

# Voorbeeld Programma van Eisen: woningdelen in woonruimteverdeelsystemen

Platform31 verkende met vier woningdeel-koplopers uit de corporatiesector hoe je woningdelen in kunt bedden in de regionale woonruimteverdeelplatforms. Om woningdelen effectief te integreren in de (regionale) woonruimteverdeelplatforms kunnen woningcorporaties en systeemleveranciers technische aanpassingen aanbrengen en een woningdeelmodule introduceren. We legden een aantal gewenste functionaliteiten vast in dit voorbeeld Programma van Eisen. Dat helpt corporaties en systeemleveranciers alvast op weg, als zij een woningdeelmodule in het woonruimteverdeelplatform willen realiseren.

## Doel en achtergrond

Woningdelen is een steeds populairder woonconcept, dat jongeren, spoedzoekers en studenten helpt. Het zorgt direct voor meer woonruimte en een efficiënter ruimtegebruik. Het biedt niet alleen een betaalbare woonoplossing, maar bevordert ook sociale interactie en voorkomt eenzaamheid. Woningdelen is nu nog geen basis woonproduct binnen de (regionale) woonruimteverdeelplatforms van sociale huurwoningen. Dat is wel wenselijk. In de eerste plaats voor de woningzoekende, zodat die woningdelen als woonproduct duidelijk herkent en snel en gemakkelijk kan reageren; alleen, met zijn tweeën of drieën. Anderzijds voor de corporatie om de matching en inkomenstoetsing efficiënt te kunnen afhandelen. Zo kunnen we in Nederland de beschikbare woonruimte beter benutten en het concept van woningdelen binnen de sociale huursector verder helpen opschalen.

## Leeswijzer

In dit voorbeeld Programma van Eisen formuleren we een breed scala aan technische functionaliteiten. Het inrichten van woningdelen in de woonruimteplatforms vraagt echter nog wel om beleidsmatige keuzes. Onder meer voor welk woningdeelconcept je kiest, of dat je meerdere woningdeelconcepten naast elkaar aanbiedt (een friendscontract én kamergewijze verhuur). Of je (in eerste instantie) enkel aangemelde woningdeelp koppels laat reageren, of ook alleenstaande woningdelers aan elkaar matcht. Of je voorrang geeft aan woningdelers boven wooncarrière makers, en voor welk type woning dan. Et cetera.

Wat bij de ene corporatie en woningmarktregio past, is misschien niet nodig of nuttig in andere regio's. Bij het lezen van dit voorbeeld PvE is het goed om dat in het achterhoofd houden. Na het maken van die beleidskeuzes kun je de gewenste en benodigde functionaliteiten vervolgens in een eigen lokaal of regionaal Programma van Eisen vertalen. Met onderstaande voorbeeld-functionaliteiten helpen we je daarmee alvast op weg. We beperken ons in dit PvE tot woningdelen bij mutatie. Het aanbieden van een hospitaverhuur-module om onderlinge matches te faciliteren laten we hier buiten beschouwing.

## Belangrijkste uitdagingen voor het stimuleren van woningdelen

1. Technische uitdagingen binnen de huidige systemen:
  - a. De huidige woonruimteverdeelpplatforms ondersteunen niet standaard het concept van woningdelen. Bijvoorbeeld: twee woningzoekenden die zijn geïnteresseerd in woningdelen kunnen niet samen reageren, zonder dat ze hun eigen inschrijving verliezen. De inschrijfgegevens van twee personen worden niet automatisch gekoppeld.
  - b. Workarounds zoals SharePoint-formulieren of handmatige datakoppelingen worden ingezet, maar zijn tijdrovend en foutgevoelig.

Aanpassingen binnen de woonruimteverdeelssoftware kan vragen om aanpassingen in het ERP-systeem.

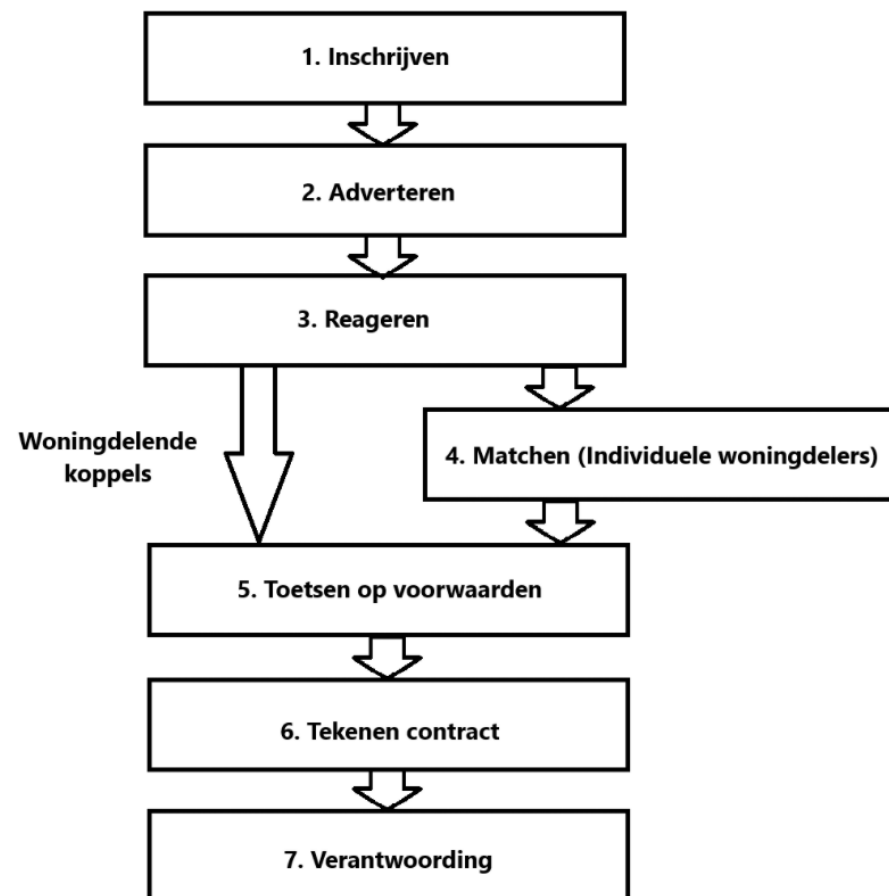
2. Onbekendheid van woningdelen:
  - a. Veel woningzoekenden begrijpen niet wat woningdelen inhoudt, wat leidt tot foutieve reacties op advertenties.
  - b. De communicatie over woningdelen is vaak niet voldoende gericht of effectief.
  - c. Het valt in de huidige platforms niet of moeilijk te achterhalen welke woningzoekenden in woningdelen geïnteresseerd zijn.
3. Complexiteit bij matching:
  - a. Het matchen van onbekenden voor gedeelde woningen is lastig en vereist extra ondersteuning (bijvoorbeeld via bemiddelingsbureaus). Het is daarom makkelijker om twee bekenden te laten reageren.
  - b. Er zijn zorgen over de duurzaamheid van matches, vooral bij onbekenden.
4. Beleidsuitdagingen:
  - a. Verschillende interpretaties van friendswoningen en onzelfstandige contracten leiden tot variaties in aanpak.

## Fasen van het proces voor corporatie en woningzoekenden

Ten behoeve van de overzichtelijkheid van de technische vereisten per stap, brengen we hier het proces in kaart, gevolgd door een flowchart waarin het proces inzichtelijk wordt gemaakt.

1. Inschrijving door woningzoekenden
2. Adverteren door corporatie
3. Reageren door woningzoekenden
4. Toewijzen/matchen van individuen
5. Toetsen op voorwaarden door corporatie
6. Contract opstellen door corporatie en tekenen door woningzoekenden
7. Verantwoording op website door corporatie

## Flowchart proces (uitwerking fasen)



## Functioneel Programma van Eisen per processtap

Hieronder geven we per processtap de gewenste functionaliteiten weer.

| Fase                                       | Functionele eisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Inschrijven door woningzoekenden</b> | Om woningdelen in het woonruimteverdeelsysteem mogelijk te maken, zijn aanpassingen en extra functionaliteiten nodig op het onderdeel inschrijven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningzoekenden moeten zich kunnen inschrijven als geïnteresseerde in woningdelen, voordat ze vrijkomend aanbod zien en daarop kunnen reageren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dat voorkomt ‘verkeerde’ reacties van niet-woningdelers op geadverteerde deelwoningen en geeft inzicht in de vraag (aantal in woningdelen geïnteresseerde woningzoekenden). Het vraagt om een heldere communicatie naar woningzoekenden.                                                                                                                                 |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het (optioneel) inbouwen van een toetsvraag bij woningdelers die zich als woningdeelpoppel inschrijven om te toetsen of ze daadwerkelijk twee alleenstaanden zijn die een woning willen delen i.p.v. een stel dat zich voordoe als woningdeelpoppel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | Deze optie werpt een lichte drempel op om eventueel misbruik te voorkomen door stellen die zich als woningdelers voordoen. Dat risico op eventueel misbruik is sowieso niet helemaal te voorkomen.                                                                                                                                                                       |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het systeem biedt in de basis zowel ondersteuning voor meerdere woningdelers die samen willen reageren als voor individuele woningdeelzoekers; je kunt je inschrijven als woningdeelpoppel (samen met een of meerdere vrienden) en/of als individueel geïnteresseerde in woningdelen.</li> </ul>                                                                                                                                                               | Een corporatie kan er eventueel voor kiezen maar een van deze beide opties aan te bieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>De inschrijving voor woningdelen is aanvullend op de reguliere inschrijving. Je kunt beide ‘inschrijvingen’ naast elkaar gebruiken; dus als reguliere woningzoekende op zelfstandige woningen reageren én als woningdeler (alleen of met een of meer vrienden) op deelwoningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                     | Woningdelen wordt aangeboden als een aanvullende optie naast het reguliere zoeken, het komt niet in plaats van regulier zoeken en reageren. Er kan wel meer serverruimte nodig zijn voor dataopslag (en op termijn wellicht ‘op te ruimen’ vervuiling).                                                                                                                  |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inschrijfgegevens van woningdeelpoppels moeten in de basis koppelbaar zijn; bijvoorbeeld voor het optellen van de gezamenlijke inschrijfduur of voor inkomenstoetsing (maar daarnaast ook los beschikbaar blijven, zodat ze als alleenstaande woningdeler kunnen reageren).</li> <li>Let op: soms vinden er ook individuele toewijzingen plaats, of worden woningen via loting aangeboden. Woningdelers moeten daar ook op blijven kunnen reageren.</li> </ul> | Deze functionaliteit is nuttig/nodig om de rangorde te kunnen bepalen t.o.v. andere woningdeelpoppels en/of t.o.v. tweepersoonshuishoudens/stellen/gezinnen (als woningdelers mee mogen reageren op woningen met een minimale bezettingsnorm van twee of drie personen). De langste (gezamenlijke) inschrijfduur komt dan bijvoorbeeld bovenaan te staan in de rangorde. |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Met oog op inkomenstoetsing friendscontract: Inkomensgegevens van woningdeelpoppels moeten als afzonderlijk en gezamenlijk inkomen beschikbaar zijn, zodat de corporatie geautomatiseerd kan toetsen op eigen en wettelijke inkomenseisen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          | Bij het toewijzen van friendscontracten in het Daeb-segment geldt het gezamenlijk inkomen van alle friends als toetsingsinkomen voor de staatssteunnorm. Vandaar dat deze optel-functionaliteit nodig is, anders moet de corporatie dat elke keer zelf handmatig berekenen.                                                                                              |
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Indien de corporatie DAEB-friendscontracten aanbiedt met strakke bovengrenzen aan het gezamenlijk inkomen, zorg dan dat er een online rekenmodule beschikbaar is voor woningzoekenden om te bepalen wat het gezamenlijk inkomen is van de woningdeelpoppels (om niet over de DAEB-grens of door de corporatie gestelde gezamenlijke inkomensgrenzen te gaan).</li> </ul>                                                                                       | Bij het aanbieden van deelwoningen o.b.v. kamergewijze verhuur is deze functionaliteit niet nodig. Dan hoeft de corporatie alleen te toetsen op het eigen inkomen van de kamerhuurder i.p.v. het gezamenlijk inkomen (zie hierboven).                                                                                                                                    |

| Fase                                 | Eisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Adverteren door corporatie</b> | Het adverteren van deelwoningen of friendswoningen vraagt om functionaliteiten waarmee labels kunnen worden toegevoegd en om aanvullende functionaliteiten om de rangordebepaling anders te bepalen. Het adverteren van deelwoningen verloopt verder volgens de reguliere adverteer-functionaliteiten.                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het woonruimteverdeelsysteem moet verschillende typen woningdeellabels bieden (bijv. het label 'friendswoning', 'deelwoning', 'kamerhuur' en met het oog op de toekomst 'woningdelen door senioren').</li> <li>Het label bijv. 'friendswoning' of 'woningdelers mogen meereageren' is goed zichtbaar in de advertentie.</li> <li>De kleurstelling van het label kan door de corporatie(s) ingesteld worden.</li> </ul>                                                                                 | Voorkomen van 'verkeerde' reacties van alleenstaanden op deelwoningen, zeker in combinatie met een 'inschrijfplicht' vooraf. Dit zorgt verder vooral voor een goede herkenbaarheid van het woningdeelproduct.                                                                                                                                                                                                                  |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>De mogelijkheid bieden om specifieke 'voorrangslabels' te hanteren, bijvoorbeeld 'voorrang voor woningdelers'.</li> <li>De corporatie kan dit soort voorrangslabels hanteren bij grotere woningen die qua woonbezetting liever niet door een alleenstaande, maar door twee (of drie) woningdelers (of een moeder en dochter) wordt gehuurd.</li> <li>De voorrangslabels worden goed zichtbaar bij de advertentie getoond. Zowel reguliere woningzoekenden als woningdelers kunnen reageren.</li> </ul> | <p>Dit maakt het mogelijk woningdelers voorrang te geven boven alleenstaanden (of drie woningdelers boven een stel) en zo een betere woonbezetting te realiseren. Zo'n voorrangslabel/werkwijze staat los van inschrijfduur; twee woningdelers staan hoger op de rangorde dan een alleenstaande met veel meer inschrijfduur.</p> <p>Let op: De huisvestingsverordening moet dit soort voorrangen wel faciliteren/toestaan.</p> |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>De toewijzingscriteria en rangordebepaling bij de deelwoning worden in de advertentie vermeld, bijvoorbeeld 'loting', inschrijfduur, of de gezamenlijke inschrijfduur woningdelers/friends.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Huurder krijgt een melding wanneer er een geschikte (deel)woning of kamer in een deelwoning wordt gepubliceerd.</li> <li>Ook in de situatie dat een kamerhuurder opzegt en de achterblijvende kamerhuurder een nieuwe woningdeelgenoot zoekt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Een voor woningdelen ingeschreven woningzoekende krijgt een melding als er een deelwoning geadverteerd wordt. Net zoals dat bij reguliere verhuringen gebeurt.</p> <p>Ingeschreven woningdeelp koppels krijgen bijvoorbeeld een melding als er een woning met een bezettingsnorm van minimaal 2 (of 3) personen geadverteerd wordt (mits ze mee mogen/kunnen reageren).</p>                                                 |
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Deelwoningen worden ook getoond/gepromoot aan een selectie van niet-woningdelers ("misschien heb je interesse in?" of 'Dit vind je misschien ook leuk') én getoond op de 'openbare' website met al het beschikbaar aanbod. Dit om woningzoekenden te verleiden zich als woningdeelzoekende in te schrijven. Reageren op getoond aanbod kan pas na inschrijving.</li> </ul>                                                                                                                             | Aan de hand van zelf te bepalen query's kan de corporatie aanvullende doelgroepen selecteren die deze melding ontvangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Fase                                    | Eisen                                                                                                                                                                                                                                   | Toelichting                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. Reageren door woningzoekenden</b> | Het reageren op deelwoningen of friendswoningen faciliteert passende reacties voor individuele woningdeelzoekenden of woningdeelpoppels. Het reageren op deelwoningen verloopt verder volgens de reguliere adverteer-functionaliteiten. |                                                                                                                                                                                      |
|                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Je kunt alleen reageren op gelabelde deelwoningen of voorrangswoningen voor woningdelers als je al als woningdeler ingeschreven staat.</li> </ul>                                                | Dit voorkomt verkeerde reacties van niet in woningdelen geïnteresseerde woningzoekenden. En spoort in woningdelen geïnteresseerde woningzoekenden aan zich daarvoor in te schrijven. |
|                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het systeem biedt de keuzemogelijk: om samen als woningdeelpoppel (twee of drie woningzoekenden) of als alleenstaande/individuele woningdeelzoekende te reageren.</li> </ul>                     | Individueel reagerende woningdeelzoekenden worden bij optie 2 later gematcht met andere woningdelers.                                                                                |
|                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningzoekenden die niet aan de (inkomens)criteria voldoen kunnen niet reageren (en krijgen uitleg waarom).</li> </ul>                                                                           |                                                                                                                                                                                      |

| Fase                                                       | Eisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Toewijzen/matchen van individuen door corporatie</b> | Het matchen en toewijzen van woningdelers is volledig geautomatiseerd. Er is geen handwerk nodig door de corporaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het systeem creëert automatisch een rangordelijst.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dat kan o.b.v. loting, inschrijfduur, indicatie-datum.<br>Aansluiten bij de rangorde-bepalingen gangbaar in de regio.                                                                                                                                      |
|                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningdelers die reageren op het voorranglabel 'voorrang voor woningdelers' staan op de rangordelijst automatisch boven reagerende alleenstaande woningzoekenden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Het (nog) matchen van individueel reagerende woningdelers automatiseert het woonruimteverdeelsysteem.</b> Individueel reagerende woningdeelzoekenden worden automatisch gematcht met andere woningdeelzoekenden die reageerden. Dat kan <b>bijvoorbeeld</b> door de woningdelers met hoogste rangorde (die bovenaan staat)               <ol style="list-style-type: none"> <li>Zelf een kandidaat aan te laten dragen (die al ingeschreven staat en waarvan het inkomen voldoet).</li> <li>Op basis van hospiteren de door hem/haar gewenste kandidaat laten kiezen uit de eerste vijf woningdeelpopkandidaten. Bij deze matching wordt rekening gehouden met voorkeurscriteria van de winnende kandidaat zoals 'man/vrouw', 'leeftijd', 'het hebben van huisdieren' en/of andere criteria.</li> <li>Op basis van loting uit de top tien kandidaten een woningdeel-kandidaat aan te dragen voor de andere kamer(s) in de woning. Idem rekening houdend met voorkeurscriteria (indien de corporatie dat als beleid hanteert).</li> </ol> </li> </ul> | Let op: studentenhuysvesters bieden al geautomatiseerde matchingsmodules waarin de matching van individueel reagerende woningdeelzoekenden aan andere woningdeelzoekenden wordt geregeld (met verschillende inrichtingsopties, zoals hiernaast beschreven. |

| Fase                                             | Eisen                                                                                                                                                                           | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Toetsen op voorwaarden door corporatie</b> | Geautomatiseerd de inschrijving toetsen op de voorwaarden/criteria van de specifieke woning waarop is gereageerd (leeftijd, inkomen, etc.). Net zoals bij reguliere toetsingen. | Dit is vermoedelijk hetzelfde proces als bij reguliere toewijzingen. Het uitgangspunt zou moeten zijn dat er alleen passende reacties worden getoond. Met een aparte inschrijving voor woningdelen is deze uitdaging in het inschrijvingsproces al grotendeels geadresseerd.<br>Het passend toewijzen geldt niet voor kamergewijze verhuur. De gemeente kan wel inkomenseisen aan kamerverhuur stellen in de huisvestingsverordening. |

| Fase                                                                         | Eisen                                                                                                                                                                                                                                                                        | Toelichting                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Contract opstellen door corporatie en tekenen door woningzoekenden</b> | Functionaliteiten voor het invullen en digitaal ondertekenen van woningdeelcontracten zijn hetzelfde als voor reguliere toewijzingen.                                                                                                                                        | Koppelen aan systemen                                                            |
|                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het is mogelijk om kamerhuurcontracten of friendscontracten en/of doelgroepcontracten automatisch te koppelen aan (on)zelfstandige woningen in het ERP in plaats van het standaard huurcontract van zelfstandige woningen.</li> </ul> |                                                                                  |
|                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Na het toewijzen/matchen van de woningdelers heeft de corporaties de keuze om de inschrijfduur van woningdelers te behouden of te laten vervallen.</li> </ul>                                                                         | Dit is een beleidskeuze. Het kan ook in de huisvestingsverordening zijn bepaald. |

| Fase                                                     | Eisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Toelichting |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>7. Verantwoorden op website door woningcorporatie</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In de verantwoordingsinformatie op de website wordt getoond dat de woning toegewezen is aan woningdelers en evt. voorrangslabels getoond.</li> </ul>                                                                                                                       |             |
|                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het rapportagesystemen laat het aantal woningen zien dat toegewezen is aan woningdelers, hoeveel inschrijvingen er zijn voor woningdeelproducten (en hun kenmerken), zodat we de vraag vanuit en het aantal toewijzingen aan woningdelers kunnen kwantificeren.</li> </ul> |             |