worden bewoond;
- d) als het gaat om woonruimte toont de eigenaar aan dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

De vergunning voor woonruimte in een voor verkoop bestemde nieuwbouwwoning of woning van een eigenaar-bewoner wordt niet geweigerd als er voldaan is aan de onderdelen a, b, c en d.

7.1.3 Huurprijs

De gemeente neemt de huurprijs in de vergunning op bij tijdelijke verhuur van:

1. woonruimte in een gebouw;
2. woningen bestemd voor sloop of renovatie;
3. voor verkoop bestemde huurwoningen.

In het huurcontract, dat verhuurder en huurder sluiten, staat in elk geval:

- de datum van afgifte vergunning;
- het nummer van de vergunning;
- de geldigheidsduur van de vergunning;
- de huurprijs die op de vergunning staat (indien van toepassing).

7.1.4 Vergunning(sduur) en verlenging

1. Een vergunning tijdelijke verhuur van een sloop of renovatiewoning wordt voor twee jaar verleend. Een verleende vergunning kan telkens met een jaar worden verlengd, maar kan nooit langer zijn dan zeven jaar.



2. Een vergunning voor tijdelijke verhuur van een te koop staande huurwoning wordt voor twee jaar verleend. Een verleende vergunning kan elk jaar worden verlengd maar kan niet langer zijn dan vijf jaar.
3. Een vergunning voor woonruimte in een gebouw wordt voor twee jaar verleend. De vergunning kan per jaar worden verlengd tot maximaal 10 jaar. Als voor tijdelijke verhuur (gebruik als woonruimte) een tijdelijke ontheffing nodig is van het bestemmingsplan (met een omgevingsvergunning), wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur voor dezelfde duur ineens verleend met een maximum van tien jaar. Deze vergunning kan niet worden verlengd.
4. Een vergunning voor woonruimte in een voor verkoop bestemde nieuwbouwwoning of van een eigenaar-bewoner wordt voor vijf jaar verleend en kan niet worden verlengd (deze optie is niet voor corporaties).

Als de vergunning voor tijdelijke verhuur is verleend, kan de woning achtereenvolgens aan meerdere huurders tijdelijk worden verhuurd. Een tijdelijk huurcontract eindigt als de vergunning afloopt. Het is daarom belangrijk dat de corporatie en andere eigenaren verlenging(en) op tijd aanvragen, omdat het tijdelijk huurcontract automatisch eindigt bij het verlopen van de vergunning. Huurders die dan blijven zitten kunnen dan mogelijk huurrecht gaan claimen. Een tweede vergunningverlening voor dezelfde woning vindt alleen plaats, als de betreffende woning op het moment van de tweede aanvraag 5 jaar lang niet tijdelijk is verhuurd op grond van de Leegstandswet. Met andere woorden: er moet een periode van vijf jaar zitten tussen twee vergunningen voor tijdelijke verhuur. Daarna kan de vergunning weer opnieuw worden aangevraagd voor twee jaar, met de mogelijkheid deze jaarlijks te verlengen tot de maximale periodes.

7.1.5 Ander huurrechtregime (huurbescherming, opzegging, contractduur)

Bij een geldige vergunning voor tijdelijke verhuur zijn de normale huurbeschermingsregels niet van toepassing. Voldoet het huurcontract echter niet aan de hierboven genoemde eisen, dan geldt de normale huurbescherming wel. Dit geldt ook voor vrije sectorwoningen.

Ook bij een tijdelijke huurovereenkomst zijn de verhuurder en huurder gebonden aan een opzegtermijn. Voor de verhuurder is deze termijn minimaal drie maanden; voor de huurder minstens één maand. Bij voor verkoop bestemde huurwoningen is de opzegtermijn twee maanden. De verhuurder is vrij in de keuze van een huurder.

Een tijdelijk huurcontract duurt tenminste 6 maanden, met uitzondering van te koop staande huurwoningen. Dan bedraagt de minimumtermijn van een tijdelijk huurcontract 3 maanden. Tegen de weigering van de verlening van vergunning voor tijdelijke verhuur, tegen de weigering van het verzoek om verlenging van de vergunning en tegen de in de vergunning vermelde huurprijs is geen bezwaar en beroep mogelijk (Bijlage 2, Algemene wet bestuursrecht).

7.2 Soorten tijdelijke contracten

Sinds 1 juli 2016 zijn er meer mogelijkheden om tijdelijk te huren of te verhuren. Er zijn bijvoorbeeld nieuwe vormen van tijdelijke huurcontracten, die meer mogelijkheden geven.

Voor sociale verhuur zijn er de verschillende soorten tijdelijke contracten van woonruimte voor een specifieke doelgroep. Woonruimte met een bestemming moeten beschikbaar blijven voor de bepaalde doelgroep. Mensen die buiten deze doelgroep vallen mogen hier niet wonen. Alleen de in Zaanstad toegepaste contracten worden hier genoemd.

7.2.1 Jongerencontract

Voor wie?

- Jongeren van 18 tot 28 jaar.

Wat moet er in het huurcontract staan?

- De woonruimte is bestemd voor een jongere.
- Na het beëindigen van de huur wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Of aan een student of promovendus.

Duur contract

Minimaal 5 jaar, met de mogelijkheid om met 2 jaar te verlengen.

Opzeggen huurder

Bent u huurder en wilt u opzeggen? Dan moet u dat binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

De opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat huurder in de woning woont.

Stemt huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet de opzegging door de rechter getoetst worden.

Extra info bij jongerencontract

Een aantal corporaties in Zaanstad maakt gebruik van een jongerencontract. Dat is een tijdelijk contract. Jongeren van 18 tot en met 27 jaar die nu een tijdelijk contract hebben met een duur van vijf jaar die behouden hun WoningNet-inschrijving in de Stadsregio Amsterdam. Zij behouden dus hun inschrijfduur.

Verder is met de gemeente Zaanstad afgesproken dat zij zowel gebruik kunnen maken van voorrang voor Zaanse starters als voor Zaanse doorstromers.

7.2.2 Gehandicapten

Voor wie?

Mensen die als gevolg van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervinden. Dit zijn veelal rolstoelgeschikte woningen.

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere gehandicapte.
- Geen van de huidige bewoners is gehandicapt, of niet meer.
- De woning is bij de bouw ingericht of bestemd voor iemand met een handicap. Of de woning is na de bouw met wettelijke financiële steun aangepast voor iemand met een handicap.

Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Opzeggen huurder

Dat moet binnen de volgende termijnen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

De opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat huurder in de woning woont. Stemt huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet de opzegging door de rechter getoetst worden.

De minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

7.2.3 Ouderen

Duur contract

Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:

- De woning is nodig voor een andere oudere.
- Geen van de huidige bewoners is een oudere.
- De woning is onderdeel van een complex van zelfstandige woningen. Bij de bouw was dit complex al ingericht en bestemd voor ouderen.
- Er moet wel blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

Opzeggen huurder

Dat moet binnen de volgende termijnen doen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.
- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

De opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat huurder in de woning woont. Stemt huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet de opzegging door de rechter getoetst worden.

De minimale opzegtermijn kan oplopen tot 6 maanden.

7.2.4 Huurcontract voor bepaalde tijd voor een zelfstandige woning

Voor wie

Voor zelfstandige DAEB-woningen van woningcorporaties gelden speciale eisen. DAEB-woningen zijn woningen waarvoor toewijzingseisen gelden. Zoals bijvoorbeeld voor sociale huurwoningen. Gaat het om een zelfstandige DAEB-woning? Dan mogen woningcorporaties deze huurovereenkomsten niet afsluiten. Tenzij de huurder in 1 van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Duur contract

- Opzeggen is mogelijk als aan alle volgende punten is voldaan:
- Huur is voor een bepaalde tijd. Huur duurt maximaal 2 jaar.
- Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit wel schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.
- Verlenging is mogelijk. Maar dan verandert het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd. Dit geldt ook als de eerste termijn korter was dan 2 jaar.

Opzeggen huurder

Dat moet binnen de volgende termijnen:

- Opzegtermijn is gelijk aan de betalingstermijn.

- Minimaal 1 maand van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.
- Maximaal 3 maanden van tevoren, ongeacht de betalingstermijn.

Opzeggen verhuurder

De opzegtermijn is afhankelijk van het aantal jaren dat huurder in de woning woont.

Stemt huurder niet schriftelijk met de opzegging in? Dan moet de opzegging door de rechter getoetst worden.

Meer informatie staat op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/tijdelijk-huren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-voor-tijdelijke-verhuur-zijn-er>

7.3 Gebruiksovereenkomsten

Als bij geplande renovatie of sloop een woning niet via een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandswet verhuurd kan worden, kan een gebruiksovereenkomst worden toegepast. Dit is het geval als de resterende periode korter dan 6 maanden is. Het tijdelijk in gebruik geven van de woningen voorkomt leegstand, dichtgetimmerde woningen en verloedering van de buurt.

- Een gebruiksovereenkomst is geen huurcontract en biedt de bewoner niet de wettelijk zekerheden van het huurrecht.
- Voor een gebruiksovereenkomst wordt geen huur gevraagd, alleen de servicekosten worden in rekening gebracht.
- Voor de tijdelijke huurders en de gebruikers gelden dezelfde woon- en leefregels als voor reguliere huurders.

7.4 Huisbewaring

Huisbewaring is mogelijk voor huurders die tijdelijk niet in hun woning kunnen verblijven en daarom een ander persoon daar tijdelijk laten wonen. Bij afwezigheid van maximaal 3 maanden kan de huurder de woning leeg laten staan en is huisbewaring niet vereist.

Voor huisbewaring is altijd toestemming nodig van de verhuurder. Huurders van particuliere sociale huurwoningen vragen na instemming van de verhuurder bij de gemeente toestemming. Bij corporaties is dat niet vereist, zij verlenen zelf toestemming en kunnen hierbij meer stringente voorwaarden stellen dan hier is beschreven.

De maximale periode hangt af van de reden: bij proef-samenwonen en remigratie is dat 1 jaar. Verlenging is dan niet mogelijk. Bij andere redenen (zoals tijdelijk werk of studie buiten de regio, langdurige verpleging, het verlenen van mantelzorg leveren, het maken van een reis of in geval van detentie) hanteren veel corporaties als maximale periode ook 1 jaar, maar is verlenging met nog een jaar mogelijk. Enkele corporaties staan bij de eerste aanvraag een maximale periode van twee jaar toe. In principe geldt duur van minimaal 3 maanden en maximaal 1 jaar aansluitend.

Huisbewaring wordt door de corporaties toegestaan als de huurder:

- voor arbeidsdoeleinden tijdelijk buiten de regio woonachtig moet zijn;
- in verband met studie tijdelijk buiten de regio woonachtig moet zijn;
- in verband met langdurige verpleging opgenomen wordt;
- vanwege detentie afwezig is;
- vanwege een langdurige vakantie (wereldreizen) tijdelijk afwezig is;
- in het kader van de Remigratiewet vertrekt (voor maximaal één jaar);
- zonder huwelijk of geregistreerd partnerschap gaat samenwonen bij een partner die een zelfstandige woning bewoont (voor maximaal één jaar) en niet mede-eigenaar of medehuurder van de woning is.

Huisbewaring wordt niet toegestaan als:

- de afwezigheid van de huurder niet noodzakelijk of niet aantoonbaar is
- de voorgedragen huisbewaarder jonger is dan 18 jaar"

- de huisbewaarder beschikt over een zelfstandige woning in dezelfde gemeente en die woning blijft leeg achter.

De verhuurder toetst de aanvraag aan de hand van:

- de arbeids- of studieovereenkomst, waaruit de duur van de afwezigheid blijkt, óf
- een verklaring waaruit de medische noodzaak blijkt tot langdurige opname of waaruit de detentie blijkt, óf
- reisbescheiden waaruit de langdurige afwezigheid kan worden vastgesteld, óf
- een kopie van het huur- of koopcontract van de partner, óf
- een beschikking waaruit blijkt dat men remigreert in het kader van de Remigratiewet.
- Verder zijn de volgende voorwaarden bij huisbewaring van toepassing:
 - Bij huisbewaring blijft de huurder van de woning zelf verantwoordelijk voor de huurbetaling en alle verplichtingen die voortvloeien uit het huurcontract.
 - Bij het toestaan van huisbewaring vraagt de corporatie van de hoofdbewoner een gedateerde schriftelijke huuropzegging. Hierdoor is het voor de verhuurder mogelijk tot ontruiming over te gaan indien de oorspronkelijke hoofdbewoner niet terugkeert. Indien de huurder binnen de toegestane termijn terugkeert op het adres, maakt de corporatie de huuropzegging ongedaan.
 - De huidige huurder mag aan de huisbewaarder geen hogere huur vragen dan de huurder betaalt aan de verhuurder.
 - De corporatie kan eigen beleid instellen ten aanzien van het vragen van een vergoeding door huurders aan huisbewaarders voor gebruik van de inboedel of andere geleverde diensten. Enkele corporaties stellen dat hiervoor maximaal € 300 per maand mag worden gevraagd.

Let op, huurder moet zich laten uitschrijven uit het adres waar een huisbewaarder woont.

Inschrijven moet namelijk op het adres waar betreffende huurder tijdelijk woont. Bij huisbewaring woont er tijdelijk iemand anders in zijn/haar huur huis. De tijdelijke huurder moet zich dus laten inschrijven op zijn/haar tijdelijke adres.

7.5 Medehuuderschap en voortzetting van de huur

Medehuuderschap, contractoverschrijving en voortzetting van de huur vallen voornamelijk onder het burgerlijk recht (huurrecht) en de bevoegdheid van de corporatie. .

Aanvragen van medehuuderschap beoordelen corporaties in eerste instantie zelf aan de hand van artikel 7:267 van het Burgerlijk Wetboek. Als de corporatie het verzoek afwijst kan een aanvrager naar de kantonrechter gaan om medehuuderschap te vorderen.

Bij een verzoek om voortzetting van de huur vanwege het overlijden van de hoofdhuurder, kan de bewoners de aanvraag bij de corporatie overslaan en direct naar de rechter stappen. Op deze situaties is artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

- Als de hoofdhuurder (de ondertekenaar van het huurcontract) overlijdt of de huur opzegt moeten medebewoners de woning na uiterlijk 6 maanden verlaten, tenzij ze erkend worden als medehuurder.
- Gehuwde en geregistreerde partners zijn van rechtswege medehuurder (artikel 7:266 Burgerlijk Wetboek).
- Wie ongehuwd of ongeregistreerd samenwoont en géén medeondertekenaar is van het huurcontract kan een aanvraag indienen om als medehuurder te worden erkend. Artikel 7:267 van het Burgerlijk Wetboek geeft aan dat dit verzoek afgewezen wordt:
 - als de aanvrager minder dan twee jaren in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder geen duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
 - als de aanvraag alleen bedoeld is om de aanvrager op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
 - als de aanvrager vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur.



- Het gemeenschappelijke huishouden moet worden aangetoond met gegevens uit het BRP, verzekerings- of bankdocumenten en of met behulp van andere documenten.
- De corporatie wijst aanvragen ook af als de aanvrager elders woonruimte heeft, een kamer huurde of onderhuurder was of als de aanvrager een urgentieverklaring heeft.
- Bij een verzoek om voortzetting van het huurcontract na overlijden van de huurder is artikel 7:268 van toepassing. Lid 3 sub c geeft aan dat de aanvrager ook moet voldoen aan de eisen voor de huisvestingsvergunning, oftewel het woninglabel met bijbehorende voorrangseisen in de Huisvestingsverordening. Als de aanvrager alleen aan deze voorwaarden niet voldoet, kan de corporatie voortzetting van het contract weigeren. Afhankelijk van de situatie kan de corporatie of een vervangende, passende woning aanbieden.
- Ook Beleidsregel 1 Huishouden stelt: 'De niet-gehuwde of niet-geregistreerde partner, die na vertrek of overlijden van de hoofdbewoner achterblijft op een vergunningsplichtige woning, moet een huisvestingsvergunning aanvragen'. Corporaties kunnen die vergunning ook in deze gevallen zelf verstrekken, als bijlage of clause in de huurovereenkomst.
- Huurovereenkomst op twee namen voor ongehuwde / niet geregistreerde partners
- Bij afsluiten van een huurovereenkomst kan een kandidaat verzoeken om de huurovereenkomst ook op naam van een niet gehuwde of niet-geregistreerde partner te stellen (tenaamstelling). Daarvoor zijn hebben de corporaties de volgende criteria afgesproken:
 - op het moment van toewijzing moeten beide partners op de inschrijving in WoningNet vermeld staan (als inschrijver en mede-inschrijver);
 - op het moment van toewijzing moeten beide partners 2 jaren of langer hebben samengewoond, of 2 jaar of langer in de inschrijving op WoningNet vermeld staan;
 - een mede-inschrijver die al een zelfstandige woning huurt of bezit moet aantonen dat deze leeg wordt achtergelaten en de huur is opgezegd of de woning wordt verkocht.
 - Het bovenstaande vormt een minimumgarantie voor woningzoekenden, die aangeeft in welke situaties zij een huurcontract op twee namen kunnen afsluiten. Daarnaast kan een corporatie naar eigen inzicht in meer situaties een huurcontract op twee namen afsluiten, bijvoorbeeld als er meer garantie gewenst is vanwege de betaling van de (hoge) huur of om de mede-inschrijver die een eigen zelfstandige woning achterlaat meer zekerheid te bieden.
- Ook mantelzorgers die inwonen of dat willen gaan doen, kunnen op grond van het geven van mantelzorg een verzoek indienen voor medehuurderschap. Voor beoordeling van het verzoek kan de corporatie eventueel advies inwinnen bij de afdeling Wonen, team urgenties van de gemeente.
- Achtergebleven kinderen: Soms blijven kinderen achter in de woning als (één van-) de ouders overlijden. Kinderen jonger dan 18 jaar kunnen niet zelfstandig huren en komen niet voor contractoverschrijving in aanmerking.
- Als meerderjarige kinderen verzoeken om de huur voort te zetten, beoordeelt de corporatie het verzoek aan de hand van artikel 7:267 en of 7:268 van het Burgerlijk Wetboek.
- De beoordeling kan tot 3 uitkomsten leiden:
 1. Contractoverschrijving wordt toegestaan, kind of kinderen blijven op de woning;
 2. Er wordt een vervangende, passende woning aangeboden binnen de maatwerkregeling;
 3. De woning moet worden opgeleverd, contractoverschrijving wordt niet toegestaan en er wordt geen vervangende woning aangeboden.
- Indien de woning niet passend is voor de achtergebleven bewoner (gezinswoning, huur niet passend bij inkomen, en dergelijke) kan de corporatie een andere, passende woning aanbieden.
- Kamerverhuur en vakantieverhuur: Corporaties staan verhuur van de woning of een deel van de woning niet toe. Bij de meeste verhuurders staat hierop een boete en/of ontbinding van de huurovereenkomst.

7.6 Indeplaatsstelling

Indeplaatsstelling in het huurrecht is een bijzondere in de wet geregelde vorm van contractsoverneming: de vertrekkende huurder stelt de komende huurder in zijn plaats in een bestaande huurovereenkomst die ongewijzigd wordt voortgezet. Uiteraard is daarvoor de medewerking van de verhuurder nodig. Als de verhuurder daartoe bereid is, kan er altijd een indeplaatsstelling plaatsvinden ongeacht welk wettelijk huurregime op de huurovereenkomst van toepassing is.

8. Bijzondere punten

8.1 Verhuurdersverklaring

Een verhuurdersverklaring is een schriftelijke mededeling van de vorige of huidige verhuurder aan een nieuwe verhuurder waarin staat of de kandidaathuurder in de huurperiode bij de vorige of huidige verhuurder huurachterstand heeft gehad of dat er andere vormen van 'wanprestatie' zijn gepleegd, zoals onbevoegde onderhuur, het veroorzaken van overlast of het gebruiken van de woning voor doeleinden waarvoor de woning niet bestemd is. Denk daarbij aan (bedrijfsmatige) activiteiten als het kweken van hennep.

De verhuurdersverklaring is nu nog een document dat (in de regel per e-mail) wordt verzonden naar de kandidaathuurder die het na invulling van de eigen gegevens doorstuurt naar de huidige of vorige verhuurder om verder in te vullen en vervolgens aan de nieuwe verhuurder door te sturen.

Het formulier bestaat uit 2 delen:

1. Deel 1: een verklaring van de kandidaat huurder waarin hij gegevens verstrekt over zijn gezinssituatie en zijn huidige woonsituatie.
2. Deel 2: informatie van de oude verhuurder over betaalachterstanden, betaalafspraken, overlast situaties en woonfraude. Als "ja" wordt ingevuld is een toelichting verplicht. De contact gegevens van de invuller zijn van belang om eventueel meer toelichting te kunnen vragen.

De kandidaat huurder geeft toestemming voor het uitwisselen van gegevens door ondertekening van het formulier of door het doorsturen van de e-mail.

De corporaties hanteren gelijke definities voor betaalachterstand, huurschuld overlast en woonfraude (zie de invulinstructie). Een huurder die is ontruimd kan de eerste 2 jaren na de ontruiming niet bij dezelfde corporatie een woning huren.

8.2 Huisvestingsvergunning

Huurders hebben een huisvestingsvergunning nodig om in Zaanstad een woning te huren met een rekenhuur tot € 763,47 per maand (prijspeil 2022). De huisvestingsvergunning is gebonden aan het adres én aan de bewoners die er wonen. De huurder kan deze dus niet overdragen.

Als iemand een woning huurt bij een woningcorporatie, dan regelt de corporatie de huisvestingsvergunning voor diegene. Hij /zij moet zich nog wel zelf inschrijven in de gemeente. Dit geldt voor iedereen die tot het huishouden behoort.

Iemand krijgt een huisvestingsvergunning als hij/zij aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Hij/zij is minimaal 18 jaar oud.
- Hij/zij heeft de Nederlandse nationaliteit, een geldig paspoort van de Europese Unie (EU), Europese Economische Ruimte (EER) of een geldige verblijfsvergunning.

Het college van Burgemeester en wethouders kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

1. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
2. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

8.3 Controle op juistheid gegevens

8.3.1 Woningcorporaties controleren op de juistheid van de identiteit van de kandidaten

Meer informatie over hoe de echtheid gecontroleerd kan worden is terug te vinden op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/paspoort-en-identiteitskaart/vraag-en-antwoord/wat-zijn-de-echtheidskenmerken-van-het-paspoort-en-de-identiteitskaart>

8.3.2 Woningcorporaties controleren op de juistheid van de Inkomensverklaring

Meer informatie over hoe de echtheid gecontroleerd kan worden is terug te vinden op:

<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurrecht/belastingdienst-vernieuwt-digitale-inkomensverklaring.html>

8.3.3 Fraude en de gevolgen

In geval van fraude wordt door de woningcorporaties aangifte gedaan. Elke corporatiemedewerker heeft een functionaris die als taak heeft om de aangiftes bij de politie te doen. Indien na het ingaan van het huurcontract er fraude wordt geconstateerd dan zal de corporatie het huurcontract ontbinden via een kortgeding bij de rechtbank.

We onderscheiden twee soorten fraudes:

8.3.3.1 *Oplichting*

Oplichting is een vorm van bedrog, een misdrijf waarbij de dader een ander ontdoet van geld of van waardevolle goederen. Hij die, met het oogmerk om zich of een ander wederrechtelijk te bevoordelen, hetzij door het aannemen van een valse naam of van een valse hoedanigheid, hetzij door listige kunstgrepen, hetzij door een samenweefsel van verdichtsels, iemand beweegt tot de afgifte van enig goed, tot het verlenen van een dienst, tot het ter beschikking stellen van gegevens, tot het aangaan van een schuld of tot het teniet doen van een inschuld, wordt, als schuldig aan oplichting, gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste vier jaren of geldboete van de vijfde categorie. Het betreft hier artikel 326 van het Nederlandse Wetboek van Strafrecht.

8.3.3.1 *Valsheid in geschrifte*

Valsheid in geschrifte is hij die een geschrift dat bestemd is om tot bewijs van enig feit te dienen, valselijk opmaakt of vervalst, met het oogmerk om het als echt en onvervalst te gebruiken of door anderen te doen gebruiken, wordt als schuldig aan valsheid in geschrift gestraft, met gevangenisstraf van ten hoogste zes jaren of geldboete van de vijfde categorie. Betreft hier artikel 326 van het Nederlandse Wetboek van Strafrecht.

9. Klachten en geschillen

Voor klachten en geschillen gelden de volgende regels:

- Klachten over de WoningNet-inschrijving worden door WoningNet in overleg met de WoningNet-coördinator voor de corporaties beantwoord en/of opgelost.
- Klachten over afhandeling van aanvragen van urgentie worden afgehandeld door de gemeente.
- Als u een klacht heeft over het wel of niet verstrekken van een huisvestingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij de gemeente via de Gemeente Zaanstad per brief of digitaal, zie [link](#).

Gemeente Zaanstad
College van B&W
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

- Voor klachten over de toewijzing door een Zaanse corporaties kunt u zich richten tot de klachtencommissie van de betreffende corporatie.

Onderstaande woningcorporaties verhuren sociale huurwoningen in Zaanstad:

- [Parteon](#)
- [ZVH](#)
- [Rochdale](#)
- [Eigen Haard](#)
- [Wormer Wonen](#)
- [Woonzorg Nederland](#)

Mocht u niet te tevreden zijn over de afhandeling van de klacht door de betreffende corporatie dan kunt u zich richten tot de geschillencommissie. De corporaties uit Zaanstad en Wormerland hebben een gezamenlijke geschillenregeling voor hun huurders. Het contactadres van die geschillencommissie is:

Geschillencommissie Zaanse corporaties
T.a.v. Secretaris Geschillencommissie
Postbus 22
1520 AA in Wormerveer

Bijlagen

Bijlage 1. Voorbeeld Huisvestingsvergunning als bijlage bij huurovereenkomst

Huisvestingsvergunning

- Voor het in gebruik nemen en geven van deze woning is op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning nodig. Hieronder wordt uitgelegd dat de huisvestingsvergunning met ondertekening van deze huurovereenkomst is verleend.
- Huurder machtigt de corporatie om namens hem die huisvestingsvergunning aan te vragen.
- Gezien de aanvraag en gelet op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening komt huurder als eerste in aanmerking voor de benodigde huisvestingsvergunning. Er zijn geen redenen bekend waarom de huisvestingsvergunning in dit geval geweigerd moet worden.
- Bij ondertekening van deze huurovereenkomst door verhuurder wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarin de woonruimte waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft gelegen is.
- Een belanghebbende kan bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit ingediend zijn bij het College van Burgemeester en Wethouders.

Deze bijlage dient als aanvulling op de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden en de wettelijke verplichtingen die al op huurder rusten. Indien blijkt dat huurder onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt voor het aangaan van onderhavige huurovereenkomst en met als gevolg daarvan het verlenen van de huisvestingsvergunning, dan zal verhuurder deze huurovereenkomst buitengerechtelijk vernietigen en een juridische procedure tot ontruiming van de woning opstarten.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Zaandam d.d. [ingangsdatum]

Huurder,
[naam huurder]
[naam medehuurder, indien
van toepassing]

Verhuurder,
[corporatienaam]

Bijlage 2. Definities specifiek behorend bij WoningNet WRB

Aanbiedingsresultaat

Het gemiddeld aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding tot toewijzing). De berekening is: Aantal aanbiedingen aanbiedingsresultaat / Acceptaties aanbod- en lotingmodel exclusief nieuwbouw.

Acceptaties

Het aantal aanbiedingen met de status Definitief geaccepteerd (= het aantal toewijzingen).

Actief woningzoekenden

Telling van het aantal woningzoekenden dat een reactie heeft geplaatst op het gepubliceerde aanbod binnen een meetperiode. De meetwaarde wordt op het niveau van het dossier berekend, zodat de juiste telling plaatsvindt op basis van de kenmerken die in de tabel of grafiek weergegeven worden. De woningzoekende is uniek per categorie van het geselecteerde kenmerk. Bijvoorbeeld: een woningzoekende reageert in een kwartaal zes keer op het gepubliceerde aanbod. Hiervan zijn twee reacties geplaatst op een appartement en vier reacties op een woonhuis. In de telling per woningtype telt deze woningzoekende mee als een actief woningzoekende op appartement en als een actief woningzoekende op woonhuis. In de telling van het totaal aantal actief woningzoekenden in de meetperiode telt deze woningzoekende ook als een.

Datum aanbieding

Datum waarop de aanbieding heeft plaatsgevonden.

Datum ingang huurcontract

De datum waarop het huurcontract is ingegaan.

Datum toewijzing

De datum waarop de eenheid is toegewezen.

Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. Een woningzoekende bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving.

WoningNet hanteert de definitie van inschrijftijd als volgt: De gemiddelde inschrijftijd in jaren die een woningzoekende geregistreerd staat op de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel. De berekening is exclusief toewijzingen aan urgenten.

Reacties

Telling van het aantal reacties geplaatst op publicaties aangeboden via het internet die tot aan de publicatie einddatum gepubliceerd stonden. De berekening vindt plaats op basis van de publicatie einddatum. Reacties die zijn ingetrokken of geplaatst zijn op publicaties die voor het verstrijken van de publicatie einddatum zijn ingetrokken, worden niet meegenomen in de berekening.

Reden toewijzing

De reden toewijzing is de doorslaggevende spelregel (voorwaarde) waaraan de kandidaat voldeed en bij toewijzing als de reden van toewijzing is aangegeven door de vastgoedaanbieder.

Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoeveel procent van de woningzoekenden een woning heeft gevonden. Hiervoor wordt voor een bepaalde periode het aantal geslaagde woningzoekenden (verhuringen) gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

De slaagkans geeft dus de verhouding weer tussen vraag en aanbod in de corporatiesector en geeft daarmee een goede indicatie van de vraagdruk. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende zaken.

De slaagkans is bij uitstek geschikt om de ontwikkeling van de vraagdruk in de tijd te volgen. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat de ontwikkeling van de slaagkans zowel beïnvloed wordt door de ontwikkeling van de vraag als van het aanbod. De slaagkans kan stijgen door een toename van het aantal verhuringen en/of een afname van het aantal actief woningzoekenden en zal dalen bij een afname van het aantal verhuringen en/of actieven.

Wachttijd

De gemiddelde wachttijd in jaren is berekend vanaf de begindatum van de inschrijving of de gecorrigeerde ingangsdatum van de kandidaat (bijvoorbeeld als gevolg van een overgangsregeling na afschaffing woonduur) tot de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel. De berekening is exclusief toewijzingen aan urgenten.

Wat is het verschil tussen inschrijftijd en wachttijd?

Inschrijftijd is exact het aantal jaren (of dagen of maanden) dat de woningzoekende geregistreerd staat op de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbod-/lotingmodel. Bij wachttijd vindt er een gewenste correctie plaats, meestal ingegeven door (lokale/regionale) regelgeving. Bijvoorbeeld: een overgangsregeling, bij ons is er overgestapt van woonduur naar inschrijftijd.

Zoektijd

De zoektijd in jaren is de periode waarbinnen een kandidaat gezocht heeft naar een woning. De gemiddelde zoektijd in jaren is berekend vanaf de eerste reactiedatum van een kandidaat tot de publicatie einddatum van de woning die is toegewezen via het aanbodmodel. De berekening is exclusief toewijzingen aan urgenten.