



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 wachtlijst.
- 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 evalueren.

Vereist (passendheidseisen)

- Inkomen (minimaal en/of maximaal): dit 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 ook bijlage 3 van de Samenwerkingsovereenkomst).

Vorrang

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

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 voorrangspositie 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 voorrangspositie 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 op 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 onder voorwaarden 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 voorrangslabel leidt tot de volgende volgordebepaling:

1. Urgenten uit de kleine kern waar de woning staat;
2. Reguliere woningzoekenden uit de kleine kern waar de woning staat;
3. Urgenten uit de rest van het landelijk gebied;
4. Reguliere woningzoekenden uit de rest van het landelijk gebied;
5. Reguliere 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 en Zutphen (inclusief Warnsveld).

De gemeente Lochem valt deels binnen het werkgebied van Woonkeus-Stedendriehoek (Almen, Eefde, Epse, Gorssel, Harfsen, Joppe en Kring van Dorth). De overige kernen (Lochem, Laren, Barchem) vallen buiten het werkgebied van Woonkeus en behoren dan ook niet tot het landelijk gebied.

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.



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. 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.

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. De cliënt krijgt een ambtshalve inschrijving die voor deze toewijzing wordt gebruikt. 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. Uitstroom uit tijdelijke opvang

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld en waarbij afspraken zijn gemaakt tussen de corporatie en deze voorziening kunnen cf. de hiervoor bij punt 4 genoemde Opstapregeling direct worden bemiddeld. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard of geweld, waar géén 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.

6. Mantelzorg

Mantelzorgontvangers of mantelzorgverleners kunnen onder bepaalde voorwaarden met voorrang een woning toegewezen krijgen. De beleidsregels en procedure zijn per gemeente bepaald.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 met de daarbij aangegeven geldigheidsduur. 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.

12. Ongewenst huurgedrag

Indien de huurovereenkomst vanwege huurachterstand, ernstige overlast, gevaarzetting of als gevolg van overtreding van de Opiumwet is beëindigd 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 medehuurler(s) kunnen zich wel inschrijven of ingeschreven blijven als woningzoekende bij Woonkeus. In deze periode wordt wel inschrijfduur opgebouwd.

Indien de betreffende (mede)huurler 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 (mede)huurler reageren op woningen op voorwaarde dat:

- De openstaande schuld bij de corporatie waar de (mede)huurler is ontruimd is betaald of anderszins afspraken zijn gemaakt met deze corporatie over de afbetaling.
- De betreffende (mede)huurler in de tussenliggende periode niet elders een nieuwe betalingsachterstand heeft opgebouwd, overlast heeft veroorzaakt of er sprake is geweest van gevaarzetting of overtreding van de Opiumwet.

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

13. 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-huurler geldt dit dus ook. Een corporatie kan een kandidaat-huurler weigeren indien zij hiervoor voldoende belang heeft.