

MEMO OVERZICHT LOKAAL MAATWERK WONINGMARKTREGIO HAAGLANDEN

A. Inleiding

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een gemeente via de huisvestingsverordening max. 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang mag toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding (eigen inwoners) voor de aanpak van lokale knelpunten in de woonruimteverdeling. Dit zogenoemde lokaal maatwerk is alleen toegestaan wanneer er sprake is van schaarste en verdringing op de woningmarkt. Uitgesloten is dat deze invulling gebeurt op basis van leeftijd, sociale of sociaal-economische kenmerken. Ook mag het geven van voorrang via lokaal maatwerk niet tot gevolg hebben dat woningzoekenden zonder lokale binding worden verdrongen.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt verder dat voorgenomen toewijzingsbeleid moet worden afgestemd met de omliggende gemeenten. De negen voormalige Haaglandengemeenten hebben afgesproken om voorgenomen lokaal maatwerk vooraf aan elkaar te melden en jaarlijks te verantwoorden, om de effecten op de regionale woningmarkt te kunnen beoordelen, te borgen dat de maximum ruimte van 25% niet wordt overschreden en de regeling op correcte wijze wordt gebruikt. Indien nodig kan het lokaal maatwerk gedurende de geldigheidstermijn van de verordening (4 jaar) tussentijds worden aangepast om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt. In alle gemeenten krijgt het college de bevoegdheid om het lokaal maatwerk aan te passen.

De mogelijkheid tot het vaststellen van lokaal maatwerk als bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders is opgenomen in artikel 20 van de huisvestingsverordeningen die op 1 juli 2015 in werking zal treden.

In de Zoetermeerse ontwerpverordening is dit lokaal maatwerk als volgt vastgelegd:

Artikel 20 Regionale binding en lokaal maatwerk

1. Van de in artikel 4 aangewezen categorie woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.
2. Maximaal de helft van de woonruimte uit lid 1 (= 25%) kan met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid 2 genoemde categorieën knelpunten, in afstemming met de lokale woningcorporaties en huurdersorganisatie(s), waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
 - a. De regels moeten transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. Er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.
4. De lokale categorieën knelpunten worden benoemd in bijlage VII van deze verordening.
5. Burgemeester en wethouders worden gedelegeerd om bijlage VII van de verordening aan te passen.
6. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 2 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform lid 2.

In bijlage VII van de ontwerpverordening worden door het College de categorieën knelpunten voor het lokaal maatwerk in Zoetermeer benoemd. Dit zijn kort samengevat:

- Doorstromers vanuit woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens
- Voorrang voor lokale starters
- Doorstromers vanuit een grote of eengezinswoning
- Voorrang voor grote gezinnen (6+)
- Doorstromen via de seniorenmakelaar
- Doorschuiven binnen een complex
- Groepswonen
- Individuele gevallen

Het voorstel voor het lokale maatwerk is gebaseerd op het huidige bestaande lokale maatwerk in Zoetermeer. Dit lokale maatwerk is vastgesteld in 2012 bij het inwerking treden van de laatste regionale huisvestingsverordening. Het nieuwe voorstel is besproken met de lokale corporaties. Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van schaarste én verdringing op de lokale woningmarkt voor de doelgroep van het lokale maatwerk. Een uitgebreide toelichting op het lokale maatwerk staat in bijlage VII van de ontwerpverordening.

In het onderstaande overzicht zijn de maatregelen weergegeven die de andere gemeenten uit de woningmarktregio Haaglanden hebben benoemd of nog zullen vaststellen voor het oplossen van lokale knelpunten gelet op de eigen gemeentelijke woningmarkt en bijzonderheden. Aan het einde is ook het lokaal maatwerk van Zoetermeer weergegeven. Aan het einde van elk gemeentelijke overzicht is, waar nodig, een reactie van het college opgenomen.

B. Overzicht invulling lokaal maatwerk door de gemeenten

GEMEENTE	LOKAAL MAATWERK
Delft	1. Meer aanbod van grote woningen creëren voor (grote) gezinnen: De voorraad grote woningen in Delft is kleiner dan in de omliggende gemeenten, en de wachttijden zijn hoger. De vraag naar deze woningen neemt toe, onder meer vanwege de verhoogde instroom van grote gezinnen vergunninghouders onder de taakstelling. Voorwaarde voor benutting van lokaal maatwerk is wel dat de vrijkomende woningen weer beschikbaar komen voor verhuur. A) Voorrang voor huishoudens die uitstromen uit (schaarse) grote woningen met een rekenhuur onder de huurprijsgrens (€ 710,68) en B) Gerichte toewijzing van deze woningen aan grote gezinnen. 2. Bevordering van langer zelfstandig wonen van Delftse senioren met een indicatie in daartoe passende woningen. Bedoeling is om schaarse aangepaste woningen toe te wijzen aan Delftse woningzoekenden die van deze woningen afhankelijk zijn om zelfstandig te kunnen wonen.

	A) Gerichte toewijzing van drempelloze woningen met 1 ster met een rekenhuur onder de huurprijsgrens (€ 710,68,) aan ouderen; B) Gerichte toewijzing van 2, 3 en 4-sterrenwoningen met een rekenhuur onder de huurprijsgrens (€ 710,68) aan woningzoekenden die een indicatie hebben voor een dergelijke aangepaste woning. 3. Bevorderen slaagkansen (ex)studenten in de laatste studiefase met een huurcontract voor een studentenwoning. Bedoeling is het corrigeren van de verhoudingsgewijs lage slaagkansen deze groep met een laag inkomen op reguliere woonruimte in Delft. Reactie Zoetermeer: Maatregel 1 wordt ook in Zoetermeer opgenomen in het lokale maatwerk. Er is over het algemeen geen sprake van verdringing van Zoetermeerse ouderen voor 1- en 2-sterrenwoningen. Deze categorie woningen is in Delft veel schaarser dan in Zoetermeer. Schaarste 3- en 4-sterrenwoningen, waaronder bijvoorbeeld ook MinderValidewoningen vallen, worden in Zoetermeer verhuurd via directe bemiddeling. Maatregel 3 is niet van toepassing voor Zoetermeer.
Den Haag	1. Voorrang voor doorstromers met een maximale huishoudgrootte van 3 personen en die een corporatie woning van $\geq 80\text{m}^2$ en minimaal 5 kamers achterlaten onder de huurprijsgrens en verhuizen naar een woning kleiner dan 80m^2. 2. Voorrang voor doorstromers uit Den Haag die een eengezinswoning achterlaten van een corporatie met een subsidiabele huur onder huurprijsgrens (t/m € 699,48 prijspeil 1.1.14) en verhuizen naar een "niet"-eengezinswoning onder de huurprijsgrens of een vrije sector woning. Reactie Zoetermeer: Een variant van beide maatregelen is opgenomen in het lokaal maatwerk van Zoetermeer om het vrijkomen van eengezinswoningen en woningen groter dan 80m^2 te bevorderen en deze te kunnen verhuren aan Zoetermeerse grote gezinnen (6+).
Leidschendam-Voorburg	Het lokaal maatwerk wordt ingezet voor: 1. Het optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem zoals het bevorderen van doorstroming uit lokale schaarse woningen. 2. Het behoud van sociale cohesie en sociale netwerken. 3. Het efficiënt inzetten van gemeentelijke middelen voor specifieke lokale doelgroepen. In de lokale prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties

	is het lokaal maatwerk uitgewerkt en zijn de volgende doelen gesteld: - Doorstromen uit betaalbare eengezinswoningen, ongeacht doelgroep; - Verminderen knelpunten op het gebied van leefbaarheid (overlast); - Behoud van sociale cohesie in een gebied (buurt, wijk of kern); - Voorstromen (doorstroming binnen hetzelfde woon-complex); - Doorschuiven (herstructurering); - Uitvoeren experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling; - Maximaal 5% van het totaal aantal verhuringen toewijzen aan kwetsbare groepen, waarbij partijen kunnen afspreken in het huurcontract een clause over woonbegeleiding op te nemen. Reactie Zoetermeer: Een variant van maatregel a wordt in Zoetermeer ook toegepast. D, e en g zijn ook opgenomen in het Zoetermeerse maatwerk. G geldt daarbij voor individuele gevallen. Maatregel g wordt in de Zoetermeerse verordening verder via artikel 22 geregeld. Er is dan sprake van directe bemiddeling. Maatregel f wordt in Zoetermeer geregeld via artikel 58 van de verordening.
Midden-Delfland	Via lokaal maatwerk wordt voorrang verleend aan de volgende categorieën woningzoekenden: - Jongeren die bij hun ouders of verzorgers in Midden-Delfland wonen en minimaal één jaar ingeschreven staan als woningzoekende. - Woningzoekenden die een starterswoning achterlaten met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2015 € 403,06). De starterswoningen zijn de complexen Kloosterpad in Den Hoorn, Schippershof in Schipluiden en Slot de Houvelaan en Vlierhof in Maasland. - Voorrang voor doorstromers binnen de gemeente die bij verhuizing een corporatiewoning achter laten onder de huurgrens (€ 710,68). - Woningzoekenden uit Midden-Delfland die willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning van Wonen Midden-Delfland. Reactie Zoetermeer: In het Zoetermeers lokale maatwerk zijn (varianten van) maatregel 1, 2 en 3 opgenomen. Bij 3 moet er dan wel sprake zijn van een grote woning of eengezinswoning. Maatregel 4 kan niet in Zoetermeer worden toegepast, omdat er geen sprake is van verdringing van Zoetermeerders. Dit komt omdat er nog relatief veel (vergeleken met andere gemeenten) sociale huurwoningen bij zijn/worden gebouwd.
	Voorrang voor de BBSH doelgroep uit Pijnacker-Nootdorp.

Pijnacker-Nootdorp	<i>Doel:</i> De voorraad voor deze doelgroep is in de gemeente verhoudingsgewijs klein. Met deze maatregel is de wens om de wachttijd verkorten voor de BBSH doelgroep uit de gemeente. Reactie Zoetermeer: De voorraad voor deze doelgroep is in Zoetermeer niet klein. Er is geen sprake van verdringing. Lokaal maatwerk is daarom niet mogelijk.
Rijswijk	Voor de Rijswijkse woningzoekenden met een maatschappelijke binding, gelden de volgende voorrangsregels (lokaal maatwerk) 1. Woningzoekenden met een minimum inkomen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageert op een vrijkomende goedkope huurwoning. 2. Woningzoekenden met een huishouden van 4 of meer personen krijgen voorrang wanneer hij/zij reageert op een grote woning. 3. Woningzoekenden die doorstromen uit een grote woning krijgen voorrang wanneer hij/zij op een niet grote woning reageert. 4. Woningzoekenden, benoemd als specifieke groep zoals hierboven, die geen gebruik kunnen maken van de reguliere aanbodmodellen en een specifieke lokale woonvraag hebben, krijgen via directe bemiddeling voorrang op andere woningzoekenden. 5. Woningzoekenden uit nader te bepalen specifiek gebieden en/of (deel) complexen krijgen voorrang bij vrijkomende sociale huurwoningen of nieuwbouw sociale huurwoningen in het betreffende gebied of voor het benoemden (deel)complex. Gemeente bepaalt in overleg met woningcorporaties de locaties, termijn en eventuele nadere afspraken over deze vorm van woningtoewijzing. Reactie Zoetermeer: Maatregel 1 en 2: voor deze groepen is er in Zoetermeer geen sprake van verdringing. Daarom is er geen voorstel voor lokaal maatwerk. Een variant van maatregel 3 wordt ook toegepast in Zoetermeer. Maatregel 4 is feitelijk geen lokaal maatwerk, maar stelt dat als benoemde groepen zodanig in de knel komen dat ook lokaal maatwerk niet helpt, zij via directe bemiddeling worden geholpen. Dit gebeurt in Zoetermeer indien nodig ook. Maatregel 5 speelt in Zoetermeer niet. Er is relatief voldoende nieuw aanbod en er zijn geen specifieke gebieden waarvoor lokaal maatwerk nodig is.
Wassenaar	Voor Wassenaarders met een maatschappelijke binding gelden de volgende voorrangsregels (lokaal maatwerk): 1. Voorrang voor doorstromers en starters uit de wijk

	Kerkehout wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout. 2. Voorrang voor starters binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning. 3. Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten. Reactie Zoetermeer: Maatregel 1 speelt niet in Zoetermeer. Het gaat hier om een specifieke wijk. Bij de zeer schaarse woningen die er vrijkomen is sprake van verdringing van inwoners van Kerkehout. Maatregel 2 zit ook in Zoetermeer in het lokale maatwerk. Senioren krijgen niet specifiek voorrang in Zoetermeer als zij een eengezinswoning achterlaten. Er is relatief voldoende aanbod voor senioren. Wel krijgt iedereen in Zoetermeer, die een eengezinshuurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens achterlaat voorrang via lokaal maatwerk, dus ook senioren.
Westland	Lokaal maatwerk is toegestaan in de volgende gevallen: 1. Voorrang voor doorstromers vanuit woningen met een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Een belangrijk element is om aanbod te creëren in de sociale huurwoningen-voorraad. In Westland is geconstateerd dat ca 23% van de sociale huurwoningvoorraad bewoond worden met een hoger inkomen. Door voorrang te geven aan de doorstromer naar een woning van de hoogste aftoppingsgrens tot de huurprijsgrens wordt aanbod verkregen in een belangrijk segment van de sociale huurwoningen voorraad. 2. Voorrang via lokaal maatwerk voor Westlandse starters. De slaagkans van jongeren onder de 27 jaar ligt lager dan het gemiddelde in Haaglanden. Het is dan ook voor de Westlandse starters moeilijk om een geschikte zelfstandige woonruimte te vinden. De wachtduur loopt dan ook op voor deze groep. In 2014 gemiddeld 7 maanden hoger dan in de regio (bron: SVH, Kengetallen 2014). 3. Voorstromers of doorschuivers. Voorstromen of doorschuiven is het binnen een complex naar een andere gelijksoortige woning verhuizen, bijvoorbeeld naar een gelijk(soortig) appartement op een andere verdieping. Het gaat jaarlijks om een beperkt aantal gevallen. Ieder geval wordt apart beoordeeld. Het uitgangspunt is dat er geen wooncarrière wordt gemaakt. De achtergelaten woning heeft dezelfde kenmerken als de oorspronkelijk beschikbare woning en komt voor reguliere verhuring beschikbaar. Deze regel blijft gelijk aan de huidige regels voor de lokale beleidsruimte.

	Lokaal maatwerk mag hier worden toegepast omdat de woningzoekende een zeer specifieke woonwens heeft, meestal betreft het een verhuizing naar een woning op de begane grond (probleem met traplopen). Zonder voorrang via lokaal maatwerk zou de betreffende woningzoekende verdrongen worden door andere woningzoekenden van buiten het complex die ook op de betreffende woning reageren. In het kader van doorschuiven binnen een complex kan lokaal maatwerk worden toegepast. 4. Voorrang voor doorstromers en starters uit aangewezen kernen bij verhuizing binnen die kern. Westland kent 11 kernen. Elke kern heeft een eigen identiteit en kent een sterke sociale cohesie. Om deze sociale cohesie mede gezien de opgave beter benutten van de sociale netwerken in het kader van het langer zelfstandig te blijven wonen, te behouden c.q. te versterken willen wij de kansen om in een kern te blijven wonen vergroten. Er is onderscheid in de kernen zo is bijv de slaagkans om in de eigen kern Kwintseiland of ter Heijde lager dan bijv. in de kern Naaldwijk. Voor dit onderdeel zullen nadere regels worden opgesteld. Via dit specifieke lokaal maatwerk kan ook ingezet worden op basis van maatwerk door bijv een seniorenmakelaar om voor ouderen de doorstroming te bevorderen naar geschikte woningen voor ouderen, waarbij grotere woningen vrijkomen voor nieuwe verhuur. Op basis van dit maatwerk wordt ruimte geboden woningzoekenden direct te bemiddelen naar een andere woning, als zij een schaarse grote woning onder de huurprijsgrens achterlaten (en deze huurwoning ook onder het sociale segment blijft). Reactie Zoetermeer: Met maatregel 1 krijgt iedereen die in Westland een woning achterlaat met een huur onder de hoogste aftoppingsgrens voorrang en verhuist naar een huurwoning met een huur tot de liberalisatiegrens voorrang. In Zoetermeer is er in deze categorie woningen geen sprake van verdringing bij het schaarse aanbod. Bij opnemen van deze maatregel zouden bovendien teveel huurders in aanmerking komen voor lokaal maatwerk en zou het effect van de voorrangsregel teniet worden gedaan. Een variant van maatregel 2 en maatregel 3 zijn in Zoetermeer ook opgenomen in het lokaal maatwerk. Maatregel 4: zie de reactie op maatregel 1 van Wassenaar.
Zoetermeer	Krachtens artikel 20 van deze verordening benoemen burgemeester en wethouders de volgende categorieën knelpunten voor lokaal maatwerk: - Doorstromers vanuit woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens - Voorrang voor lokale starters - Voorrang bij verlaten gezinswoning - Voorrang voor grote gezinnen (6+)

- Doorstromen via de seniorenmakelaar
- Doorschuiven binnen een complex
- Groepswonen
- Individuele gevallen

Toelichting:

1. Via lokaal maatwerk meer aanbod creëren voor starters

De wachtduur van jongeren onder de 23 jaar was in 2014 in Zoetermeer gemiddeld 7 maanden hoger dan in de regio (bron: SVH, Kengetallen 2014). Het is voor Zoetermeerse jongeren moeilijker dan voor andere jongeren uit de regio om een woning te vinden. Om dit op te lossen wordt voorgesteld om doorstromers, die een woning achter laten van een Zoetermeers woningcorporatie met een rekenhuur die gelijk is of lager dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06, prijspeil 2015) en reageren op een woning, zijnde geen eengezinshuurwoning, met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, voorrang te geven op basis van lokaal maatwerk. Hierdoor wordt het vrijkomen van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens bevorderd.

2. Voorrang via lokaal maatwerk voor Zoetermeers starters

Zoetermeerse woningen die verhuurd worden met een huur onder kwaliteitskortingsgrens kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse starters of starters die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, die vanwege de huurtoeslag zijn aangewezen op een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Het maakt daarbij niet uit of de te verhuren woning via lokaal maatwerk met voorrang is vrij gekomen of niet.

3. Via lokaal maatwerk meer aanbod creëren voor (grote) gezinnen

3a. Voorrang bij verlaten gezinswoning en voorrang voor grote gezinnen (6+)

Grote gezinnen hebben in de gehele regio veel moeite om voor hen geschikte woningen te vinden. De wachtduur van 6+-huishoudens is in Zoetermeer gemiddeld drie maanden langer dan in de regio (bron: SVH, Kengetallen 2014). Daarom wordt voorgesteld om doorstromers, die een Zoetermeerse eengezinswoning met een huur onder de liberalisatiegrens of een Zoetermeerse woning (elk woningtype) met een oppervlakte van meer dan 80m2 met een huur onder de liberalisatiegrens achterlaten, als zij reageren op een Zoetermeerse woning met een huur onder liberalisatiegrens, met uitzondering van een eengezinswoning met een huur lager dan de

	liberalisatiegrens, voorrang te verlenen via lokaal maatwerk. Zoetermeerse eengezinshuurwoningen of woningen groter dan 80m², beide met een huur onder liberalisatiegrens, kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse 6+-huishoudens of 6+-huishoudens die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. 3b. Voorrang via seniorenmakelaar voor senioren die een geschikte huurwoning achterlaten De woningcorporatie Vidomes heeft een seniorenmakelaar die zeer succesvol senioren ondersteunt bij een -vaak latente - verhuiswens. In de regionale prestatie afspraken is vastgelegd dat woningcorporaties voor de hele regio een seniorenmakelaar gaan inzetten. Via de seniorenmakelaar wordt de doorstroming bevorderd naar geschikte woningen voor ouderen, waarbij grotere woningen vrijkomen voor nieuwe verhuur. Voorgesteld wordt woningcorporaties de ruimte te bieden om de seniorenmakelaar woningzoekenden direct te laten bemiddelen naar een andere woning, als zij een schaarse grote woning onder de huurprijsgrens achterlaten, voor zover dit niet opnieuw een grote sociale huurwoning (waaronder alle sociale eengezinshuurwoningen) is. Dit maatwerk blijkt in de praktijk succesvoller dan de algemene voorrangsregel zoals bij 3a is opgenomen. 4. Doorschuiven binnen een complex Doorschuiven is het binnen een complex naar een andere gelijksoortige woning verhuizen, bijvoorbeeld naar een gelijk(soortig) appartement op een andere verdieping. Het gaat jaarlijks om een beperkt aantal gevallen. Ieder geval wordt apart beoordeeld. Het uitgangspunt is dat er geen wooncarrière wordt gemaakt. De achtergelaten woning heeft dezelfde kenmerken als de oorspronkelijk beschikbare woning en komt voor reguliere verhuring beschikbaar. Deze regel blijft gelijk aan de huidige regels voor de lokale beleidsruimte. Lokaal maatwerk mag hier worden toegepast omdat de woningzoekende een zeer specifieke woonwens heeft, meestal betreft het een verhuizing naar een woning op de begane grond (probleem met traplopen). Zonder voorrang via lokaal maatwerk zou de betreffende woningzoekende verdrongen worden door andere woningzoekenden van buiten het complex die ook op de betreffende woning reageren. In het kader van doorschuiven binnen een complex kan lokaal maatwerk worden toegepast. 5. Groepswonen Woongroepen ontstaan vaak op eigen initiatief of worden gerealiseerd om specifiek vormen van zorg te kunnen aanbieden. Het kan gaan om groepen ouderen, maar ook om jongeren met een bijzondere zorgvraag. Senioren zijn
--	--

	vaak actief betrokken bij de realisatie ervan. Groepen kunnen zelf bepalen wie wordt toegelaten als nieuwe bewoner. Om dit te bereiken moeten kandidaten via lokaal maatwerk met voorrang kunnen reageren op een vrijkomende woning in de groep, omdat de gewenste kandidaat anders wordt verdrongen door andere, willekeurige kandidaten. Lokaal maatwerk kan worden toegepast bij een vrijkomende groepswoning. 6. Individuele gevallen Het gaat om enkele gevallen per jaar. Dit gebeurt in onderling overleg tussen de gemeente en de betrokken woningcorporatie. Het betreft onder andere echte probleemgevallen, waarbij urgentie geen uitkomst biedt. Het maken van wooncarrière is hierbij uitgesloten. Hier vallen ook 'overige directiebesluiten' van de woningcorporaties onder (schrijnende situaties, conflictsituaties, burenruzies). Via het lokale maatwerk kunnen deze gevallen voorrang krijgen op gewone woningzoekenden. Er is sprake van verdringing omdat zij via de reguliere woningtoewijzing niet snel genoeg aan een woning kunnen komen. Via directe bemiddeling, op grond van artikel 22, kunnen zij ook geholpen worden. In dat geval krijgen zij voorrang op alle andere woningzoekenden. De woningcorporaties leggen jaarlijks verantwoording af over deze gevallen.
--	--