

SAMEN DE SCHOULDERS ONDER DE WIJK ÉN ELKAAR

**Woonruimteverdeelbeleid
ZOwonen 2025-2028**



**"MET DE MANIER WAAROP ZOWONEN WONINGEN VERDEELT WILLEN WE GARANT STAAN
VOOR EEN GEBORGEN THUIS VOOR 'MENSEN MET EEN VERLEDEN EN GENERATIES VAN DE
TOEKOMST'. WE BALANCEREN DAARBIJ TUSSEN DE BEHOEFTE VAN INDIVIDUELE
BEWONERS EN DE DRAAG- EN VEERKRACHT VAN DE GEMEENSCHAP"**

Ons Woonruimteverdeelbeleid in de periode 2025-2028

- 1. Wonen is een grondrecht.** We hebben woningen voor alle doelgroepen in de sociale huur en middeldure huur. En we spannen ons ervoor in dat iedereen, zo nodig met extra ondersteuning, eenvoudig op woningen kan reageren. Bij schaarste helpen we wie het hardst nodig heeft.
- 2. Balans in 'vragen en dragen'.** We bieden voor iedereen een passende woning in een fijne woonomgeving. In veerkrachtige gemengde wijken waar mensen met meer en minder draagkracht prettig samen wonen. Dat komt de leefbaarheid ten goede.
- 3. Een humane toewijzing.** Wet- en regelgeving rondom woningtoewijzing is moeilijk. Voor een deel van onze bewoners té moeilijk. In onze dienstverlening passen wij ons aan.
- 4. Een transparante toewijzing.** Als publieke organisatie vinden we het normaal dat we ons werk op een integere en transparante wijze doen.

INLEIDING

In onze visie op beschikbaarheid tekenen we op dat wonen een grondrecht is. We accepteren geen dakloosheid en vinden dat iedereen moet kunnen wonen op een betaalbare manier. Tegelijkertijd zien we onze verantwoordelijkheid voor het geheel: de wijk. Dat hier spanning op staat, is inmiddels bekend. De manier waarop we woningen verdelen luistert daarom nauw en in dit voorliggend beleid geven we hier blijk van.

Daarnaast is woonruimteverdeelbeleid een instrument om de betaalbaarheid voor bewoners te borgen en leefbaarheid in de wijk te versterken. Die breinaald hebben we in dit beleid erdoor heen gehaald.

1. WONEN IS EEN GRONDRECHT

In een ideale situatie is er voor iedereen op elk moment een woning. De realiteit is echter dat we te maken hebben met frictie. Zelfs als vraag en aanbod in balans zijn, zijn er wachttijden. Op dit moment zien we de wachttijden echter oplopen tot een niveau waarop we zeer waakzaam moeten zijn.

We willen op een eerlijke manier bewerkstelligen dat iedereen binnen acceptabele tijd aan een woning kan komen. Wat acceptabel is, kan per situatie verschillen. Belangrijk is dat we ons ten doel blijven stellen dat de juiste woningen bij de juiste mensen terechtkomen. Wat we daaraan gaan doen in de komende periode:

- **Passende woning per doelgroep.** We wijzen woningen in eerste instantie toe aan huishoudens die kwalitatief passend zijn bij de woning. Dat betekent dat jongeren en starters, gezinnen of ouderen voorrang krijgen voor een deel van de voor hen geschikte woningen, bijvoorbeeld op basis van zorggeschiktheid of aantal slaapkamers. Zo zorgen we ervoor dat vrijkomende woningen zo goed mogelijk aansluiten bij de woningzoekenden en alle doelgroepen een kans maken.
- **Bemiddelen.** Mensen in een zeer schrijnende situatie of met een hele specifieke woonbehoefte bemiddelen we actief en met voorrang naar een passende woning. Daarbij houden we ook oog voor veerkrachtige gemengde wijken. We doen dit door op een 'weegtafel' een integrale afweging te maken tussen de beschikbare woningen en de verschillende wachtlijsten. We kennen met voorrang woningen toe aan:
 - Dak- en thuislozen
 - Mensen die om sociale redenen op korte termijn een nieuwe woning nodig hebben, met name vanwege huiselijk geweld, een onbewoonbaar verklaarde woning of te hoge woonlasten.
 - Mensen die om medische redenen op korte termijn een nieuwe woning nodig hebben.

- Denk hierbij aan mantelzorg, fysieke of visuele beperkingen.
 - Housing & Woonkans
 - Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en op basis van de taakstelling in de gemeente gehuisvest worden.
 - Doorstroom 65+. Bewoners die een woning (BAT 0) willen ruilen voor een toegankelijke seniorenwoning.
 - Doorstroom sociale huur naar midden huur. Bewoners waarvan de financiële positie is verbeterd en die hun sociale huurwoning willen ruilen voor een woning in de middenhuur.
- **Jongeren en starters.** Specifiek voor jongeren tot 23 jaar¹ en jongeren van 24 tot en met 27 jaar (starters) gaan we 50% van de woningen loten in plaats van alleen maar toewijzen op basis van inschrijftijd. We zien namelijk dat deze doelgroep weinig staat ingeschreven vanaf hun 18e jaar. In de praktijk heeft een 22-jarige daarom altijd voordeel op een 18-jarige, terwijl de situatie andersom kan zijn. Middels loting geven we iedereen in deze leeftijdscategorie een faire kans.
- **Specifieke doelgroepen.** Voor specifieke doelgroepen gelden andere afspraken, zoals voor woonwagenbewoners² of de Molukse gemeenschap³. Voor specifieke doelgroepen gelden andere afspraken, voor woonwagenbewoners² of de Molukse gemeenschap³. Deze afspraken respecteren we – met dien verstande dat we hier ook de geldende wet- en regelgeving respecteren. Bij de Molukse gemeenschap verloopt het toewijzingsproces via de wijkraad en voor de woonwagenbewoners wijzen we toe in familieverband zoals te zien in bijlage 1.

2. BALANS IN 'VRAGEN EN DRAGEN'

We zien dat de veerkracht op specifieke plekken onder druk staat. In samenspel met ons Integraal Huurprijsbeleid 2025-2028 merken we een aantal complexen, waar we gaan afwijken van onze reguliere toewijzingsmethodiek. Zo brengen we daar opnieuw balans aan in 'vragers en dragers' van de wijk of het complex. Zo zorgen we dat toewijzing op middellange termijn zorgt voor stabiele wijken in plaats van onwenselijke concentraties. Wat we daarvoor gaan doen in de komende periode:

- **Inplaatsingsbeleid.** Het inplaatsingsbeleid⁴ is een onderdeel van ons woonruimteverdeelbeleid. De procedure daarvoor is uitgewerkt en assetmanagement neemt het voortouw in het aanwijzen van complexen waar we dit van toepassing verklaren. Het inplaatsingsbesluit wordt gevormd aan de hand van zes richtlijnen die zorgen voor een doelmatige toewijzing. Voor de rechtmatigheid van de toewijzing maken we gebruik van de regelgeving zoals deze voor alle toewijzingen geldt. De richtlijnen zien toe op de volgende zes thema's:
 - Welk doel hebben we met dit specifieke inplaatsingsbesluit?
 - Hoelang en waar is het inplaatsingsbesluit geldig?
 - Welke criteria zijn er voor de toewijzingen op dit complex?
 - Welke procedure volgen we voor het toewijzingsproces?
 - Welke risico's zijn er en hoe beheersen we die?
 - Hoe monitoren en toetsen we deze richtlijnen?
- **Nieuwe kans.** We zijn er voor mensen die een nieuwe kans nodig hebben, hoewel hun verleden daar soms lastig aanleiding voor geeft. Desalniettemin zien wij dat als onze rol. Omwille van de balans in de buurt maken we daar in huurcontracten goede afspraken over, waarop we vanaf de toewijzing handhaven. We maken daarbij gebruik van beproefde methodieken zoals Housing (First).

¹ Het Woonruimteverdeelbeleid is volgens aan wet- en regelgeving. Zodra deze leeftijdsgrens aangepast wordt, wordt dit ook gewijzigd in het Woonruimteverdeelbeleid

² Zie document 'Uitgangspunten toewijzingsbeleid woonwagenwoningen en standplaatsen'.

³ Zie getekende overeenkomst 'Toewijzing verhuur van woningen voor de Molukse Gemeenschap in Sittard en Geleen' d.d. 6 juni 2019

⁴ Zie format 'Inplaatsingsbeleid ZOwonen'.

- **Mix van (inkomens)doelgroepen.** Veerkracht in wijken is gebaat bij een verstandige mix van (inkomens)doelgroepen. ZOwonen geeft daarom ook de kans aan de lage-midden inkomens en de midden-midden inkomens (boven EU-norm) in de sociale woningvoorraad. In de uitwerking van ons huurprijsbeleid en ons woonruimteverdeelsbeleid maken we deze keuzes op complexniveau in relatie tot het gebied.

3. EEN HUMANE TOEWIJZING

Een woning zoeken is een complexe aangelegenheid voor een deel van onze doelgroep. Daarom passen we onze dienstverlening daarop aan. Wat we daarvoor gaan doen:

- **Werken in stadsdelen.** We werken vanuit stadsdelen, waardoor onze verhuurmakelaars binding hebben en houden met hun werkgebied en de mensen die er wonen.
- **Eén aanspreekpunt.** In een toewijzingsdossier werken we met één aanspreekpunt – van reactie tot nazorg.
- **Passend toewijzen en Europeanorm.** Voldoen aan wet- en regelgeving staat niet ter discussie. ZOwonen toetst en beoordeelt bij iedere toewijzing of de woningzoekenden aan de gestelde voorwaarden voldoen zoals bijvoorbeeld het vertonen van goed huurgedrag. Daarnaast worden te allen tijde de inkomenseisen en maximale huurgrenzen van de overheid toegepast.
- **Meedenkend.** De wijze waarop we voldoen aan wet- en regelgeving is bij ons meedenkend. We wijzen geen mensen af, omdat ze hun documenten niet op orde krijgen; dan gaan we juist helpen.
- **Informatiemomenten.** Naast de dienstverlening aan onze balie organiseren we voor specifieke doelgroepen informatiemomenten over woningtoewijzing. Dat doen we bijvoorbeeld voor jongeren, waarbij we uitleggen hoe thuisinlimburg.nl werkt en wat erbij komt kijken om op jezelf te gaan wonen.
- **Zelfontwikkeling.** We scholen en trainen onszelf periodiek in het maken van lastige afwegingen, bijvoorbeeld met de inzet van lagerhuisdebatten en interview.

4. EEN TRANSPARANTE TOEWIJZING

Als sociale huisvesters willen we op een integere en transparante wijze onze woningen verhuren. Het is lastig dat we soms afwegingen maken ten gunste van een individu – een andere keer ten gunste van het collectief. Waar het met respect voor ieders privacy mogelijk is, delen we onze afweging en de keuze die we maken. Dat geldt vooral bij bemiddeling. Bij bemiddeling wordt de woning rechtstreeks aan de (urgente) kandidaat toegewezen zonder dat deze met een advertentie online heeft gestaan op Thuis in Limburg.

Bij de reguliere verhuringen maken we gebruik van thuisinlimburg.nl. We kennen daar drie manieren van verhuren: via het **aanbodmodel**, via het **lotingmodel** of via **direct-te-huur**. Daarnaast geeft ZOwonen sommige woningzoekenden voorrang wanneer zij op een woning reageren. Dat zijn woningzoekenden met een lopende urgentieregeling (herstructurering of medische urgentie).

Om de transparante toewijzing te borgen zijn er intern eerste-en tweedelijnscontrole ingericht en vindt er jaarlijks een accountantscontrole plaats.

- **Aanbodmodel.** Het aanbodmodel houdt in dat we een woning adverteren en dat mensen daarop kunnen reageren tot een bepaalde datum. Op deze sluitingsdatum wordt de volgorde bepaald als volgt:
 1. Woningzoekenden met voorrang vanwege herstructurering, rekening houdend met voorrangsregels voor de woning op basis van leeftijd en/of grote van het huishouden als de woning deze heeft (gesorteerd op woonduur en start/einde project). Het sociaal plan omtrent de herstructurering wordt in 2025 herzien.

2. Overige woningzoekenden die voldoen aan de voorrangregels voor de woning op basis van leeftijd en/of grote van het huishouden als de woning deze heeft. Bijvoorbeeld:
 - Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar of ouder (BAT 3/ 4 woningen)
 - Voorrang voor huishoudens van 3 of meer personen
 3. Woningenzoekenden met voorrang vanwege herstructurering die niet voldoen aan de voorrangregels die zijn gesteld voor de woning (gesorteerd op woonduur en start/einde project)
 4. Overige woningzoekenden die niet voldoen aan de voorrangregels die zijn gesteld voor de woning.
 5. Niet-passende reacties op basis van regels passend toewijzen (huurinkomenstabel) zoals het verhuren van woningen aan huishoudens met een te hoog óf te laag inkomen.
- **Lotingmodel.** Om jongeren en starters die vaak weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen een eerlijke kans op de woningmarkt te geven worden er regelmatig woningen gepubliceerd via het lotingmodel. Na het sluiten van de advertentie wordt via loting bepaald op welke plaats de woningzoekende eindigt. Alle woningzoekenden hebben evenveel kans om op de eerste plaats te eindigen.
 - Jongeren tot 23 jaar⁵
 - Jongeren van 24 tot en met 27 jaar (starters)
 - **Direct-te huur.** Niet-DAEB (vrije sector) woningen zijn beperkt onderdeel van onze portefeuille en dienen een beperkt maatschappelijk doel. Daarom bieden we deze aan via direct-te-huur. De woningzoekenden die als eerste reageert staat bovenaan de kandidatenlijst. Dit onderdeel van onze portefeuille kunnen we inzetten om mensen in een scheidingssituatie te bemiddelen naar een passend thuis. Parkeerplaatsen en garages worden ook geadverteerd middels het direct-te-huur model. De persoon die reageert met de langste woonduur komt als eerste in aanmerking. Hierbij houden we onderstaande volgorde aan:
 1. Huurders van ZOwonen in het woongebouw waar de parkeerplaats of garage ligt
 2. Huurders van ZOwonen van woongebouwen in de directe omgeving (300 meter).
 3. Niet-huurders van ZOwonen in de directe omgeving.

Er is grote vraag naar parkeerruimtes. Om iedereen gelijke kansen te geven, is het huren van een tweede parkeerplaats of garage enkel mogelijk als we deze niet verhuurd krijgen aan iemand die nog géén parkeerplaats of garage heeft.

AFSLUITING

Met de invoering van het woonruimteverdeelbeleid zetten we een belangrijke stap in het verbeteren van de toegankelijkheid en transparantie van de woningtoewijzing. We zijn ervan overtuigd dat deze afspraken een positieve impact zullen hebben voor onze woningzoekenden en bijdragen aan een eerlijke verdeling van woonruimte.

Het is belangrijk op te merken dat, afhankelijk van eventuele tussentijdse wetswijzigingen, er aanpassingen aan deze afspraken kunnen worden gedaan. We blijven ons inzetten om ons beleid flexibel en aanpasbaar te houden, zodat we adequaat kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen en behoeften. Het woonruimteverdeelbeleid zal van kracht zijn van 2025 tot en met 2028.

⁵ Het Woonruimteverdeelbeleid is volgens wet- en regelgeving. Zodra deze leeftijdsgrens aangepast wordt, wordt dit ook gewijzigd in het Woonruimteverdeelbeleid

Bijlage 1:

Uitgangspunten toewijzingsbeleid woonwagenwoningen en standplaatsen

Wonen in familieverband

Volgens het beleidskader, waarin wordt verwezen naar de uitspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de mens, moet bij de daadwerkelijke toewijzing van een standplaats rekening gehouden worden met de mogelijkheid voor woonwagenbewoners om in familieverband te kunnen samenleven. In dat kader zijn aan de cultuur en het recht wat men aan deze cultuur kan ontleen harde criteria gesteld, namelijk;

- Wonen in familieverband
- Wonen in een woonwagen
- Op een standplaats in een woonwagenlocatie

Toewijzen op basis van het afstammingsbeginsel

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de (voor)ouders of betrokkenen zelf in een woonwagen wonen, er zijn geboren of er ooit hebben gewoond.

Transparantie toewijzing

Toewijzing vindt plaats op basis van de volgorde van toewijzing volgens de in samenspraak met een werkgroep (bestaande uit woonwagenbewoners van de woonwagenlocaties van ZOwonen) tot stand gekomen nieuwe toewijzingsregels.

Volgorde van toewijzing per woonwagenlocatie

Toewijzing van een standplaats/woonwagenwoning geschiedt op basis van het beleidskader én de beleidsmatige voorwaarden van ZOwonen. Ten aanzien van het toewijzen maken we geen onderscheid in de voorwaarden die ZOwonen reeds stelt ten aanzien van toewijzingen. Dus geen sprake van huurachterstand, goed huurder geweest, niet op de 'sanctielijst'.

Let op: het is niet mogelijk een huurovereenkomst over te nemen. Er wordt altijd een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met de dan geldende voorwaarden en (wettelijke) regels.

Overlijden

Bij overlijden van de huurder van een standplaats waarop een woonwagen door de huurder zelf is geplaatst, hebben de erfgenamen van de huurder voorrang bij het mogen huren van de betreffende standplaats onder de volgende voorwaarden:

- Op grond van de wet eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand, na de maand waarin de huurder is overleden (voorbeeld: als een huurder overlijdt op 15 juli dan eindigt de huurovereenkomst op 30 september). Voor het einde van deze termijn dient een erfgenaam aangewezen te zijn door alle erfgenamen als kandidaat voor een nieuwe huurovereenkomst.

De kandidaat huurder voldoet aan alle eisen die ZOwonen stelt aan al haar huurders, onder andere met betrekking tot: Inkomen (passend toewijzen).

Er mag geen sprake zijn van bestaande huurschuld bij ZOwonen of een andere woningcorporatie.

Er mag geen sprake zijn van het feit dat de laatste huurovereenkomst die de kandidaat huurder heeft gehad met een andere verhuurder door de rechter is ontbonden om welke reden dan ook.

ZOwonen is de partij die bepaalt of aan de eisen is voldaan. Is dat niet het geval én wijst ZOwonen de kandidaat huurder af, dan zal ZOwonen in overleg met de erfgenamen een andere kandidaat huurder proberen aan te wijzen. Daarbij blijven de voorwaarden van toepassing.

Verdere volgorde

Behoudens overlijden van een huurder van een bestaande standplaats zoals hierboven

beschreven, wordt de onderstaande volgorde toegepast voor het toewijzen van een standplaats/woonwagenwoning:

1. Inwonende kinderen
2. Uitwonende kinderen
3. Inwonende kleinkinderen
4. Uitwonende kleinkinderen
5. Ouders
6. Broers/zussen
7. Ooms/tantes
8. Neven/nichten
9. Spijtoptanten
10. Overig

Let op: Bij de toewijzing gelden dezelfde voorwaarden als bij het overlijden!

1. Inwonende kinderen

Kinderen vanaf 18 jaar die aantoonbaar minimaal 5 jaar feitelijk inwonen én ingeschreven staan bij hun ouder(s) op de woonwagenlocatie. Zijn er meerdere inwonende kinderen op de woonwagenlocatie die in aanmerking komen voor een standplaats/woonwagenwoning, dan wordt geselecteerd op leeftijd (van oud naar jong).

2. Uitwonende kinderen

Kinderen vanaf 18 jaar die voorheen aantoonbaar feitelijk bij hun ouder(s) op de woonwagenlocatie hebben gewoond én ingeschreven hebben gestaan. Zij zijn in een andere woonvorm gaan wonen, omdat er geen uitzicht was op een standplaats. Zijn er meerdere uitwonende kinderen op de woonwagenlocatie die in aanmerking komen voor een standplaats/woonwagenwoning, dan wordt geselecteerd op leeftijd (van oud naar jong).

3. Inwonende kleinkinderen

Kleinkinderen vanaf 18 jaar die aantoonbaar minimaal 5 jaar feitelijk inwonen en ingeschreven staan bij hun grootouder(s) op de woonwagenlocatie. Zijn er meerdere inwonende kleinkinderen op de woonwagenlocatie die in aanmerking komen voor een standplaats/woonwagenwoning, dan wordt geselecteerd op leeftijd (van oud naar jong).

4. Uitwonende kleinkinderen

Kleinkinderen vanaf 18 jaar die aantoonbaar feitelijk bij hun grootouder(s) op de woonwagenlocatie hebben gewoond én ingeschreven hebben gestaan. Zij zijn in een andere woonvorm gaan wonen, omdat er geen uitzicht was op een standplaats. Zijn er meerdere uitwonende kleinkinderen op de woonwagenlocatie die in aanmerking komen voor een standplaats/woonwagenwoning, dan wordt geselecteerd op leeftijd (van oud naar jong).

5. Ouders

Ouders van bewoners van een woonwagenlocatie. Hierbij heeft de ouder met de meeste familiebanden op locatie voorrang ten opzichte van de ander. Als beide gelijke familiebanden hebben op de locatie dan bepaalt ZOwonen op welke wijze en aan wie de standplaats wordt toegewezen. Wie de meeste rechten heeft wordt bepaald door ZOwonen.

6. Broers/zussen

Broers of zussen van bewoners van een woonwagenlocatie. Hierbij heeft de broer/zus met de meeste woonhistorie/familiebanden op locatie voorrang ten opzichte van de ander. Als er broers/zussen zijn met dezelfde woonhistorie dan heeft de broer/zus met de meeste familiebanden voorrang ten opzichte van de ander. Als er dan nog sprake is van gelijkheid dan bepaalt ZOwonen op welke wijze en aan wie de standplaats wordt toegewezen. Wie de meeste rechten heeft wordt bepaald door ZOwonen.

7. Ooms/tantes

Ooms of tantes van bewoners van een woonwagenlocatie. Hierbij heeft de oom/tante met de meeste woonhistorie/familiebanden op locatie voorrang ten opzichte van de ander. Als er

ooms/tantes zijn met dezelfde woonhistorie dan heeft de oom/tante met de meeste familiebanden voorrang ten opzichte van de ander. Als er dan nog sprake is van gelijkheid dan bepaalt ZOwonen op welke wijze en aan wie de standplaats wordt toegewezen. Wie de meeste rechten heeft wordt bepaald door ZOwonen.

8. Neven/nichten

Neven of nichten van bewoners van een woonwagenlocatie. Hierbij heeft de neef/nicht met de meeste woonhistorie/familiebanden op locatie voorrang ten opzichte van de ander. Als er neven/nichten zijn met dezelfde woonhistorie dan heeft de neef/nicht met de meeste familiebanden voorrang ten opzichte van de ander. Als er dan nog sprake is van gelijkheid dan bepaalt ZOwonen op welke wijze en aan wie de standplaats wordt toegewezen. Wie de meeste rechten heeft wordt bepaald door ZOwonen.

9. Spijtoptanten

Voormalige bewoners van een woonwagenlocatie die voorheen een standplaats/woonwagenwoning bewoonden, maar vrijwillig vertrokken zijn naar een andere woonvorm. Hierbij heeft de spijtoptant met de meeste woonhistorie/ familiebanden op locatie voorrang ten opzichte van de ander. Als er spijtoptanten zijn met dezelfde woonhistorie dan heeft de spijtoptant met de meeste familiebanden voorrang ten opzichte van de ander. Als er dan nog sprake is van gelijkheid dan bepaalt ZOwonen op welke wijze en aan wie de standplaats wordt toegewezen. Wie de meeste rechten heeft wordt bepaald door ZOwonen.

10. Overig

Als er geen kandidaten zijn uit bovenstaande genoemde familierelaties wordt er in goed overleg bepaald aan wie de vrijkomende standplaats/woonwagenwoning vervolgens zal worden toegewezen.

Hardheidsclausule

Indien er naar het oordeel van ZOwonen in medische en/of in sociaal-maatschappelijk opzicht sprake is van een aantoonbare urgente situatie, kan in afwijking van bovenstaande, aan een standplaatszoekende voorrang worden verleend.