



Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties in Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen voor de periode 01-01-2020 tot en met 31-12-2022

De ondergetekenden:

1. **STICHTING IJSSELDAL WONEN**, gevestigd te (7391 DZ) Twello aan het Marktpllein 110, handelsregisternummer 08025155, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw Y.M.E. Winkelhorst-Wensink, hierna te noemen "Ijsseldal";
2. **STICHTING VELUWONEN**, gevestigd te (6961 DR) Eerbeek aan de Stuijvenburchstraat 20, handelsregisternummer 41041735, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer M.H. de Wilde, hierna te noemen "Veluwonen";
3. **STICHTING WOONBEDRIJF IEDER1**, gevestigd te (7414 AP) Deventer aan de Overstichtlaan 2, handelsregisternummer 58682651, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw J. Hofman, hierna te noemen "Ieder1";
4. **WONINGSTICHTING RENTREE**, gevestigd te (7411 HX) Deventer aan de Verzetslaan 40, handelsregisternummer 38009327, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J. Huibers, hierna te noemen "Rentree";
5. **"ONS HUIS", WONINGSTICHTING**, gevestigd te (7311 JG) Apeldoorn aan de Waterloseweg 3, handelsregisternummer 08025640, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer A. Jongstra hierna te noemen "Ons Huis";
6. **STICHTING DE WOONMENSEN/SJA**, gevestigd te (7321 CA) Apeldoorn aan de Deventerstraat 54, handelsregisternummer 08025175, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer V. van Oordt, hierna te noemen "Woonmensen";
7. **WONINGSTICHTING DE GOEDE WONING**, gevestigd te (7322 AG) Apeldoorn aan de Sleutelbloemstraat 26, handelsregisternummer 08017332, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw G.M.C. Walter, hierna te noemen "De Goede Woning";
8. **STICHTING MOOILAND**, gevestigd te (6716 BP) Ede aan de Galileïlaan 40, handelsregisternummer 31036365, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw A.J.P.M. Wilbers, hierna te noemen "Mooiland";
9. **WOONSTICHTING DE MARKEN**, gevestigd te (7433 DB) Schalkhaar aan de Prinses Beatrixweg 2, handelsregisternummer 38023122, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw I.E.T. de Negro-Simons, hierna te noemen "De Marken";

de ondergetekenden 1 t/m 9 gezamenlijk ook te noemen "de corporaties".

OVERWEGENDE

- dat corporaties op grond van de woningwet en het BTIV verantwoordelijkheden hebben op het terrein van de volkshuisvesting;
- dat de uitvoering van de woonruimteverdeling voor de huurwoningen met een kale huur tot aan de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens tot het directe taakgebied van de corporaties behoort;
- dat in 2005 Stichting Woonkeus Stedendriehoek is opgericht met als doel het bevorderen van een optimale verdeling van woonruimte in de Stedendriehoek;
- dat geen van de gemeenten in de Stedendriehoek vooralsnog een Huisvestingsverordening zal instellen waardoor de gemeenten de woonruimteverdeling aan de corporaties overlaten;
- dat de corporaties met elkaar een samenwerkingsovereenkomst sluiten om de regionale woonruimteverdeling te regelen;
- dat de corporaties samenwerkings- en dienstverleningsovereenkomsten hebben gesloten met Stichting Woonkeus Stedendriehoek en Enserve voor het uitvoeren van de automatisering, het ontwikkelen en beheren van de website en het uitvoeren van backoffice werkzaamheden;
- dat een stelsel van woonruimteverdeling aan de volgende kernwaarden dient te voldoen: transparantie, rechtvaardige (eerlijke) methodiek, keuzevrijheid waar het kan en maatwerk waar het moet;
- dat nieuwe wetgeving boven deze samenwerkingsovereenkomst gaat.

zijn het volgende overeengekomen:

HOOFDSTUK 1. DOEL EN INRICHTING

1. De corporaties dragen zorg voor de invoering en instandhouding van een gezamenlijk, centraal register van woningzoekenden met decentrale informatiepunten.
2. De corporaties verdelen alle voor de verhuur ter beschikking komende woningen met een kale huur onder de huurtoeslaggrens, met inachtneming van de in deze samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken en verrichten daartoe alle uitvoerende handelingen.
3. De voor verhuur beschikbare woningen van de corporaties worden via een gezamenlijke website gepubliceerd (www.woonkeus-stedendriehoek.nl).
4. De corporaties dragen zorg voor de instelling en instandhouding van lokale frontoffices ten behoeve van een goede en bereikbare dienstverlening aan de woningzoekenden.
5. De corporaties dragen zorg voor de instelling en instandhouding van een regionale urgentiecommissie, die besluit inzake de urgentieverzoeken.
6. De corporaties dragen zorg voor de instelling en instandhouding van een onafhankelijke beroepscommissie voor de behandeling van beroepsschriften van woningzoekenden tegen besluiten van de urgentiecommissie en voor behandeling van meningsverschillen over de wijze waarop de woonruimteverdeling wordt uitgevoerd.
7. De corporaties informeren de gemeenten waar zij werkzaam zijn over de resultaten, de ontwikkelingen en wijzigingen van de woonruimteverdeling.
8. De corporaties organiseren het gezamenlijke overleg met de gemeenten in de Stedendriehoek waar de deelnemers woningbezit hebben. In prestatieafspraken kunnen corporaties met gemeenten nadere afspraken maken over overleg en informatievoorziening.

HOOFDSTUK 2. NADERE UITWERKING

Artikel 1. Stichting Woonkeus, organisatiestructuur en overlegvormen

1. De corporaties nemen deel in Stichting Woonkeus Stedendriehoek (verder te noemen: Woonkeus). De Raad van Bestuur van Woonkeus wordt gevormd door de directeur-bestuurders van de corporaties. De Raad van Bestuur van Woonkeus bewaakt de samenwerking en de eenheid op het gebied van de regionale woonruimteverdeling en neemt besluiten op basis van voorstellen van de coördi-

nator en/of adviesgroep van Woonkeus. De secretariaatswerkzaamheden ten behoeve van de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek en de Beroepscommissie regio Stedendriehoek m.b.t. de woonruimteverdeling zijn belegd bij Enserve. Woonkeus levert managementdiensten en voert de administratie van de stichting.

2. Woonkeus kent de volgende overlevormen:
 - a. Bestuurlijk Overleg regio Stedendriehoek tussen corporaties en gemeenten dat bestaat uit de Raad van Bestuur van Woonkeus en wethouders van desbetreffende gemeenten in de regio Stedendriehoek met volkshuisvesting in de portefeuille. Het doel van het overleg is informeren en de voortgang bewaken van samenwerkingsafspraken;
 - b. Adviesgroep die bestaat uit daartoe deskundige medewerkers van de corporaties. Het overleg heeft tot doel: toetsing van de Service Level Agreement van Enserve, het bespreken van de ontwikkelingen op het gebied van de woonruimteverdeling, de inzet van de strippenkaart* en het voorbereiden van besluitvorming door de Raad van Bestuur;
 - c. Coördinatieoverleg tussen corporaties en gemeenten dat bestaat uit de adviesgroep en beleidsmedewerkers van de gemeenten. Het doel van het overleg is informeren over de woonruimteverdeling en de voortgang van afspraken daarover bewaken;
 - d. Gebruikersoverleg dat bestaat uit medewerkers Wonen van de corporaties. Het overleg heeft tot doel het bespreken van operationele zaken met Enserve en voorstellen doen voor het gebruik van de strippenkaart met Enserve.

Artikel 2. Inschrijving en registratie

1. De corporaties dragen zorg voor de inschrijving van woningzoekenden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
2. De corporaties leggen daartoe een centraal register aan en houden dit in stand.
3. Woningzoekenden kunnen zich bij de frontoffices van de corporaties of via de website van Woonkeus Stedendriehoek registreren als woningzoekende.
4. De bijdrage voor inschrijving is € 30,- per aanvraag (prijspeil 1-1-2020). De corporaties zijn gerechtigd de bijdrage voor inschrijving jaarlijks te wijzigen. Er geldt voor de gehele regio een gelijk bedrag voor inschrijving en één inschrijving volstaat om op het woningaanbod van alle via deze samenwerkingsovereenkomst samenwerkende corporaties te kunnen reageren. Dubbele inschrijvingen zijn niet toegestaan. De backoffice is gerechtigd eventuele dubbelingen uit het register te verwijderen, zodanig dat slechts de oudste inschrijfdatum geldig blijft. Uitzondering hierop kunnen de herstructureringsurgenten zijn.
5. De corporaties ontvangen alleen op het moment van inschrijving een bijdrage. Jaarlijkse bijdragen, die uitsluitend ten doel hebben de inschrijving te verlengen, zijn niet toegestaan.
6. Van de woningzoekende die een woning van één van de deelnemende corporaties heeft geaccepteerd, vervalt de inschrijving. Tenzij er sprake is van een jongerencontract of tijdelijke verhuur. De woningzoekende kan zich, via de desbetreffende corporatie, binnen twee weken na ondertekening van de huurovereenkomst van de woning kosteloos herinschrijven.

Artikel 3. Werkingsgebied

Onder het werkingsgebied van deze samenwerkingsovereenkomst vallen alle zelfstandige huurwoningen van de corporaties met een kale huur tot aan de huurtoeslaggrens.

Huurwoningen die zijn aangewezen als zorgwoningen vallen buiten de werking van de samenwerkingsovereenkomst. Iedere corporatie kan voor de rechtvaardige verdeling van zorgwoningen binnen haar werkgebied lokale afspraken maken en regels stellen.

* De strippenkaart vertegenwoordigt een bedrag waaruit kleine aanpassingen, die nodig zijn voor de optimalisatie van het woonruimteverdeelsysteem, direct kunnen worden afgenomen.

Artikel 4. Toelating

In beginsel komt een ieder voor inschrijving voor en toewijzing van een woning in aanmerking, met dien verstande dat:

- a. ten minste één lid van het huishouden op het moment van inschrijving de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
- b. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
- c. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 5. Aanbieding en toewijzing van woningen

1. De corporaties dragen zorg voor informatie op een website waarin de wijze van verdeling van huurwoningen in de regio wordt uitgelegd.
2. De corporaties bieden de voor verhuur ter beschikking komende woningen aan via een gezamenlijke website.
3. De corporaties hanteren als volgorde bij de toewijzing van woningen:
 - a. Woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring hebben voorrang. Indien meerdere personen met een urgentieverklaring reageren, geldt de oudste datum van urgentieverlening. Urgenten die via de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek een urgentie hebben gekregen, gaan daarbij vóór op herstructureringsurgenten. Urgenten die niet via een inschrijving in de Basisregistratie Personen kunnen aantonen dat zij ten minste de afgelopen 12 maanden aaneengesloten woonachtig waren op een zelfstandig woonadres in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek, krijgen slechts voorrang voor een woning in het stedelijk gebied van de gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen.
 - b. De overige woningzoekenden worden gerangschikt naar inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur gaat voor.
 - c. Ten behoeve van bijzondere woonvormen met een specifiek volkshuisvestelijke doelstelling kan worden afgeweken van de in deze samenwerkingsovereenkomst opgenomen bepalingen. Tot deze categorieën behoren in ieder geval woongroepen en woonvormen voor groepen of individuen met een bijzondere zorgvraag.
 - d. In afwijking van het bepaalde in artikel 5, lid 3b bieden corporaties een gedeelte van de beschikbaar komende huurwoningen aan via loting. Hierbij komt de volgordebepaling van belangstellende woningzoekenden, zonder rekening te houden met hun inschrijfduur, willekeurig tot stand met behulp van een gecertificeerd computermodel dat op geen enkele wijze beïnvloedbaar is door medewerkers van corporaties, Woonkeus Stedendriehoek of Enserve. Het gedeelte dat corporaties jaarlijks aanbieden via loting is vastgesteld op een percentage van minimaal 10% en maximaal 25%. Dit percentage kan desgewenst door een besluit van de Raad van Bestuur van Woonkeus worden gewijzigd.

Woningzoekenden kunnen de hen via loting toegekende plaats op de kandidatenlijst raadplegen via de website van Woonkeus Stedendriehoek.
 - e. Indien na het verstrijken van de geldende reactietermijn geen kandidaten geïnteresseerd zijn om de geadverteerde woning in huur te aanvaarden, is de corporatie bevoegd om deze woning vervolgens te huur aan te bieden aan de kandidaat die zich als eerste aanmeldt en voldoet aan de verhuurvoorwaarden uit de woningadvertentie.
4. De corporaties hebben de mogelijkheid om woningen te labelen ten behoeve van specifieke groepen op de woningmarkt, zoals verwoord in bijlage 1.
5. Voorts kunnen corporaties jaarlijks ten hoogste 20% van hun woningen, voor zover ze vallen onder de werking van de samenwerkingsovereenkomst en voor verhuur beschikbaar komen, dusdanig labelen dat bepaalde groepen urgenten dan wel alle urgenten geen voorrang hebben op niet-urgente woningzoekenden met een langere inschrijfduur.
6. In geval van calamiteiten (brand, e.d.) kunnen corporaties een woning rechtstreeks toewijzen, zonder publicatie vooraf.

7. Indien een corporatie een woning rechtstreeks wil aanbieden aan een woningzoekende in verband met ernstige overlast of om andere moverende redenen kan zij een woning rechtstreeks toewijzen zonder publicatie vooraf. De corporaties bieden naar rato van hun woningbezit huisvesting aan vergunninghouders voor de volle omvang van de aan de gemeente opgelegde taakstelling via rechtstreekse toewijzing, zonder voorafgaande publicatie.
8. De corporaties kunnen woningen reserveren ten behoeve van de bijzondere doelgroepen (bijzondere bemiddeling). Deze woningen wijzen zij rechtstreeks toe, zonder voorafgaande publicatie. Bij bijzondere bemiddeling geldt geen keuzevrijheid voor de woningzoekende maar toewijzing van een concreet woningtype waarbij slechts eenmalig een weigering kan plaatsvinden. Bij een tweede weigering vervalt het recht op bijzondere bemiddeling.
9. Corporaties kunnen maximaal 10% van hun jaarlijkse aanbod aan huurwoningen op een van de hoofdregels uit deze samenwerkingsovereenkomst afwijkende manier toewijzen, op voorwaarde dat deze beleidsruimte is gebaseerd op een experiment of projectdoel waarover een corporatie vooraf schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van de Raad van Bestuur van Woonkeus.
10. Op een gemotiveerde afwijzing door een kandidaat-huurder van een via inschrijfduur toegewezen woning staat geen sanctie. Als deze kandidaat-huurder echter voor de tweede keer binnen drie maanden geen reactie geeft op een aangeboden woning of de aangeboden woning afwijst zonder opgave van reden, geldt er wel een sanctie. Deze sanctie houdt in dat de inschrijving van de woningzoekende gedurende drie maanden niet-actief wordt gemaakt en in deze periode niet gebruikt kan worden om op een geadverteerde huurwoning te reageren. De opbouw van inschrijfduur gaat in deze periode gewoon door.
 Wanneer een woningzoekende met een urgentieverklaring een door de corporatie aangeboden passende woning niet accepteert, meldt de corporatie dit binnen twee werkdagen bij het secretariaat van de urgentiecommissie. In afwachting van een besluit van de commissie wordt de urgentieverklaring voorlopig ingetrokken. Binnen twee weken na ontvangst van deze melding neemt de commissie een besluit over de definitieve intrekking van de urgentieverklaring. Dit besluit wordt schriftelijk meegedeeld aan de woningzoekende en in afschrift aan de betrokken corporatie.
 Op een afwijzing van een via loting aangeboden huurwoning staat direct een sanctie bij de eerste afwijzing, ook al wordt die afwijzing door de kandidaat-huurder gemotiveerd. Ook deze sanctie houdt in dat de inschrijving van de woningzoekende gedurende drie maanden niet-actief wordt gemaakt en de kandidaat-huurder in deze periode op geen enkele geadverteerde woning kan reageren. De opbouw van inschrijfduur gaat in deze periode gewoon door.
11. De corporaties hebben afspraken gemaakt over de verdeling van het aanbod in relatie tot het passend toewijzen. Hierbij is afgesproken dat op gemeentelijk niveau 60% wordt aangeboden met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens, 20% tot de 2^e aftoppingsgrens en 20% tot aan de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens. Per categorie is een afwijking van +/- 10% toegestaan. De werking hiervan wordt jaarlijks gemonitord en indien nodig door een besluit van de Raad van Bestuur aangepast.
12. De corporaties leggen van alle verhuringen binnen het werkingsgebied verantwoording af via de website.

Een verdere uitwerking van de verdelingsregels is opgenomen in de bijlagen 1, 2 en 3 van deze samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 6. Urgentiecommissie regio Stedendriehoek

1. De Raad van Bestuur van Woonkeus stelt een regionale urgentiecommissie in, die besluit inzake urgenties.
2. De commissie verricht haar taak onafhankelijk van de corporaties.
3. De samenstelling, de benoemingsprocedure, het werkingsgebied en de werkwijze van de commissie worden geregeld in het Reglement Urgentiecommissie regio Stedendriehoek (2020). Het reglement is te vinden op de website van de urgentiecommissie (www.urgentiecommissie.nl).

Artikel 7. Beroepscommissie regio Stedendriehoek

1. De Raad van Bestuur van Woonkeus stelt een regionale beroepscommissie in, waar een ieder, die door een besluit ter uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst rechtstreeks in zijn belang is getroffen, een bezwaar kan indienen, met dien verstande dat uitsluitend beroepsschriften in behandeling worden genomen die behoren tot het werkingsgebied van de commissie.
2. De commissie verricht haar taak onafhankelijk van de corporaties.
3. Uitspraken van de commissie, voor zover zij betrekking hebben op de uitvoering van deze overeenkomst, strekken partijen bij deze samenwerkingsovereenkomst tot bindend advies.
4. De samenstelling, benoemingsprocedure, werkingsgebied en de werkwijze van de commissie worden geregeld in het Reglement Beroepscommissie regio Stedendriehoek (2020). Het reglement is te vinden op de website van de urgentiecommissie (www.urgentiecommissie.nl).

Artikel 8. Rapportage en overleg

1. Enserve faciliteert de corporaties met betrekking tot de managementinformatie, het jaarverslag en de commissies. Het jaarverslag wordt jaarlijks ter kennis gebracht van het college en de raden van de gemeenten.
2. De rapportage bevat onder meer informatie over:
 - a. De actiefwoningzoekenden en hun zoekduur;
 - b. De aanbieding en de toewijzing van woningen;
 - c. De huisvesting van bijzondere groepen woningzoekenden;
 - d. Labelen;
 - e. Bijzondere bemiddeling;
 - f. Slaagkansen van de doelgroepen;
 - g. Verhuisbewegingen.
3. Ten minste éénmaal per jaar overleggen corporaties en gemeenten in het Bestuurlijk Overleg regio Stedendriehoek over de uitvoering van het stelsel van woonruimteverdeling.

Artikel 9. Evaluatie en aanpassing

1. Het stelsel van woonruimteverdeelsregels en de afhandeling van urgentieverzoeken en beroepsschriften wordt jaarlijks, of zoveel eerder of later als nodig is, geëvalueerd.
2. De evaluatie kan aanleiding zijn tot aanpassing van het stelsel.
3. De evaluatie wordt voorbereid door de adviesgroep en besproken in het coördinatieoverleg. De adviesgroep legt de evaluatie ter vaststelling voor aan de Raad van Bestuur van Woonkeus die besluit na overleg met de gemeenten in het Bestuurlijk Overleg regio Stedendriehoek.

Artikel 10. Uitbreiding aantal deelnemers

Verzoeken van andere verhuurders om deel te mogen nemen aan deze samenwerkingsovereenkomst en/of te mogen publiceren op de site van Woonkeus worden door de Raad van Bestuur van Woonkeus afzonderlijk beoordeeld.

Artikel 11. Kosten

De kosten van de samenwerking op het gebied van de regionale woonruimteverdeling worden verdeeld over de corporaties op basis van een verdelingsbesluit dat door de Raad van Bestuur van Woonkeus is vastgesteld. Over incidentele of bijzondere kosten beslist de Raad van Bestuur per geval.

Artikel 12. Lokaal maatwerk

1. De plaatselijke corporaties/verhuurders kunnen na overleg met de desbetreffende gemeente nadere afspraken maken voor lokaal maatwerk.
2. De afspraken onder 1. genoemd mogen niet in strijd zijn met (de intenties van) deze samenwerkingsovereenkomst.
3. De Raad van Bestuur van Woonkeus wordt in kennis gesteld van de nadere afspraken.
4. Nut en noodzaak van voortzetting van de nadere afspraken zijn onderdeel van de evaluatie.

Artikel 13. Bescherming persoonsgegevens

1. De persoonsgegevens van woningzoekenden worden zorgvuldig verwerkt en beveiligd. Wij volgen hierbij wettelijke eisen ten aanzien van privacy, zoals gesteld in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
2. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de privacy statement zoals weergegeven op de website van Woonkeus (d.d. 24 mei 2018).
3. Enserve verwerkt de persoonsgegevens ten behoeve van de corporaties. Daartoe heeft elke corporatie binnen Woonkeus een verwerkersovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt hoe de persoonsgegevens verwerkt moeten worden.

Artikel 14. Duur en opzegging van de samenwerkingsovereenkomst

4. Deze samenwerkingsovereenkomst is aangegaan voor de periode 1-1-2020 t/m 31 december 2022.
5. Deze samenwerkingsovereenkomst heeft een looptijd van 3 jaar en kan niet tussentijds worden beëindigd, tenzij in redelijkheid van de corporatie, die opzegt, niet gevergd kan worden de samenwerkingsovereenkomst voort te zetten. Schriftelijke opzegging dient ten minste 12 maanden voor de gewenste datum van beëindiging te geschieden door mededeling aan de Raad van Bestuur van Woonkeus bij gedagtekend en aangetekend schrijven.
6. Opzegging van deze samenwerkingsovereenkomst vindt niet plaats dan na overleg met de betrokken corporaties. Bij het aangetekend schrijven als bedoeld in lid 2 is een verslag van dit overleg gevoegd, waarin de visies van alle betrokken partijen zijn weergegeven.
7. De samenwerkingsovereenkomst wordt geacht automatisch te zijn verlengd voor een periode van telkens één jaar indien geen der deelnemende partijen daartoe schriftelijk aan alle andere op dat moment deelnemende partijen heeft gemeld aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst te wensen.
8. In afwijking van het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde wordt deze samenwerkingsovereenkomst met onmiddellijke ingang beëindigd, indien voortzetting in strijd is met de wet. Indien een gemeente een Huisvestingsverordening instelt zal door de Raad van Bestuur van Woonkeus worden besloten of de samenwerkingsovereenkomst in stand kan blijven dan wel aangepast of beëindigd dient te worden. De Raad van Bestuur van Woonkeus bepaalt welke kosten in redelijkheid bij de betreffende corporatie(-s) in rekening worden gebracht.

Deze samenwerkingsovereenkomst werd vastgesteld te Twello op 27 november 2019 door de Raad van Bestuur van Woonkeus.

Bijlagen:

Bijlage 1. Labelen

Bijlage 2: Positieversterking van inwoners van kleine kernen, het landelijk gebied

Bijlage 3: Uitvoeringsregels bij verhuur in bijzondere situaties

Bijlage 4: Urgenties



Bijlage 1. Labelen

Kernwaarden van het stelsel van woonruimteverdeling zijn: transparantie, rechtvaardige (eerlijke) methodiek, keuzevrijheid waar het kan en maatwerk waar het moet. Het kan echter zijn dat een aantal specifieke doelgroepen achterstand hebben op het verkrijgen van woonruimte. Bij aantoonbare achterstand voor specifieke doelgroepen heeft een corporatie de mogelijkheid deze achterstand te corrigeren via labeling. Hiervoor kunnen corporaties bij het aanbieden van woningen gebruik maken van een aantal labels. Het gebruik van labels (met uitzondering van het inkomen en het gebruik van signalering) wordt echter wel tot een minimum beperkt. Dit om de woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden.

Onderscheid labels

In de toe te passen labels maken we onderscheid in:

- Vereist (passendheidseisen): alleen woningzoekenden die aan die voorwaarden voldoen kunnen reageren.
- Voorrang: hierbij wordt voorrang gegeven aan bepaalde doelgroepen. De andere doelgroepen kunnen ook reageren, maar sluiten later aan in de wachtrij.
- Signalering: hierbij kunnen we bepaalde typen woningen onder de aandacht brengen. De desbetreffende doelgroep heeft echter geen voorrangspositie. De signalering doet dus niets met de volgordebepaling.
- Bemiddeling: betreft een directe toewijzing zonder advertentie, verantwoording vindt achteraf plaats.

Hieronder is een overzicht opgenomen van welke labels per bovenstaande categorie kunnen worden toegepast.

Het overzicht van de labels zoals hieronder weergegeven, is niet limitatief en kan op voorstel van de adviesgroep door de Raad van Bestuur van Woonkeus uitgebreid worden.

Het is mogelijk aan één woning meerdere labels te hangen. De Raad van Bestuur van Woonkeus zal op voorstel van de adviesgroep het labelen jaarlijks evalueren.

Vereist (passendheidseisen)

- Inkomen (minimaal en/of maximaal): deze vereiste wordt in het kader van passend toewijzen bij iedere geadverteerde woning weergegeven. Het inkomen is hierbij gekoppeld aan huishoudgrootte en leeftijd en wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van Woonkeus.
- Huishoudgrootte (minimaal en/of maximaal).
- Leeftijd (minimaal en/of maximaal): bijvoorbeeld jongeren (18 t/m 22 jaar, 18 t/m 27 jaar) of senioren (55-plus, 65-plus, 75-plus).
- Zorgindicatie vereist.
- Leefbaarheidscriteria (zie bijlage 3)

Voorrang

- Voorrang met zorgindicatie.
- Voorrang medische urgenten of zorgindicatie aan huis.
- Voorrang voor woonwagenbewoners.
- Voorrang voor senioren (55-plus).
- Voorrang voor urgenten: een corporatie mag bij maximaal 20% van de geadverteerde woningen deze voorrang niet laten gelden.
- Voorrang voor dorpsbinding (zie ook bijlage 2 van de Samenwerkingsovereenkomst).

Signalering

- Geschikt voor senioren.
- Geschikt voor jongeren.
- Tijdelijk contract, vrije sector of loting.



Bijlage 2: Positieversterking van inwoners van kleine kernen, het landelijk gebied

Twee vormen van positieversterking

Er bestaan twee vormen van positieversterking voor inwoners van kleine kernen in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek:

1. Urgenten en herstructureringsurgenten uit het stedelijk gebied van de regio Stedendriehoek of van buiten de regio Stedendriehoek hebben geen voorrangpositie bij de volgordebepaling voor woningen in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek;
2. Bij het verhuren van woningen in het landelijk gebied mag in 50% van de gevallen het label “voorrang voor dorpsbinding” worden gebruikt.

Urgenten uit het landelijk gebied

Zoals ook al in art 5, lid 3 staat vermeld geldt het volgende voor urgenten die hun voorrangpositie in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek willen verzilveren:

Urgenten die niet via een inschrijving in de Basisregistratie Persoonsgegevens kunnen aantonen dat zij ten minste de afgelopen 12 maanden aaneengesloten woonachtig waren op een zelfstandig woonadres in het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek, krijgen slechts voorrang voor een woning in het stedelijk gebied van de gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Dorpsbinding of binding landelijk gebied

Woningzoekenden met een binding aan het landelijk gebied krijgen voor een woning in dat landelijk gebied soms positieversterking ten opzichte van woningzoekenden die geen binding aan het landelijk gebied hebben. Deze positieversterking is van kracht indien in de advertentie van de te verhuren woning het label “voorrang voor dorpsbinding” wordt gebruikt. Bij maximaal 50% van de woningadvertenties in het landelijk gebied mag het label “voorrang voor dorpsbinding” worden gebruikt.

Het voorranglabel leidt tot de volgende volgordebepaling:

1. Urgenten uit de kleine kern waar de woning staat;
2. Gewone woningzoekenden uit de kleine kern waar de woning staat;
3. Urgenten uit de rest van het landelijk gebied;
4. Gewone woningzoekenden uit de rest van het landelijk gebied;
5. Gewone woningzoekenden van buiten het landelijk gebied.

Omvang landelijk gebied

Tot het landelijk gebied behoort het gehele grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen met uitzondering van de bebouwde kom van de steden Apeldoorn (inclusief Ugchelen), Deventer (inclusief Diepenveen en Schalkhaar) en Zutphen (inclusief Warnsveld).

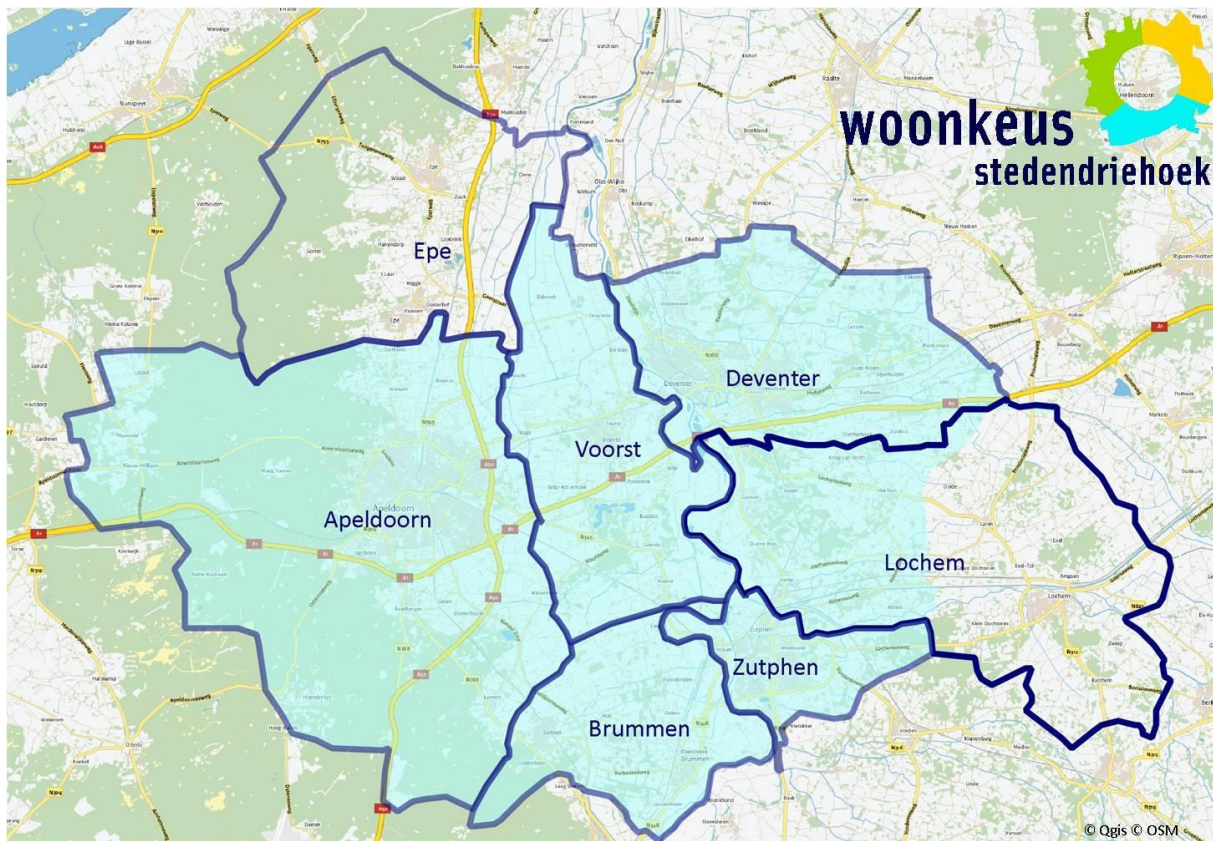
De gemeente Lochem valt deels buiten de regio Stedendriehoek (Lochem, Laren, Barchem) en voor het overige behoort het grondgebied van de gemeente Lochem tot het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek (Almen, Eefde, Epse, Gorssel, Harfsen, Joppe en Kring van Dorth).

Vooralsnog wordt Bathmen qua regelgeving op het gebied van woonruimteverdeling tot het landelijk gebied gerekend. Deze keus is gebaseerd op de relatief geringe woningbouw mogelijkheden c.q. de relatief geringe voorraad huurwoningen, de geringe mutatiegraad, de sociale cohesie en het (relatief lage) voorzieningsniveau.

Wanneer is er sprake van dorpsbinding of binding aan het landelijk gebied?

Van dorpsbinding of binding aan het landelijk gebied is sprake als een woningzoekende staat ingeschreven bij Woonkeus en op het moment van reageren op een woningadvertentie ten minste de laatste 12 maanden onafgebroken in (een kleine kern in) het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek woont en ook als zodanig in de Basisregistratie Persoonsgegevens geregistreerd staat in een voor permanente bewoning bestemde woning. Verblijf in een vakantiewoning of andere niet als woning geregistreerde verblijfsruimte geldt niet als zodanig.

Het werkingsgebied van de samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling Stedendriehoek is hieronder blauw ingekleurd.





Bijlage 3: Uitvoeringsregels bij verhuur in bijzondere situaties

Hieronder worden de afspraken tussen de deelnemende corporaties ofwel de uitvoeringsregels benoemd bij verhuur in bijzondere situaties. De passendheidseisen zijn hierop van toepassing.

1. Woningruil

Verzoeken tot woningruil worden door de corporaties zelf beoordeeld. Ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonkeus is daarbij geen voorwaarde. Als de corporatie instemt met de woningruil, dan loopt een eventueel al bestaande inschrijving bij Woonkeus gewoon door. De woning is immers niet via het systeem verkregen. Vanwege transparantie wordt een woningruil verantwoord via het systeem van Woonkeus met de vermelding "woningruil".

2. Verhuizing binnen een complex

Een corporatie beslist zelf om een verhuizing binnen een complex wel of niet toe te staan. Verhuizing binnen een complex zonder advertentie is echter alleen toegestaan als het om gelijkwaardige woonruimte gaat qua afmeting en aantal kamers. De woningzoekende hoeft niet ingeschreven te staan bij Woonkeus en een eventueel al bestaande inschrijving loopt gewoon door. Verhuizing binnen een complex naar een gelijkwaardige andere woning wordt binnen het systeem van Woonkeus verantwoord.

Wil een woningzoekende binnen een complex verhuizen naar een niet gelijkwaardige woning en op die manier wooncarrière maken, dan kan dat alleen als de woning wordt geadverteerd en de betreffende woningzoekende als eerste eindigt op de kandidatenlijst. Bij toewijzing komt de inschrijving bij Woonkeus te vervallen.

3. Huurovereenkomst op naam van een begeleidende instelling

Wie woonruimte krijgt toegewezen waarbij de huurovereenkomst op naam van een begeleidende instelling staat, behoudt zijn inschrijving bij Woonkeus. Wanneer deze persoon later (eventueel op een heel ander adres) de huurovereenkomst op eigen naam krijgt, vervalt de inschrijving. Een toewijzing op naam van een instelling wordt verantwoord via het systeem.

4. Opstapregeling

De woningcorporaties, zorgorganisaties en de gemeente werken samen om cliënten van zorgorganisaties (onder meer vanwege verslaving, psychiatrische problemen, huiselijk geweld of verstandelijke beperkingen) te ondersteunen bij hun terugkeer naar zelfstandig wonen in de maatschappij. Deze regeling wordt de Opstapregeling genoemd. De zorginstelling kan een cliënt hiervoor aanmelden. Via de Opstapregeling krijgt de cliënt een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar, in combinatie met een aantal uren per week ambulante begeleiding. Elk half jaar evalueert de woningcorporatie samen met de hulpverlener en de cliënt hoe het gaat. Als het goed gaat, wordt het tijdelijk huurcontract na maximaal twee jaar omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd.

5. Directe bemiddeling (rechtstreeks toewijzen)

De corporaties hebben de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties woningen direct te bemiddelen. Naast voornoemde situaties kan dit van toepassing zijn op:

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld en waarbij afspraken¹ zijn gemaakt tussen de corporatie en deze voorziening (volgens de huidige werkwijze, zie de hiervoor genoemde Opstapregeling).

¹ Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld, waar geen afspraken tussen de corporatie en de voorziening zijn gemaakt, kunnen een aanvraag voor urgentie indienen bij de urgentiecommissie. Bij de beoordeling wordt niet gekeken naar eventuele binding met de regio. De urgentiecommissie beoordeelt (volgens huidige werkwijze) of een urgentie onder voorwaarde van begeleiding op het wonen noodzakelijk is.

- Woningzoekenden die in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg, zoals bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, woonruimte nodig hebben. Zij kunnen dit verzoek bij een individuele corporatie indienen. De corporatie beoordeelt of zij dit verzoek inwilligt.

6. Inschrijving van bijzondere doelgroepen

Het huisvesten van personen uit bijzondere doelgroepen wordt verantwoord via het systeem.

Voor woongroepen geldt dat de woningzoekende ingeschreven moet staan bij Woonkeus. De toewijzing gaat veelal op voordracht van het bestuur van de woongroep en niet op inschrijfduur.

Ook bij de verhuur van woonwagens of standplaatsen voor woonwagens moet de woningzoekende ingeschreven staan bij Woonkeus. Woningzoekenden met een woonwagenachtergrond hebben voorrang. Hierbinnen hebben woningzoekenden uit de eigen gemeente voorrang. Daarna is de volgordebepaling op basis van inschrijfduur. Per gemeente kunnen aanvullende eisen gelden.

7. Extra middel om leefbaarheid te bevorderen

In een bepaalde straat of complex kunnen extra eisen worden gesteld aan woningzoekenden voor zover dit bijdraagt aan de leefbaarheid (lees: tot minder overlast zal leiden). Een dergelijk middel mag slechts gebruikt worden als én de corporatie én de gemeente het eens zijn over het nut en noodzaak van deze beheermaatregel. Het besluit dient onderdeel te zijn van een breder beheerplan om de overlast in het complex of de buurt te verminderen en de leefbaarheid daar te bevorderen. In de advertentie dient de aanvullende eis vermeld te staan en dat daarmee van de volgorde van de kandidatenlijst kan worden afgeweken.

8. Herstructurering

Bij herstructurering krijgen de herstructureringskandidaten een (nieuwe) inschrijving. Deze inschrijving verleent de kandidaat urgentie onder voorwaarden en komt naast een eventueel al bestaande inschrijving.

Het is van belang per project duidelijke afspraken te maken, zodat binnen een project geen rechtsongelijkheid ontstaat voor de huurders die moeten verhuizen.

Bij een gelijke startdatum van de herstructureringsurgentie is de woonduur (de duur van bewoning van de te verlaten woning) van de herstructureringsurgent leidend. Met andere woorden: indien er twee herstructureringsurgenten met dezelfde startdatum reageren op een woning gaat diegene met de langste woonduur voor.

9. Koopwoning

Het is niet toegestaan om gelijktijdig een koopwoning en een sociale huurwoning te hebben. Om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning moet de kandidaat-huurder aantonen dat de woning verkocht is, te koop staat of overgaat naar de achterblijvende partner.

10. Verhuurdersverklaring

Corporaties zijn niet verplicht om aan de kandidaat die na de volgordebepaling in aanmerking komt voor de woning een huurovereenkomst aan te bieden. Zij kunnen als voorwaarde stellen dat de kandidaat beschikt over een verhuurdersverklaring. Wanneer er sprake is van een negatieve verhuurdersverklaring, omdat in de afgelopen drie jaar sprake was van ernstige overlast of betalingsachterstand kan een huurovereenkomst worden geweigerd. Dit kan ook het geval zijn bij een onduidelijk woonverleden (bijvoorbeeld een niet sluitend uittreksel Basis Registratie Personen).

Wanneer geen verhuurdersverklaring overlegd kan worden, omdat men niet eerder zelfstandig woonde of verbleef in een instelling, kan de corporatie bij twijfel over de capaciteiten van de kandidaat om zelfstandig uitvoering te geven aan het goed huurderschap als voorwaarde stellen dat aan de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst toegevoegd wordt.

11. Ontruimd als huurder

Indien een huurder is ontruimd vanwege huurachterstand, ernstige overlast of als gevolg van hennep kweken dan krijgt deze huurder geen andere huisvesting aangeboden gedurende drie jaar, gerekend vanaf de datum einde huurovereenkomst. Dit geldt ook voor medehuurlers. Deze maatregel wordt gehanteerd door alle aangesloten corporaties bij Woonkeus.

De betreffende huurder en medehuurder(s) kunnen zich wel inschrijven of ingeschreven blijven als woningzoekende bij Woonkeus. In deze periode wordt wel inschrijfduur opgebouwd.

Indien de betreffende huurder binnen de periode van drie jaar toch reageert op het woningaanbod bij de aangesloten corporaties van Woonkeus zal dit leiden tot een afwijzing voor de betreffende woning. Nadat de termijn van drie jaar is verstreken kan de betreffende huurder reageren op woningen op voorwaarde dat:

- De openstaande schuld bij de corporatie waar de huurder is ontruimd is betaald of anderszins afspraken zijn gemaakt met deze corporatie over de afbetaling.
- De betreffende huurder in de tussenliggende periode niet elders een nieuwe betalingsachterstand heeft opgebouwd, overlast heeft veroorzaakt of er sprake is geweest van hennep kweken.

De corporatie die de kandidaat-huurder een woning aanbiedt kan eventueel aanvullende eisen stellen afhankelijk van de aard en de omvang die gepaard ging met de ontruiming.

12. Contractvrijheid corporatie

In het algemeen geldt dat een inschrijving als woningzoekende bij Woonkeus geen recht op toewijzing van een woning oplevert. Contractsvrijheid is de basis van het Nederlandse contractenrecht. Voor contracten tussen een woningcorporatie en een kandidaat-huurder geldt dit dus ook. Een corporatie kan een kandidaat-huurder weigeren indien zij hiervoor voldoende belang heeft.



Bijlage 4: Urgenties

Inleiding

Eén van de belangrijke aspecten bij de verdeling van huurwoningen is het stellen en toepassen van humane en rechtvaardige criteria op basis waarvan voorrang van de ene woningzoekende boven de andere gerechtvaardigd is. Daarmee is tevens gerechtvaardigd dat andere woningzoekenden langer wachten. In het werkingsgebied van Woonkeus wordt gekozen voor een eenduidig urgentiebeleid en wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt. Deze regionale criteria zijn de grondslag voor; het urgentierapport, de aanvullende externe rapportage; de urgentiebeoordeling door en besluiten over het toekennen van urgentie door de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek en de toetsing daarvan door de Beroepscommissie regio Stedendriehoek in geval van beroep. Het beleid en uitwerking worden in deze bijlage nader geformuleerd. Het reglement van de Urgentiecommissie regio Stedendriehoek (2020) is van toepassing op dit beleid.

Artikel 1: Definities

Voorrang wordt bij hoge uitzondering verleend indien wordt aangetoond c.q. aannemelijk wordt gemaakt dat zelfstandige woonruimte in de huursector onmiddellijk dan wel uiterlijk binnen vier maanden in het werkingsgebied van Woonkeus noodzakelijk is. Er moet duidelijk sprake zijn van een *noodsituatie*, waarin belanghebbende *buiten eigen schuld* is terechtgekomen. Bovendien is belanghebbende niet in staat om zelf in deze noodzaak te voorzien (*zelfredzaamheid*).

Noodsituatie:

1. Er dient een directe relatie te bestaan tussen het wonen in de huidige woning of het ontbreken van zelfstandige woonruimte en de naar voren gebrachte problemen.
2. Een verhuizing naar een (andere) huurwoning dient de problemen geheel of nagenoeg geheel op te lossen of aan de oplossing van de problemen een belangrijke bijdrage te leveren. Daarbij dient een woningzoekende die geen ingezetene is van het werkingsgebied van Woonkeus of daar korter dan 12 maanden woonachtig is, aannemelijk te maken dat een huurwoning in het werkingsgebied van Woonkeus de aangewezen oplossing is voor de gerezen problemen. Het aannemelijk maken dat een huurwoning in het werkingsgebied van Woonkeus de aangewezen oplossing is geldt niet als een woningzoekende verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld buiten het werkingsgebied van Woonkeus.
3. De huidige woning is niet zonder hoge kosten geschikt (te maken) om het probleem te verhelpen.
4. De problemen moeten zo ernstig zijn dat onmiddellijk dan wel uiterlijk binnen vier maanden de toewijzing van een (andere) huurwoning noodzakelijk is.

Eigen schuld:

5. De belanghebbende is niet verwijtbaar schuldig aan het ontstaan van de problemen. Voor problemen die zijn ontstaan door keuzen die een belanghebbende zelf heeft gemaakt wordt in de regel geen urgentie verleend. Bijvoorbeeld als iemand op eigen initiatief verhuisd is van een passende naar een niet-passende woning: geen reden tot urgentieverlening.
6. De noodsituatie was niet te voorzien en de belanghebbende was ook niet in staat tijdig andere maatregelen te treffen.
7. De maximale termijn waarin eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van het woonprobleem verwijtbaar kan worden gesteld bedraagt drie jaar.

Zelfredzaamheid:

8. Het verzamelinkomen van belanghebbende is onvoldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. Als maximale grens wordt het verzamelinkomen gehanteerd uit de zgn. staatssteunregeling (deze grens worden jaarlijks gepubliceerd op de website van Woonkeus).
9. Een woningzoekende kan ook op basis van de inschrijftijd zelfredzaam zijn d.w.z. dat op basis van de inschrijftijd van een woningzoekende de kans groot genoeg is om zonder urgentieverklaring een woning te verkrijgen. Jaarlijks wordt deze inschrijftijd vastgesteld per huishoudgrootte. Deze regel geldt

niet voor huishoudens van meer dan 5 personen en voor woningzoekenden die in een specifieke plaats c.q. buurt moeten wonen (de zgn. plaatsgebonden urgentie).

10. Een woningzoekende kan niet aantonen dat er noodzaak is voor het bewonen van een zelfstandige woonruimte. Ook in dat geval kan de urgentieverlening geweigerd worden op basis van zelfredzaamheid.
11. Een woningzoekende die verblijft in een maatschappelijke opvangvoorziening, waaronder een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld, in een gemeente binnen het werkingsgebied van Woonkeus kan geen urgentie aanvragen als er afspraken zijn gemaakt tussen de corporatie(s) en deze voorziening voor huisvesting via directe bemiddeling.

Artikel 2: Herstructureringsurgenten

1. Urgentieregels voor herstructureringsprojecten behoeven niet voor alle projecten identiek geformuleerd te worden. Per herstructureringsproject is er behoefte aan maatwerk dat zo goed mogelijk inspeelt op de op te lossen problematiek.
2. Per project wordt bepaald of een herstructureringsurgente woningzoekende recht heeft op een gelijkwaardige en overigens zo passend mogelijke andere woning dan wel op een ruimere mogelijkheid om een wooncarrière te maken. Aan een herstructureringsurgentie kunnen op bewonersniveau ook specifieke voorwaarden verbonden worden die afwijken van wat overigens in hetzelfde project wordt afgesproken. In het bijzonder kan dit gelden voor personen die tijdelijke bewoner zijn van een slooppand of voor personen die zonder specifieke begeleiding of hulpverlening niet in staat blijken te zijn om zelfstandig te wonen of zonder overlast te functioneren.
3. De herstructureringsurgentie is minstens 1 jaar geldig. Per project kan desgewenst een langere urgentietermijn bepaald worden.
4. Herstructureringsurgenten kunnen binnen de afgesproken urgentietermijn zelf op het passende woningaanbod reageren of actief bemiddeld worden via een gericht aanbod door de verhuurder. Dit actief bemiddelen gebeurt óf conform een vooraf met de huurder gemaakte afspraak óf tegen het einde van de urgentieperiode op initiatief van de verhuurder voor het geval de huurder zelf niet voldoende actief reageert op beschikbare andere woningen.
5. Wie een wooncarrière nastreeft en nu nog woont op een herstructureringslocatie, doet er verstandig aan zich vroegtijdig als woningzoekende in te schrijven. Op basis van een langere inschrijftijd is er immers meer wooncarrière mogelijk, temeer daar bepaalde complexen populaire woningen niet voor urgenten toegankelijk zijn.
6. Accepteert een herstructureringskandidaat een opvolgende woning in huur dan vervalt in principe zijn inschrijving. In herstructureringsprojecten waarin geen wooncarrière kan worden aangeboden, kan bepaald worden dat een inschrijving als woningzoekende blijft gehandhaafd op het moment van herhuisvesting.
7. Medische, (psycho)sociale en financiële urgenten hebben in heel het werkingsgebied van Woonkeus voorrang op herstructureringsurgenten, tenzij door labeling een andere volgorde is bepaald.
8. Herstructureringskandidaten kunnen voor herhuisvesting reageren op het aanbod sociale huurwoningen in heel het werkingsgebied van de Woonkeus, echter woningen in de kleine kernen zijn niet toegankelijk voor herstructureringsurgenten uit het stedelijk gebied van Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Artikel 3: Voorrangsregels bij toegekende urgentie

1. Een toegekende urgentie is in beginsel geldig voor alle geadverteerde woningen, tenzij een woning door labeling uitgezonderd is voor urgent woningzoekenden. Overigens heeft de urgentiecommissie de bevoegdheid voorwaarden te verbinden aan een urgentie met betrekking tot de geldigheid van deze urgentie.
De urgentie kan bijvoorbeeld alleen gelden voor een bepaald woningtype of buurt of alleen gelden in combinatie met een te sluiten hulpverleningsovereenkomst. Voor de geldigheid van een urgentie in het landelijk gebied geldt de algemene voorwaarde van artikel 5, lid 3a van de Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling.
2. Een woningzoekende met een toegekende urgentie via de urgentiecommissie heeft voorrang op alle overige woningzoekenden, dus ook op herstructureringsurgenten, tenzij dit door labeling anders is bepaald.

3. Een woningzoekende met een toegekende urgentie dient zelf te reageren op aangeboden woningen.
4. Indien meerdere woningzoekenden met urgentie reageren op dezelfde woning heeft degene die het langst in het bezit is van een urgentietoekenning voorrang.
5. Indien meerdere woningzoekenden met een even oude urgentietoekenning reageren op dezelfde woning, heeft degene met de oudste inschrijfdatum voorrang.
6. Indien een urgente woningzoekende succesvol reageert op passende woonruimte, maar bij nader inzien alsnog weigert, dan maakt de corporatie hiervan binnen twee werkdagen melding bij het secretariaat van de urgentiecommissie. In afwachting van een besluit van de commissie wordt de urgentieverklaring voorlopig ingetrokken. Binnen twee weken na ontvangst van deze melding, neemt de commissie een besluit over de definitieve intrekking van de urgentieverklaring. Dit besluit wordt schriftelijk meegedeeld aan de woningzoekende en in afschrift aan de betrokken corporatie.
7. Van het vermelde in lid 1, 2, 3 en 6 wordt melding gemaakt bij het besluit tot toekenning van urgentie. Tevens wordt vermeld dat indien de woningzoekende niet in staat is zelfstandig te reageren op het woningaanbod, deze hierbij ondersteuning kan vragen.
8. Een urgentietoekenning geeft recht op toewijzing van een woning. Echter, een corporatie kan een kandidaat-huurder weigeren op basis van haar contractvrijheid indien zij hiervoor voldoende belang heeft. Indien een corporatie de kandidaat-huurder weigert een woning toe te wijzen hebben de andere corporaties binnen het werkingsgebied van Woonkeus een inspanningsverplichting om een oplossing te zoeken. In extreme omstandigheden kan het collectief een urgent woningzoekende weigeren.

Documenten bij een urgentieverzoek in het kader van relatieverbreking

Bij een urgentieverzoek in het kader van relatieverbreking dient bij voorkeur een echtscheidingsconvenant te worden overgelegd plus één of meer van de andere hierna genoemde documenten.

Bij het beëindigen van een huwelijk:

- Een gezamenlijk echtscheidingsverzoek;
- Dan wel een eenzijdig echtscheidingsverzoek;
- Een beschikking van de rechtbank, waarmee het huwelijk definitief ontbonden is;
- Inschrijving van beëindiging bij de burgerlijke stand.

Bij het beëindigen van een geregistreerd partnerschap:

- Een formele overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap;
- Dan wel een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap;
- Een beschikking van de rechtbank, waarmee het partnerschap definitief ontbonden is inschrijving van beëindiging bij de burgerlijke stand.

Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst:

- Een formele overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst;
- Dan wel een formele eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.

Bij het beëindigen van een samenwoningrelatie waarbij niets formeel geregeld is: waar niets formeel verbonden is valt er ook niets te ontbinden. Bij het aanvragen van een urgentieverklaring zal informatie verschaft moeten worden over de manier waarop de relatie was vormgegeven, hoe de relatie ontbonden wordt en hoe de gevolgen daarvan geregeld worden. Dit kan plaats vinden door overlegging van een geformaliseerd document, waarin het volgende is vastgelegd:

- De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkt uit een BRP-uittreksel;
- De regeling omtrent verblijfplaatsen zorgverdeling van kinderen, uitgedrukt in exacte tijden;
- Een regeling omtrent verdeling van gezamenlijk onroerend goed en eventueel ander gezamenlijk vermogen;
- Bij bewoning van een huurwoning informatie over de positie van de beide partners in de huurovereenkomst, om te kunnen vaststellen of eventueel het huurrecht geclaimd zou kunnen worden;
- De ontbinding van de relatie.
- Onder "geformaliseerd document" wordt verstaan: een notariële akte dan wel een vaststellingsovereenkomst, opgemaakt ten overstaan van een notaris of advocaat, ondertekend door beide partners en meeondertekend door de notaris c.q. advocaat.

Slechts in zeer uitzonderlijke situaties kan volstaan worden met een eenzijdige ondertekening. De reden hiervoor moet aan de hand van geobjectiveerde informatie aangeleverd worden, b.v. voormalige partner verblijft in het buitenland of een contact met de voormalige partner levert ernstig gevaar op voor de aanvrager of voormalige partner is met onbekende bestemming vertrokken.

Voor personen komend uit een onzelfstandige woonsituatie (thuissituatie of kamerbewoning) zal de eis gesteld worden dat het samenwonen tenminste twee jaar moet hebben geduurd om erkend te kunnen worden als een samenwoning die eventueel recht geeft op urgentie bij het beëindigen van die samenwoning.

d. Relatieverbreking in het geval van thuiswonende kinderen

In het geval van thuiswonende kinderen is het relevant waar de kinderen hun verblijf zullen hebben na de echtscheiding en hoe de ouderlijke zorg geregeld is.

e. Verblijf

Wanneer een aanvrager kan aantonen dat één of meer kinderen het verblijf bij hem/haar zal/zullen hebben en dit gegeven medebepalend is voor het eventueel toekennen van een urgentie, dan zal dit altijd uit een formeel document moeten blijken (b.v. convenant, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap, overeenkomst beëindiging samenlevingsovereenkomst, verklaring beëindiging samenwoning).

f. Ouderlijke zorg voor minstens 50%

Wanneer de aanvrager kan aantonen dat hij/zij voor één of meer kinderen de ouderlijke zorg heeft voor minstens 50% en dit gegeven medebepalend is voor het eventueel toekennen van een urgentie, dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken (zie hierboven). Eigen verklaringen hierover zijn niet toereikend.

g. Verkoop onroerend goed en waarde ervan

Om inzicht te krijgen in de financiële (on-)redzaamheid van de aanvrager in het geval van verbreking van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding zal informatie moeten worden aangeleverd over de vermogenssituatie na de echtscheiding c.q. beëindiging van het geregistreerd partnerschap c.q. beëindiging van de samenlevingsovereenkomst c.q. samenwoningrelatie. De eerder genoemde documenten zullen daarom altijd een bepaling moeten bevatten over de manier waarop het gemeenschappelijk eigendom wordt verdeeld.

Dat geldt met name wanneer het over onroerend goed gaat. Er zal betrouwbare informatie moeten worden overgelegd om te kunnen bepalen of er zoveel vermogen aanwezig is dat op grond daarvan een gevraagde urgentie zou moeten worden geweigerd. Een eigen waardetoekening door de partners zelf is in dat verband onvoldoende. Een eventuele WOZ-beschikking geeft een indicatie voor de reële marktwaarde van het betreffende onroerend goed.

Meer betrouwbare informatie is te vinden in:

- Een recent taxatierapport (niet ouder dan één jaar);
- Een verkoopopdracht aan makelaar. In deze opdracht staat de vraagprijs waarvoor de makelaar het betreffende onroerend goed zal proberen te verkopen. Wellicht zal de vraagprijs iets boven de verwachte opbrengst liggen;
- Een verkoopovereenkomst. In deze overeenkomst wordt de gerealiseerde opbrengst vermeld. Dit kan een z.g. voorlopige koopovereenkomst zijn ofwel een notariële transportakte;
- Een hypotheekakte en saldo-informatie. Saldo-informatie is in ieder geval te vinden in de laatste jaaropgave die de hypotheeknemer jaarlijks verstrekt t.b.v. de belastingaangifte. Uit vergelijking tussen de waarde en de resterende hypothecaire belasting resulteert een eventuele overwaarde.

De reglementen Urgentiecommissie regio Stedendriehoek (2020) en Beroepscommissie regio Stedendriehoek (2020) zijn te vinden op:

www.woonkeus-stedendriehoek.nl

www.urgentiecommissie.nl