Visie op de Woonruimteverdeling

Perspectief voor alle woningzoekenden
in Holland Rijnland



Holland
Rijnland
Wonen

2026

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Onze uitgangspunten 5

Onze waarden 8

Wat vragen woningzoekenden van ons en het systeem? 9

Waar wij voor staan 10

Bijlagen 12



Holland Rijnland Wonen



Inleiding

Wij zijn volkshuisvesters. Dat betekent dat we niet alleen woningen bouwen, beheren en verhuren, maar ons medeverantwoordelijk voelen voor hoe mensen wonen in elke fase van hun leven. Holland Rijnland Wonen wil daarom een woonruimteverdeelsysteem dat mensen in elke levensfase ondersteunt. Het huidige systeem (toewijzing op basis van inschrijfduur) werkt goed voor wie kan wachten, maar biedt onvoldoende perspectief aan spoedzoekers en anderen met een dringende woonbehoefte, vooral nu betaalbare woningen schaars zijn.

Woonruimteverdeling lost die woningnood niet op. Het creëert geen extra woningen, maar bepaalt wel hoe we de beschikbare woningen inzetten. De instroom in de sociale huursector wordt uiteindelijk bepaald door nieuwbouw en uitstroom. Daarom moet een goed systeem niet alleen kijken naar wie als eerste aan de beurt is, maar ook naar hoe de schaarse beschikbare voorraad, binnen onze maatschappelijke opdracht, zo goed mogelijk wordt benut. Zowel voor nieuwe woningzoekenden als voor zittende huurders die vastlopen. Onderzoek onderscheidt drie typen woningzoekenden (spoedzoekers, spoedwenszoekers, wenszoekers) plus de voorzorginschrijver die zich verzekert voor later (zie bijlage 1). Zij hebben allemaal iets wat één systeem met één wachtrij niet kan bieden.

Deze visie is niet alleen een ontwikkelagenda voor een ander systeem, maar ook een normatieve keuze. De ambitie is een systeem dat niet alleen wachttijd beloont, maar ook rekening houdt met belangrijke levensveranderingen. Zowel positief, zoals zelfstandig gaan wonen of gezinsvorming, als negatief, zoals scheiding of zorgbehoefte. Het richt zich zowel op nieuwe woningzoekenden als op mensen die al wonen maar willen doorstromen, omdat doorstroming cruciaal is om meer mensen te helpen. Zo geven we, als volkshuisvesters, op elk moment in iemands leven een antwoord op de vraag: waar sta ik, en welke stap kan ik zetten?



Onze visie op de woonruimteverdeling

Alle woningzoekenden in Holland Rijnland hebben perspectief: inzicht en invloed op kansen en de route naar een verhuizing, passend bij de eigen situatie en behoefte. Holland Rijnland Wonen zet in op een woonruimteverdeelsysteem dat beweging stimuleert, kansen vergroot en mensen op het juiste moment helpt aan een passende woonplek.

Onze uitgangspunten

1. Uitgangspunt 1: **wonen is een beweging**

Mensen hebben in verschillende levensfasen verschillende woonbehoeften. Wij willen een woonruimteverdeelsysteem dat ook ruimte biedt aan mensen die na een verandering in hun leven een daarbij passende woning nodig hebben. Bijvoorbeeld bij positieve, geplande ontwikkelingen zoals zelfstandig gaan wonen of een gezin vormen, maar ook bij onvoorziene en/of negatieve gebeurtenissen zoals een scheiding of de noodzaak van een zorggeschikte woning. Het woonruimteverdeelsysteem moet deze beweging zoveel mogelijk ondersteunen en zo min mogelijk blokkeren. Op dit moment gaat inschrijftijd bij verhuizing deels verloren, waardoor mensen worden ontmoedigd om de volgende stap te zetten. Dat remt niet alleen dat ene woonpad, maar ook de doorstroming in de hele keten.



2. Uitgangspunt 2: **instroom, doorstroom en uitstroom zijn drie samenhangende bewegingen**

Woonruimteverdeling gaat om drie bewegingen: instroom (huishoudens die een gereguleerde[1] huurwoning betrekken zonder een gereguleerde huurwoning achter te laten), doorstroom (zittende huurders die verhuizen van een gereguleerde huurwoning binnen de regio naar een andere gereguleerde huurwoning binnen de regio) en uitstroom (vertrek naar een koop- of vrije sector huurwoning; naar buiten de regio, of overlijden). Elke doorstromer of uitstromer die verhuist, maakt een woning vrij voor een ander. Hoe langer die verhuisketen, hoe meer woningzoekenden we kunnen helpen met dezelfde hoeveelheid vrijkomende woningen. Uitstroom ligt grotendeels buiten onze directe invloedssfeer, maar door deze beweging expliciet te benoemen, maken we duidelijk dat de gereguleerde woningvoorraad geen gesloten systeem is: keuzes buiten het systeem, zoals doorstroommogelijkheden naar de vrije sector of betaalbare koop, hebben een positief effect op wie wij binnen het systeem kunnen helpen.

1 Een gereguleerde huurwoning is een huurwoning waarvoor de maximale huurprijs niet door de markt maar door wettelijke regels wordt bepaald; dus zowel een sociale- als een middenhuurwoning.

3. Uitgangspunt 3: **de rij blijft een belangrijk fundament**

Wachten op je beurt is voor veel woningzoekenden een begrijpelijk en geaccepteerd principe. Inschrijfduur is transparant, objectief en voorspelbaar. Wij zien daarom geen reden om de wachtrij volledig los te laten.
Maar inschrijfduur werkt vooral voor diegenen die tijdig zijn ingeschreven en lang genoeg kunnen wachten. Het is geen betrouwbare maat voor woonbehoefte. De wachtrij alleen is dan ook onvoldoende om alle woonvragen te bedienen.





4. Uitgangspunt 4: **niet iedere situatie is gelijk**

Mensen verschillen. Wie prettig woont en vooruit kan plannen bevindt zich in een andere positie dan iemand die bijvoorbeeld in een onveilige situatie zit, dakloos dreigt te worden of dringend een zorggeschikte woning nodig heeft. Niet ieder individu, niet iedere groep kan wachten. Gelijke behandeling van ongelijke situaties kan onrechtvaardig uitpakken. Een rechtvaardig systeem moet daarom ruimte bieden om in bepaalde situaties af te wijken van de wachtrij, op een manier die uitlegbaar blijft: welk probleem wordt opgelost, welke groep wordt geholpen, hoeveel woningen daarvoor worden ingezet en wat zijn de gevolgen voor andere woningzoekenden.

5. Uitgangspunt 5: **woningzoekenden moeten perspectief hebben**

Uit het onderzoek blijkt dat woningzoekenden vooral behoefte hebben aan perspectief. Niet iedereen verwacht morgen een woning, maar iedereen wil weten: wat zijn mijn kansen, welke route kan ik volgen, wat kan ik zelf doen, en wanneer maak ik ongeveer kans? Dat perspectief verschilt per groep. Een spoedzoeker vraagt om een ander soort perspectief dan een wenszoekende die al prettig woont maar wil doorstromen. Perspectief is dus niet hetzelfde als snel een woning krijgen: het kan hoop zijn voor nu, maar ook zekerheid zijn voor later.



6. Uitgangspunt 6: **lokale en corporatiespecifieke verschillen moeten zichtbaar en uitlegbaar zijn**

Een begrijpelijk systeem vraagt niet dat alle corporaties en gemeenten exact hetzelfde doen. Gemeenten en corporaties hebben eigen beleidsruimte en eigen volkshuisvestelijke accenten. Die verschillen zijn legitiem, maar mogen niet onzichtbaar blijven voor woningzoekenden: verschillen in huurbeleid, passendheidscriteria, lokaal maatwerk, doelgroeplabels en aanbiedingsregels bepalen immers direct of iemand wel of niet voor een woning in aanmerking komt. Daarom leggen we lokale en corporatiespecifieke keuzes naast elkaar. Niet om verschillen weg te poetsen, maar om zichtbaar te maken welke verschillen aanvaardbaar zijn, waar harmonisatie nodig is en waar de uitleg aan woningzoekenden beter moet. Transparantie is geen administratieve bijzaak, maar een voorwaarde voor regie en vertrouwen.

Onze waarden

Vijf waarden staan centraal in onze visie op de woonruimteverdeling. Ze zijn gebaseerd op de rol van corporaties in de samenleving. Ze zijn de invulling van ons motto “Wij zijn volkshuisvesters”. Ze worden mede gekleurd door de wensen van woningzoekenden.

Transparantie

Een woningzoekende moet kunnen begrijpen hoe het systeem werkt en hoe beslissingen tot stand komen.

Perspectief

Perspectief bestaat uit inzicht en invloed: iedere woningzoekende moet de eigen positie kunnen inschatten, en weten waar en op welke manier je kans kunt maken op een woonplek.

Differentiatie

Niet iedere woningzoekende heeft dezelfde vraag. Het systeem moet verschillende routes mogelijk maken.

Regie

Regie kent twee vormen, en beide zijn nodig. Individuele regie is wat de woningzoekende zelf kan doen: actief zoeken, breder zoeken, kiezen voor een spoedroute of wachten op een betere woning. Systeemregie is wat corporaties en gemeenten bewust organiseren: woningen reserveren, doorstroming stimuleren, perspectief bieden aan spoedzoekers.

Menselijkheid

Het systeem moet tot menselijke uitkomsten leiden en ruimte bieden voor maatwerk wanneer algemene regels tekortschieten.



Wat vragen woningzoekenden van ons en het systeem?

HRW deed onderzoek onder woningzoekenden. Hun respons was overweldigend: 16.455 mensen deden mee. Dit benadrukt het tekort aan sociale huurwoningen en de moeilijke situatie waarin veel woningzoekenden zitten. Hun wensen voor een woonruimteverdeelsysteem?

Maak perspectief leidend

Mensen willen weten waar ze aan toe zijn. Ze snappen heus wel dat er te weinig woningen zijn, maar ze willen weten waar ze de meeste kans maken en wat ze zelf kunnen doen om hun kansen verder te vergroten.

Ontwerp voor zowel nood als wens

Nu maakt het systeem geen onderscheid tussen woningzoekenden. Dat doet geen recht aan de diversiteit van woningzoekenden. Het systeem moet werken voor mensen die hun volgende stap *willen* zetten en voor mensen die een stap *moeten* zetten.

Creëer vertrouwen met een begrijpelijk systeem

Woningzoekenden willen gezien worden, en vertrouwen hebben in het systeem. Het moet recht doen aan hun situatie. Het moet zo werken dat ze in ieder geval kunnen begrijpen waarom ze niet aan de beurt komen.

Stuur op passende toewijzing en doorstroming

Het moet allebei: passende toewijzing en doorstroming. Met het eerste wordt tegemoetgekomen aan individuele situaties, met het laatste ontstaan er meer kansen voor mensen die zich binnen het systeem kunnen en willen ontwikkelen.

De wensen van woningzoekenden vormen een belangrijke toets bij de verdere uitwerking en vertaling van onze visie naar concrete keuzes en maatregelen.



Waar wij voor staan

Het huidige systeem werkt voor wie kan wachten, maar biedt onvoldoende perspectief aan spoedzoekers en anderen met een dringende woonbehoefte. Woonruimteverdeling lost de woningnood niet op, maar bepaalt wel hoe de beschikbare voorraad wordt ingezet. Wonen is een beweging: het systeem moet mensen ondersteunen bij levensveranderingen, positief of negatief, in plaats van hen te ontmoedigen. De wachtrij is als enige maatstaf onvoldoende, want niet iedere situatie is gelijk en gelijke behandeling van ongelijke situaties kan onrechtvaardig uitpakken. Woningzoekenden hebben vooral behoefte aan perspectief: zicht op hun kansen en route, ook als een woning niet snel beschikbaar is. Instroom, doorstroom en uitstroom vormen daarbij drie samenhangende bewegingen die elkaar versterken. Lokale en corporatiespecifieke verschillen moeten zichtbaar en uitlegbaar blijven, zodat woningzoekenden begrijpen waarom keuzes per gemeente of corporatie kunnen verschillen.

Samen leiden onze uitgangspunten en waarden en wat woningzoekenden van ons vragen naar één visie.



Alle woningzoekenden in Holland Rijnland hebben perspectief: inzicht en invloed op kansen en de route naar een verhuizing, passend bij de eigen situatie en behoefte. Holland Rijnland Wonen zet in op een woonruimteverdeelsysteem dat beweging stimuleert, kansen vergroot en mensen op het juiste moment helpt aan een passende woonplek.



Bijlage 1: Vier typen ingeschreven personen

Op het moment van het onderzoek stonden 171.098 personen ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland.
Zij vallen uiteen in vier typen. Drie daarvan zijn woningzoekenden. De vierde, de voorzorginschrijver, is dat niet.



Woningzoekenden · circa 96.500 personen

Spoedzoeker

12% · circa 19.500 personen

Wil of moet zo snel mogelijk verhuizen, bijvoorbeeld door dreigende dakloosheid, een scheiding of een ongeschikte woonsituatie.

Jongste groep: 56% is 35 jaar of jonger. Vaak geen eigen woonruimte: bij ouders, op kamers of in een tijdelijke woning. Ervaart de hoogste nood.

Vraagt vooral: perspectief, niet te lang wachten en duidelijkheid.

Spoedwenszoeker

19% · circa 33.000 personen

Wil of moet ook snel verhuizen, maar alleen naar een woning die echt past bij de eigen situatie.

Jong: 43% is 35 jaar of jonger. Woont vaker in een particuliere huurwoning, tijdelijke woon-oplossing of studentenhuis. Ervaart veel stress en onzekerheid.

Vraagt vooral: perspectief, niet te lang wachten en voldoende passend aanbod.

Wenszoeker

26% · circa 44.000 personen

Hoeft niet snel te verhuizen en wacht op een woning die beter past bij levensfase, huishouden of financiële situatie.

Oudste groep: 57% is 55 jaar of ouder. Woont vaker al in een sociale huur- of koopwoning. Loopt vast door te weinig passend, betaalbaar aanbod en beperkte doorstroming.

Vraagt vooral: passend, betaalbaar aanbod en een haalbare route.

Voorzorginschrijver

39% · circa 66.750 personen

Geen woningzoekende, maar iemand die zich verzekert voor het geval hij of zij woningzoekende wordt of moet worden.

Zoekt niet actief en staat ingeschreven voor zekerheid voor later. Vooral 45 tot 75 jaar. Bijna de helft heeft een koopwoning, een groot deel een sociale huurwoning.

Vraagt vooral: zekerheid dat er een woning beschikbaar is wanneer dat nodig wordt.

Wat als een woning nodig wordt?

Verandert de situatie, bijvoorbeeld door ziekte, scheiding, verlies van werk of een nieuwe gezinssituatie? Dan wordt de voorzorginschrijver automatisch woningzoekende en ingedeeld in één van de drie typen: spoedzoeker, spoedwenszoeker of wenszoeker, afhankelijk van de urgentie en woonwens.

Bron: HRW, Woonruimteverdeling – Beleving en waarden van woningzoekenden (2026), kwantitatieve fase. Percentages zijn het aandeel van de respondenten, omgerekend naar ingeschreven personen; de categorie 'anders' is buiten beschouwing gelaten.

Bijlage 2: Mogelijke maatregelen en instrumenten

Vanuit deze visie en waarden zijn verschillende concrete instrumenten denkbaar. De visie maakt geen keuze voor een specifiek instrument, maar biedt een kader om instrumenten te beoordelen.

1. Woonruimteverdeling	Uitgangspunt / waarde
Inschrijfduur	De rij blijft een belangrijk fundament
Loting	Niet iedere situatie is gelijk · Differentiatie
Gewogen/aangepaste loting (max. inschrijfduur)	Niet iedere situatie is gelijk
Loting met getrapte winkans	Perspectief · beloont actief zoekgedrag
Spoedrij met loting	Niet iedere situatie is gelijk · Regie (eigen keuze rij)
Spoedroute, generiek (situatiepunten)	Niet iedere situatie is gelijk
Spoedroute, individueel (urgentie)	Niet iedere situatie is gelijk · Menselijkheid
Zoekpunten	Regie · beloont eigen inspanning
Puntenvermindering bij niet zoeken	Regie · uitlegbaarheid systeem
Labelen van woningen voor doelgroepen	Differentiatie
Parallelle zoekroutes	Differentiatie · Individuele & systeemregie

2. Bevorderen van doorstroming	Uitgangspunt / waarde
Behoud inschrijfduur/punten bij verhuizing	Wonen is een woonontwikkeling
Woonduurpunten	Wonen is een woonontwikkeling
Seniorenvoorrang	Niet iedere situatie is gelijk
Voorrang voor zittende huurders	Instroom-doorstroom-uitstroom als kader
Woningruil	Regie · eigen route creëren

3. Instrumenten voor meer uitstroom	Uitgangspunt / waarde
Voorrang huurders bij sociale koop/betaalbare huur	Instroom-doorstroom-uitstroom als kader

4. Instrumenten voor beter benutten	Uitgangspunt / waarde
Woningdelen	Niet iedere situatie is gelijk · Menselijkheid
Hospitaverhuur	Niet iedere situatie is gelijk · Menselijkheid
Friendscontracten	Niet iedere situatie is gelijk · Menselijkheid
Tijdelijke woonvormen	Niet iedere situatie is gelijk · Menselijkheid

5. Ondersteunende administratie/ICT	Uitgangspunt / waarde
Kansindicatoren	Perspectief · Transparantie
Persoonlijke routeplanner	Perspectief · Regie
Voorspelling van slaagkansen	Perspectief · Transparantie

