

## Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling

### Inleiding

De samenwerkende corporaties in de Drechtsteden (te weten: Trivire, Woonkracht 10, Woonbron, Tablis Wonen, Rhiant en WBV Heerjansdam), verenigd in Stichting Woonkeus Drechtsteden, hebben in de onderhavige richtlijnen vastgelegd hoe zij hun taken op het gebied van de uitvoering van de woonruimteverdeling gestalte geven. In de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden van 21 februari 2019 zijn de onderstaande Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling voor de periode 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019 vastgesteld.

## Artikelen

### 1. Definities

#### Stichting Woonkeus Drechtsteden:

Een door de corporaties opgerichte Stichting met het doel: het coördineren van een regionale marktgerichte verdeling van de bij de deelnemers en mogelijke andere verhuurders voor verhuur vrijkomende woonruimte en voorts al wat met een en ander rechtstreeks verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords. Stichting Woonkeus is de contactpersoon voor WoningNet. WoningNet is de uitvoerende organisatie en beheert het register van woningzoekenden, Fleximatch, adverteert de vrijkomende woningen en verstrekt informatie via de helpdesk.

#### Woningzoekende:

Iedere volwassene (18 jaar en ouder) in het bezit van de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel, die is ingeschreven in het register van woningzoekenden.

#### Inkomen:

Het huishoudinkomen dat wordt bepaald aan de hand van gegevens van de Belastingdienst overeenkomstig Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, Nota van Toelichting, par. 3.8., bijlage 5.

#### Fleximatch:

Applicatie woonruimteverdeling van WoningNet NV;

#### Register van woningzoekenden:

Gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd in Fleximatch.

#### Erkende zorginstelling:

Zorginstelling met een toelating overeenkomstig de Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi).

#### Corporaties:

Trivire  
Woonkracht 10  
Rhiant  
Tablis Wonen  
Woningbouwvereniging Heerjansdam  
Woonbron

#### BTIV:

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

#### Inschrijving Basisregistratie Personen:

Het historisch uittreksel van inschrijvingen bij de gemeentelijke Basisregistratie Personen.

## 2. Werkingsgebied

De richtlijnen zijn van toepassing op alle woningen van de corporaties die voor verhuur vrijkomen.

Alle vrijkomende woningen dienen te worden aangemeld en verantwoord in Fleximatch.

Een eenmaal in Fleximatch gepubliceerde woning kan niet meer worden teruggetrokken. Intrekking is alleen mogelijk indien sprake is van verhuurvoorwaarden die in strijd zijn met het in de onderhavige richtlijnen vastgelegd beleid. Hierna kan de woning opnieuw, op de correcte wijze, worden gepubliceerd. De woningzoekenden vermeld op de selectielijst worden zo spoedig mogelijk door de corporatie hiervan op de hoogte gesteld.

## 3. Basis voor verhuur

1. Woningen van de corporaties worden verhuurd met inachtneming van het volgende:
  - a. 80% van hun voor verhuur vrijkomende woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 720,43 prijspeil 2019) dient te worden verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot maximaal € 38.035 (prijspeil 2019);
  - b. Binnen de 80%-norm als bedoeld onder a. worden ook gerekend woningzoekenden met een indicatie zware zorg als bedoeld in het BTIV en een inkomen boven € 38.035;
  - c. De overige woningen mogen voor maximaal de helft worden verhuurd aan huishoudens met een hoger gezamenlijk verzamelinkomen dan € 42.436 (prijspeil 2019). Het resterende deel mag worden verhuurd aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019);
  - d. Voor de binnen de onder c bedoelde ruimte kunnen in aanmerking komen, op basis van de volgende rangorde: stadsvernieuwingsurgente met een hoger inkomen dan € 38.035 voorrangskandidaten met een hoger inkomen dan € 38.035 en andere woningzoekenden met een hoger inkomen dan € 38.035.
2. De corporaties verhuren aan ten minste 95% van huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens een woning met een huurprijs van ten hoogste € 607,46 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en ten hoogste € 651,03 voor huishoudens van 3 of meer personen.
3. Het bovenstaande is uitgewerkt in onderstaande huurprijs/inkomenstabel;

## Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden 2019

Inkomen					
€ 38.035 - € 42.436	1 pers.				
	2 pers.				
	3&meerpers				
€ 30.825 - € 38.035	1 pers.				
	2 pers.				
	3&meerpers				
€ 22.700 - € 30.825	1 pers.				
	2 pers.				
	3&meerpers				
< € 22.700	1 pers.				
	2 pers.				
	3&meerpers				
Rood = niet passend Groen = passend Blauw = flexibel als bedoeld in 3.1 onder b en 3.3	<b>Huurprijs</b>	< € 607,46	€ 607,46 - € 651,03	€ 651,03 - € 720,42	> € 720,42

#### 4. Twee Huurprijzen Beleid

Corporaties kunnen woningen aanbieden voor een huurprijs overeenkomstig het door hen vastgestelde huurprijsbeleid. Daarbij kan een twee huurprijzen beleid worden gevoerd wat betekent dat woningzoekenden met een inkomen vallend binnen de huurtoeslag-grenzen een huurprijs krijgt toegerekend waardoor zij huurtoeslag-gerechtigd blijven.

#### 5. Registratie

1. De corporaties hanteren een systeem voor de registratie van woningzoekenden en vormen daarmee het register van woningzoekenden.
2. Om toegang te hebben tot de woningmarkt van de corporaties dient de woningzoekende ingeschreven te staan in het register van woningzoekenden. Hierbij geldt dat de woningzoekende zijn meest recente inkomen, blijkend uit de gegevens van de belastingdienst, vermeld en actueel houdt.
3. De aspirant-woningzoekende meldt zich aan en de registratie wordt voltooid na betaling van de inschrijfkosten
4. De registratie is een jaar geldig.
5. Indien de aspirant-woningzoekende zijn inschrijfkosten niet binnen 28 dagen na aanmelding heeft betaald, ontvangt hij van Stichting Woonkeus Drechtsteden een betalingsherinnering. De inschrijfkosten worden in dat geval met administratiekosten verhoogd en dienen binnen 28 dagen te worden betaald.

#### 6. Verlenging

1. Jaarlijks kan de inschrijving worden verlengd tegen betaling van verlengingskosten.
2. Stichting Woonkeus Drechtsteden stuurt de woningzoekende een uitnodiging tot het verlengen van de inschrijving 28 dagen voor het verstrijken van de inschrijftermijn.

3. Indien de verlengingskosten niet zijn voldaan voor het verstrijken van de inschrijftermijn, stuurt Stichting Woonkeus Drechtsteden een betalingsherinnering. De verlengingskosten worden in dat geval verhoogd met administratiekosten en dienen binnen 28 dagen na verzending van de betalingsherinnering te zijn voldaan.
4. Wordt binnen deze termijn geen verlengingsbetaling ontvangen dan wordt de woningzoekende uitgeschreven.

## 7. Herstel inschrijving (spijtoptantenregeling)

1. Een woningzoekende die is uitgeschreven omdat geen verlengingsbijdrage is ontvangen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, kan binnen 12 maanden na uitschrijving, een schriftelijk verzoek doen bij Stichting Woonkeus Drechtsteden tot herstel van zijn inschrijving.
2. Dit verzoek wordt gehonoreerd na betaling van herstel-inschrijfkosten binnen 28 dagen na verzending van het betalingsverzoek.

## 8. Herinschrijving

1. De woningzoekende wordt uitgeschreven uit het woningzoekendenregister nadat de corporatie met wie hij een huurovereenkomst is aangegaan dit heeft gemeld in Fleximatch.
2. De uitgeschreven woningzoekende kan middels betaling van inschrijfkosten binnen 12 maanden na uitschrijving van de mogelijkheid gebruik maken zich opnieuw in te schrijven met behoud van de tot dan toe opgebouwde punten voor inschrijfduur.
3. De uitgeschrevene wordt zo spoedig mogelijk van deze mogelijkheid op de hoogte gesteld door Stichting Woonkeus Drechtsteden. Deze mededeling wordt verzonden naar het bij ons bekende email-adres zoals vermeld op de oorspronkelijke inschrijving (dit is het adres waarmee de woningzoekende is ingeschreven voor de verhuizing). De woningzoekende ontvangt geen herinneringsmededeling van Stichting Woonkeus Drechtsteden.
4. Ingeval een e-mailadres ontbreekt verzenden wij deze uitnodiging naar het adres van de oorspronkelijke inschrijving

## 9. Uitschrijving

De volgende omstandigheden leiden tot uitschrijving uit het register van woningzoekenden:

- niet betalen van verlengingskosten verhoogd met administratiekosten zoals genoemd in artikel 6;
- ondertekening van een huurcontract zoals vermeld in artikel 8;
- schriftelijk verzoek van de woningzoekende of nabestaanden.

## 10. Tarieven

1. De tarieven voor 2019 zijn gelijk gebleven aan 2018;

Inschrijfkosten	€	31,70
Inschrijfkosten met administratiekosten	€	35,00
Verlengingskosten	€	20,00
Verlengingskosten met administratiekosten	€	23,30
Herstelinschrijfkosten	€	69,80

## 11. Vrijstelling van betaling Tarieven

1. Vrijgesteld van betaling zijn:
  - a. woningzoekenden die in het bezit zijn van een recente en op naam gestelde beschikking van vrijstelling bijdrage SVHW; (Samenwerkingsverband vastgoedinformatie heffing en waardebeoordeling);
  - b. erkende zorginstellingen in de Drechtsteden die huren ten behoeve van cliënten;
  - c. woningzoekenden die woonachtig zijn in een corporatiewoning, in een van de herstructureringsgebieden zoals vermeld in de jaarlijkse uitwerking van PALT.

## 12. Categorieën verhuurtrajecten

1. Er zijn vier soorten verhuurtrajecten te onderscheiden:
  - Aanbodmodel;
  - Lotingmodel;
  - Bemiddeling;
2. Minimaal 80% van de voor verhuur vrijkomende woningen in de Drechtsteden dient te worden verdeeld op basis van het aanbod- en lotingmodel.

## 13. Aanbodmodel

1. Bij het aanbodmodel worden voor verhuur vrijkomende woningen gepubliceerd in Fleximatch. Woningzoekenden kunnen hierop reageren.
2. De rangordebepaling vindt plaats op basis van meetduur en is opgebouwd uit punten voor woonduur en punten voor inschrijfduur.

**Woonduur** is het aantal jaren, te rekenen vanaf 18 jaar, dat men woont op het huidige adres overeenkomstig de inschrijving bij de Basisregistratie Personen (BRP) omgezet naar 1 punt per jaar.

**Inschrijfduur** is het aantal maanden dat men is ingeschreven, te rekenen vanaf de betaaldatum zoals aangegeven op het bankafschrift van Stichting Woonkeus Drechtsteden omgezet naar 1 punt per maand.
3. Van het gestelde onder lid 2 wordt afgeweken wanneer een woningzoekende een corporatiewoning in de Drechtsteden huurt die in het kader van artikel 15 Leegstandswet tijdelijk wordt verhuurd. In dat geval is niet de woonduur volgens de BRP doorslaggevend maar de woonduur zonder de laatste wijziging naar de tijdelijk verhuurde woning.
4. Woningen worden gepubliceerd:
  - a. **zonder verhuurvoorwaarden**; met inachtneming van het gestelde onder 3 wordt de rangorde van kandidaten alleen bepaald aan de hand van meetduur.
  - b. **met verhuurvoorwaarden**; met uitzondering van woonruimte verhuurd op basis van artikel 15 lid 9, hebben de voorwaarden slechts betrekking op:
    - leeftijd:
      - jongeren van 18 tot en met 22 jaar;
      - ouderen vanaf 55 jaar;
      - volwassenen vanaf 18 jaar.
    - inkomenspositie:
      - woningzoekenden die een gezamenlijk verzamelinkomen hebben van maximaal € 22.700;

- woningzoekenden die een gezamenlijk verzamelinkomen hebben van maximaal € 30.825 ;
- woningzoekenden die een gezamenlijk verzamelinkomen hebben van maximaal € 38.035;
- woningzoekenden met een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 42.436;
- woningzoekenden met een gezamenlijk verzamelinkomen boven € 42.436.

➤ bezettingsnorm; als maximale bezettingsnorm mag gehanteerd worden:

- 1 kamerwoning: tot maximaal 2 personen
- 2 kamerwoning: tot maximaal 3 personen
- 3 kamerwoning: tot maximaal 4 personen
- 4 kamerwoning: tot maximaal 6 personen
- 5 of meer kamerwoning tot maximaal 8 personen

Als minimale bezettingsnorm mag gehanteerd worden: Het aantal kamers minus 1.

Bij de samenstelling van de kandidatenlijst geldt de verhuurvoorwaarde als selectiecriteria, de rangorde wordt vervolgens bepaald door meetduur.

- c. **met voorkeur**; de woning wordt aangeboden met een voorkeur voor een nader te bepalen doelgroep. Bij de samenstelling van de kandidatenlijst krijgen kandidaten die behoren tot de genoemde doelgroep voorrang op kandidaten die niet behoren tot die doelgroep. Bij het ontbreken van kandidaten behorend in de doelgroep komt vervolgens de kandidaat aan de beurt die het meest voldoet aan de doelgroep.  
De rangordebepaling vindt vervolgens plaats op basis van meetduur.
5. Aanbieding van woningen met verhuurvoorwaarden betrekking hebbend op leeftijd of bezettingsnorm, voorkeur of bijzondere voorkeur kan alleen geschieden indien de woning vooraf is geregistreerd als zodanig in een daartoe bestemd register. Dit register ligt ter inzage bij Stichting Woonkeus.
  6. Indien geen reagerende woningzoekende die voldoet aan de gestelde voorwaarden meer voorhanden is, kan de woning door de corporatie direct worden aangeboden/verhuurd.

#### 14. Lotingmodel

1. Bij het lotingmodel worden voor verhuur vrijkomende woningen middels loting aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven voor de woning in aanmerking te willen komen.
2. Woningen die voor loting in aanmerking komen, worden aangeboden overeenkomstig de richtlijnen zoals die gelden voor het aanbod model, waarbij de rangordelijst van woningzoekenden in gegarandeerd ongewogen willekeurige volgorde door het systeem Fleximatch wordt gemaakt. Hierbij wordt derhalve geen rekening gehouden met meetduur of verleende voorrangverklaring.

#### 15. Bemiddeling

1. Bij dit model worden voor verhuur vrijkomende woningen door de corporaties direct aangeboden aan woningzoekenden die zij geschikt achten.
2. Dit is uitsluitend toegestaan in de volgende situaties:
  - a. overeenkomstig het gestelde onder artikel 13, lid 6 en alle andere gevallen waarbij een woning na het doorlopen van het huurproces niet verhuurd is;

- b. indien een woningzoekende als gevolg van een opdracht c.q. uitspraak van een wethouder uit de Drechtsteden met woonruimteverdeling in zijn/haar portefeuille, een rechterlijke instantie of na een terecht beoordeelde klacht gehuisvest dient te worden;
  - c. indien een woningzoekende in het bezit is van een voorrangsverklaring kan de huisvestende corporatie bepalen dat de woningzoekende een woning krijgt toegewezen in plaats van zelf te zoeken in het aanbod;
  - d. bij verhuur van een zogenaamde wisselwoning waarbij de huurder/woningzoekende tijdelijk een (wissel)woning betreft als gevolg van herstructurering of renovatie;
  - e. bij verhuur van een woning aan een huurder/woningzoekende die woont binnen hetzelfde trappenhuis of complex (doorschuiven) met dien verstande dat:
    - 1. de huurder/woningzoekende voldoet aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de betreffende woning;
    - 2. na het doorschuiven een woning vrijkomt voor verhuur overeenkomstig een van de reguliere verhuurtrajecten;
  - f. bij verhuur van een woning op basis van beheerders- of bedrijfsbelang. Een woning **kan** rechtstreeks worden verhuurd aan personeelsleden van de corporaties en hun huisgenoten, die wegens dringende redenen dienen te verhuizen met dien verstande dat:
    - 1. de regeling slechts van toepassing is op 1‰ van het bezit;
    - 2. de regeling slechts van toepassing is op het niet -populaire segment van het bezit. Onder een niet populaire woning wordt verstaan een woning waarvoor, bij de verhuur daarvan, minder meetduurpunten nodig zijn dan het gemiddelde aantal meetduurpunten voor verhuur overeenkomstig de kraptemeter die elk kwartaal wordt opgesteld door Stichting Woonkeus Drechtsteden.
  - g. bij verhuur in het kader van “groepswoonen”. Van toepassing op die woningen die vallen binnen het kader van woongroepen of andere vormen van groepsbewoning. Voorwaarde is dat er sprake is van meerdere woningen;
  - h. bij toewijzing van Miva woning (woning die volledig is aangepast aan de eisen van een individuele bewoner met een fysieke beperking), een Fokus woning (woning geschikt voor een bewoner met een fysieke beperking waarbij Fokus 24 uur per dag assistentie verleent bij algemene dagelijkse levensverrichtingen) of een zorgwoning (woning waarin een bewoner van alle primaire leefruimten gebruik kan maken en waarbij zorg kan worden verleend);
  - i. bij tijdelijke verhuur van woningen in het kader van artikel 15 Leegstandswet.
3. Bij woningruil is geen sprake van een voor verhuur vrijkomende woning die gepubliceerd dient te worden in Fleximatch. Het betreft echter wel een mutatie en moet daarom op de gebruikelijke wijze verantwoord worden. Tevens dienen beide partijen te voldoen aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de betreffende woningen.
4. Bij problemen op het gebied van de leefbaarheid kunnen corporaties specifieke woningen of woningen in een specifieke wijk rechtstreeks aanbieden aan woningzoekenden die zij daarvoor geschikt achten of corporaties kunnen afwijkende verhuurvoorwaarden stellen. Het gaat daarbij om de volgende situaties:
- a. Indien een woning ontruimd is op basis van een rechterlijk bevel op grond van overlast of indien de woning leeg gekomen is als gevolg van overlast of huurschuld, kan de woning door

- een corporatie worden aangeboden aan een woningzoekende die, naar het oordeel van de corporatie, een positieve bijdrage levert aan de woonomgeving.
- b. Indien een woning behoort tot een complex met leefbaarheidsproblemen of indien een woning behoort tot een aantal bij elkaar liggende complexen waarbij gezamenlijke leefbaarheidsproblemen zijn, kan de woning rechtstreeks worden aangeboden aan een woningzoekende die naar het oordeel van de corporatie een positieve bijdrage levert aan de woonomgeving of kunnen er afwijkende verhuurvoorwaarden worden gesteld.
5. Voordat corporaties kunnen overgaan tot rechtstreekse verhuur van woningen in de betreffende complexen of tot het opstellen van bijzondere verhuurvoorwaarden als bedoeld in artikel 15, lid 4 onder b, dient de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden goedkeuring te geven. Zij baseren hun beslissing op;
- een plan van aanpak dat oplossingsgericht is;
  - de duidelijkheid van de doelstelling die men nastreeft met de afwijkende verdeling en de rol die dit speelt in de oplossing van het probleem.

Jaarlijks zal de Raad van Toezicht op basis van een voortgangsrapportage besluiten of de uitzonderingspositie kan worden verlengd.

6. Bij problemen op het gebied van leefbaarheid kunnen corporaties aan huurders die zijn getroffen door leefbaarheidsproblemen een andere woning aanbieden, met dien verstande dat hieraan de schriftelijke en gemotiveerde instemming van het Platform Uitvoering Voorrangsverklaring vooraf gaat

## **16. Herstructurering**

1. In de jaarlijkse uitwerking van PALT zijn de gebieden vastgelegd die voor herstructurering in aanmerking komen.
2. Een corporatie kan bij sloop of ingrijpende renovatie van een woning of complex besluiten om een zittende huurder een sloopindicatie toe te kennen. Dit kan vanaf het moment van sloopbesluit indien er nog geen sloopvergunning is afgegeven.
3. De huurder met een sloopindicatie krijgt voorrang bij de toewijzing van een woning van de betreffende corporatie.
4. Zodra er sprake is van een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen, dat is opgenomen in de prestatieafspraken voor een bepaald jaar, heeft de zittende huurder, die in verband hiermee zijn woning voorgoed moet verlaten recht op (stadsvernieuwings)voorrang. De huurder met een stadsvernieuwingsvoorrang krijgt voorrang bij de toewijzing van een, in type, gelijkwaardige woning binnen het aanbodmodel. Dit geldt eveneens voor woningen met het label "voorrang niet van toepassing".
5. Voor gelijkwaardige woning wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.
6. Het recht op voorrang vervalt niet indien de voorrangsgerechtigde bewoner een hem aangeboden woning weigert;
7. De rangorde van kandidaten met een stadsvernieuwingsvoorrang onderling wordt bepaald door de afgegeven garantiedatum van de voorrang. Bij gelijke datum zal de volgorde worden bepaald door meetduur en bij gelijke meetduur is de hoogte van het inschrijfnummer bepalend.
8. Kandidaten met een stadsvernieuwingsvoorrang hebben bij de selectie voor een woning voorrang op kandidaten met een voorrangsverklaring.



9. Een woning met een sloopindicatie kan na vertrek van de zittende huurder tijdelijk in het kader van artikel 15 Leegstandswet worden verhuurd. Hierbij worden extra verhuurvoorwaarden gesteld. De tijdelijke huurder behoudt het recht om gebruik te maken van de woonduur die opgebouwd is op het laatste adres voorafgaande aan de betrekking van de tijdelijke woning. De tijdelijke huurder heeft bij verhuizing geen recht op verhuiskosten en aan hem zal, op basis van het feit dat hij in een tijdelijke woning woont, geen voorrangsverklaring worden afgegeven noch is op hem de regeling van toepassing met betrekking tot de stadsvernieuwingsvoorrang;
10. De sloopindicatie c.q. stadsvernieuwingsvoorrang vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende kandidaat.

### 17. Afwijzingsgronden

1. De corporatie **KAN** om moverende redenen de kandidaat afwijzen. **Hierbij moet het belang van de corporatie om geen woning aan te bieden afgewogen worden tegen het belang van de woningzoekende.** De redenen om af te wijzen zijn:
  - a. indien het betreft kandidaten die, blijkend uit informatie van het bevoegd gezag, betrokken zijn bij handel in drugs of kweken van hennep;
  - b. indien het betreft veroorzakers van ernstige overlast op het woonadres (waaronder overlast gevende alcohol- en drugsverslaving) blijkend uit aantoonbare klachten van omwonenden en/of politie;
  - c. indien het betreft kandidaten die afgewezen dienen te worden op basis van een opdracht van het college van burgemeester en wethouders;
  - d. indien het betreft kandidaten die zich agressief hebben opgesteld naar en bedreigingen hebben geuit tegen personeel van een van de corporaties waarvan aangifte bij de politie is gedaan;
  - e. indien er sprake is van kandidaten die een schuld hebben aan de corporatie zolang er geen sprake is van schuldsanering. Is een dergelijke kandidaat in het bezit van een voorrangsverklaring afgegeven door het college van burgemeester en wethouders van een van de gemeenten dan mag de afwijzgrond alleen toegepast worden door de corporatie die de kandidaat ooit heeft ontruimd op basis van een huurschuld;
  - f. indien tijdens de intake blijkt dat de kandidaat onjuiste gegevens bij zijn inschrijving heeft opgegeven en de toepassing van de juiste gegevens zou leiden tot een lagere plaats op de rangordebepaling en/of uitsluiting bij de selectie;
  - g. bij ernstige twijfel aan de woonvaardigheden van de kandidaat, ondersteund door een desgevraagde schriftelijke verklaring van de Dienst Gezondheid en Jeugd, afdeling veilig thuis.
2. Het aanbod voor de woning aan de kandidaat vervalt indien de zittende huurder door omstandigheden de huuropzegging intrekt en de intrekking door de corporatie wordt geaccepteerd.
3. De in het eerste lid genoemde afwijzgronden mogen geen oorzaken betreffen die verder teruggaan dan 5 jaar.

### 18. Experimenten

1. Bij aantoonbare knelpunten in de overeengekomen wijze van woonruimteverdeling kunnen de corporaties voor verhuur vrijkomende woningen verhuren op basis van een experiment.

2. Het experiment maakt onderdeel uit van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling.
3. Het experiment betreft een maatregel van tijdelijke aard waarbij de einddatum van het experiment voor aanvang van het experiment wordt vastgelegd.
4. Voor het verstrijken van de einddatum dient het experiment te worden geëvalueerd. Waarna de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden besluit, op basis van doelmatigheid en doeltreffendheid van het experiment, het experiment stop te zetten, te verlengen of de experimentele wijze van woonruimteverdeling tot reguliere wijze van verdelen te verheffen.

#### **19. Hardheidsclausule**

In gevallen waarin de toepassing van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling voor een belanghebbende gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met de betreffende richtlijn te dienen doel, beslist de voorzitter van het bestuur Stichting Woonkeus Drechtsteden.

#### **20. Uitvoering Voorrangsregeling Bijzondere Doelgroepen**

Voor maximaal 50% van de in Fleximatch gepubliceerde woningen mag voorrang op basis van een verleende voorrangsverklaring worden uitgesloten.

#### **21. Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling**

De Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling worden jaarlijks vastgesteld door de corporaties in de vorm van goedkeuring door de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden  
De richtlijnen kunnen, indien daartoe dringende redenen zijn, tussentijds gewijzigd worden vastgesteld. Ook de wijziging behoeft goedkeuring van de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden

## Artikelsgewijze Toelichting

### Inleiding

In deze Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling zijn de taken van de corporaties op het gebied van de uitvoering van de woonruimteverdeling in bindende richtlijnen opgenomen.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet is het sluiten van convenanten tussen gemeenten en corporaties niet meer mogelijk. Indien een gemeente wil sturen in de woonruimteverdeling kan zij dat alleen nog maar doen middels een Huisvestingsverordening. In de gemeenten van de Drechtsteden zullen geen Huisvestingsverordeningen in werking treden waarbij regels worden gesteld omtrent de woonruimteverdeling. Voor de corporaties betekent dat dat zij in beginsel vrij zijn om te kiezen of en met wie zij een contract aangaan. Zij kunnen derhalve zelf eisen stellen aan potentiële huurders. Deze contractvrijheid wordt ingeperkt door Nederlandse, Europese en Internationale wetgeving waarin de vrijheid van vestiging en het gelijkheidsbeginsel worden geregeld. Op basis van het beginsel van vrijheid van vestiging is het voor een corporatie niet mogelijk om bindingseisen te stellen. Zonder huisvestingsverordening kan de positie van lokale woningzoekenden niet worden versterkt ten opzichte van woningzoekenden van buiten. Het gelijkheidsbeginsel verbiedt corporaties om potentiële huurders uit te sluiten op basis van ongerechtvaardigd onderscheid op welke grond dan ook. Samen met de opdracht meegegeven uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Tijdelijke Maatregel Diensten van Algemeen Economisch Belang en de Woningwet vormt dit de basis waarop de Richtlijnen, als werkdocument, zijn vastgesteld

### 1

Onder artikel 1 worden de definities gegeven van de in de Richtlijnen gebruikte begrippen. De doelstelling van Stichting Woonkeus Drechtsteden is uit haar Statuten overgenomen. Hieruit blijkt dat de Stichting niet alleen taken kan verrichten met betrekking tot de verdeling van voor verhuur vrijkomende woningen van de deelnemers (corporaties in de Drechtsteden) maar dit ook kan doen voor andere verhuurders. Woningbouwcorporatie Vestia maakt regelmatig gebruik van Fleximatch voor het publiceren van voor verhuur vrij komende woonruimte. Vestia heeft toegezegd zich te conformeren aan de Richtlijnen. De corporaties in de gemeente Molenwaard maken eveneens gebruik van Fleximatch. Om te voldoen aan de zogenaamde “passendheidsnorm” dient de corporatie het huishoudinkomen bij toewijzing te toetsen. De procedure hiervoor sluit zoveel mogelijk aan bij de staatssteunregeling (EU-inkomenstoets). De corporatie gaat uit van het inkomen vermeld op, de verplicht aangeleverde, inkomensverklaring van de belastingdienst (IBRI of al dan niet voorlopige IB-aanslag). Slechts indien er geen beschikbare aanslag IB of inkomensverklaring is, kan het inkomen worden vastgesteld aan de hand van één van de andere beschikbare bescheiden (bijlage i RTIV). Het inkomen van inwonende kinderen, ook al zijn die ouder dan 18, telt hierbij niet mee ook wordt niet gekeken naar vermogen. Er is derhalve geen ruimte om een inschatting te doen van het inkomen. Alleen indien de huurder zelf heeft aangegeven dat het actuele inkomen lager of hoger is dan het inkomen blijkend uit de gegevens van de belastingdienst, kan hier rekening mee worden gehouden (bijlage 5 bij BTIV).

### 2

De richtlijnen zijn van toepassing op **alle** voor verhuur vrijkomende woningen van de corporaties. Deze woningen dienen in Fleximatch te worden vastgelegd en verantwoord, ongeacht de huurprijs, het traject

of het doel waarmee zij verhuurd gaan worden. Woningen die na leegmelding niet meer verhuurd gaan worden in verband met sloop of verkoop behoeven uiteraard niet in Fleximatch te worden vastgelegd. De hoofdregel is dat een eenmaal in Fleximatch gepubliceerde woning wordt verhuurd op de manier waarop hij in Fleximatch is gepubliceerd. Indien dit in strijd is met de afgesproken richtlijnen, bijvoorbeeld omdat de verhuurvoorwaarden niet juist zijn, kan de woning worden teruggetrokken en opnieuw maar dan op de juiste wijze worden gepubliceerd. De woningzoekenden zoals vermeld op de selectielijst dienen bericht te krijgen dat de woning is teruggetrokken en (eventueel) opnieuw zal worden gepubliceerd. Gebeurt de terugtrekking vóórdat de selectie heeft plaatsgevonden dan is er geen selectielijst en kunnen woningzoekenden die hebben gereageerd niet meer benaderd worden.

### 3

Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep van de corporaties worden verhuurd: huishoudens met een inkomen onder € 38.035 (prijspeil 2019).

Uitzonderingen:

- De 80/10/10-regel: tot 1 januari 2021 mag 10 procent worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- 10 procent vrije ruimte. Hiervoor komen in aanmerking stadsvernieuwings-urgente, voorrangskandidaten en andere huishoudens met een hoger inkomen dan € 38.035.
- Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie als bedoeld in het BTIV geldt in dit kader geen inkomenstoets (die geldt wel voor passend toewijzen).

Daarnaast geldt dat huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen passend naar hun inkomen moeten worden gehuisvest. Hiertoe is een landelijk genormeerde passendheidstoets geïntroduceerd. Elke corporatie moet tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen. In 2019 is dat respectievelijk € 607,46 en € 651,03. De corporaties in de Drechtsteden hebben afgesproken dat zij streven naar 100% passend toewijzen. De 5% wordt daarbij als foutmarge aangemerkt.

### 4

Twee huren beleid. Woningzoekenden behouden keuzevrijheid, omdat woningen tegen twee verschillende huurprijzen worden aangeboden: één onder de aftoppingsgrens en één met een hogere prijs. Wat de huurder betaalt hangt van het inkomen af: huishoudens met recht op huurtoeslag komen in aanmerking voor de laagste prijs.

### 5 t/m 9

De loop van de inschrijving, verlenging van de inschrijving, herstel van de inschrijving, herinschrijving en uitschrijving worden in artikel 5 t/m 9 geregeld.

Een persoon wordt pas een woningzoekende in het kader van de woonruimteverdeling na inschrijving in het register van woningzoekenden. De inschrijving wordt eerst voltooid na betaling van inschrijfkosten. Hiervoor krijgt de aspirant woningzoekende 28 dagen de tijd en vervolgens na een herinnering nog eens 28 dagen. Hierna zal de aspirant woningzoekende opnieuw de inschrijvingsprocedure moeten starten en voltooien om toegang te krijgen tot de woningmarkt van de corporaties.

Artikel 7 regelt de mogelijkheid van herstelinschrijving (spijtoptantenregeling). Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt door de woningzoekende die zijn jaarlijkse verlengingskosten niet heeft betaald en daardoor werd uitgeschreven.

Artikel 8 regelt de mogelijkheid van herinschrijving. Indien een woningzoekende een huurovereenkomst met een van de corporaties heeft getekend, wordt hij uitgeschreven. De mogelijkheid bestaat om je opnieuw in te schrijven met behoud van inschrijfpunten. Dit kan gedurende één jaar na uitschrijving. Met betrekking tot de uitschrijving geldt dat iedere woningzoekende zichzelf kan uitschrijven. Dit gebeurt meestal digitaal maar is ook schriftelijk per post mogelijk. Er zijn immers nog steeds woningzoekenden die niet beschikken over een eigen pc.

## 10

Jaarlijks zullen de nieuwe tarieven worden opgenomen in de richtlijnen, rekening houdend met de inflatiecorrectie.

## 11

Een opsomming wordt gegeven van de personen of instellingen die vrijgesteld zijn van betaling van de kosten.

## 12

Er zijn drie soorten verhuurtrajecten te onderscheiden: aanbodmodel, lotingmodel en bemiddeling. Alle regels met betrekking tot het aanbodmodel zijn tevens van toepassing op het lotingmodel, met uitzondering van de rangordebepaling. Die gebeurt niet aan de hand van meetduur maar in ongewogen, willekeurige volgorde.

80% van de voor verhuur vrijkomende woningen dient te worden verdeeld op basis van het aanbod- en lotingmodel.

## 13

De rangordebepaling vindt plaats op basis van woonduur: 1 punt per jaar, en inschrijfduur: 1 punt per maand.

- Ter controle van het begrip woonduur is aansluiting gezocht bij de Basisregistratie Personen (BRP). In een aantal individuele gevallen heeft de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Drechtsteden aanleiding gevonden om niet de Basisregistratie Personen te volgen daar dit voor de belanghebbende gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit was onder andere het geval waarbij een woningzoekende kon aantonen dat er sprake was van een wijziging in de BRP, als gevolg van een wettelijke verplichting uitgevoerd door een ander dan de woningzoekende zelf en de financiële verplichtingen op het voorgaande adres zonder uitzondering waren voldaan en geaccepteerd.
- De hoofdregel is dat woningen worden verhuurd **zonder verhuurvoorwaarden**. Hierbij dienen wel, de bepalingen uit artikel 3 in acht te worden genomen. Daarnaast kunnen bepaalde woningen of woningen in een bepaald complex worden verhuurd **met verhuurvoorwaarden**. De verhuurvoorwaarden kunnen slechts betrekking hebben op inkomen, leeftijd of bezettingsnorm. Dit is alleen anders voor woonruimte die wordt verhuurd op basis van de Leegstandswet. Aan deze kandidaten worden extra verhuurvoorwaarden gesteld. Zo mag de

kandidaat geen inwonende kinderen hebben en dient hij/zij een regulier inkomen te hebben uit arbeid of studiefinanciering. In artikel 13, lid 4 onder b worden de verhuurvoorwaarden opgesomd. Een andere mogelijkheid is dat woningen worden gepubliceerd **met een voorkeur** voor een nader te bepalen doelgroep. Alle woningzoekenden kunnen op deze woningen reageren echter bij de selectie krijgen woningzoekenden die voldoen aan de kenmerken van de speciale doelgroep voorrang op de andere kandidaten. Deze kunnen pas een actief aanbod krijgen nadat de doelgroep waarvoor de verhuurvoorkeur is uitgesproken, is uitgeput.

Voor alle woningen die worden gepubliceerd met verhuurvoorwaarden betreffende leeftijd of bezettingsnorm of met een voorkeur geldt dat deze vooraf dienen te zijn geregistreerd in een daartoe bestemd register, dat ter inzage ligt bij Stichting Woonkeus Drechtsteden.

- Bij aanbidding van complexen nieuwbouwwoningen wordt slechts 1 woning per woningtype gepubliceerd. In de advertentie wordt aangegeven om hoeveel woningen van dit type het gaat. De selectie vindt op basis van het reguliere aanbodmodel plaats.

#### 14

Naast het reguliere aanbodmodel bestaat een lotingmodel. Voor dit model is gekozen om woningzoekenden die snel een woning nodig hebben een kans te geven. Dientengevolge wordt bij de loting geen rekening gehouden met meetduur en is het verzilveren van een voorrang niet mogelijk. Woningen die voor loting in aanmerking komen, kunnen als zodanig worden gepubliceerd in Fleximatch al dan niet met verhuurvoorwaarden of voorkeur.

#### 15

Een derde module betreft de bemiddeling.

Dit artikel somt de situaties op waarin rechtstreeks kan of moet worden toegewezen.

Deze module heeft alleen betrekking op verhuur en niet op administratieve handelingen zoals, overdracht hoofdbewoning of naamswijziging.

Bij bemiddeling kan gebruik worden gemaakt van ruimere verhuurvoorwaarden dan bij de aanbod- en optiemodule waar de te stellen verhuurvoorwaarden limitatief zijn opgesomd.

Rechtstreekse toewijzing op basis van leefbaarheid is mogelijk bij woningen die leeg zijn gekomen als gevolg van huurschuld of overlast. In de praktijk gaan deze nogal eens samen, waarbij lang niet altijd sprake is van ontruiming via een rechterlijk bevel op grond van overlast. Regel in dit soort gevallen is wel dat de omgeving dikwijls al langere tijd hinder en overlast heeft ondervonden vanuit een dergelijke woning. Deze woningen kunnen in het kader van de leefbaarheid worden uitgesloten van publicatie en worden aangeboden aan een woningzoekende die naar de mening van de corporatie een positieve bijdrage levert aan de woonomgeving.

Binnen elke gemeente kunnen complexen bestaan met leefbaarheidsproblemen. Deze problematiek hoeft zich niet te beperken tot overlast en crimineel gedrag. Er zijn ook problemen waarbij de leefbaarheid bedreigd wordt door "aftakeling" van bewoners of omgeving. Voorbeelden hiervan zijn complexen waarin relatief veel ouderen wonen die gaan dementeren of jongerencomplexen waarbij de omgeving verwaarloosd wordt zonder dat er sprake is van directe overlast. In deze gevallen bestaat de mogelijkheid om complexen uit het advertentie-systeem te houden of om afwijkende verhuurvoorwaarden te stellen.

Randvoorwaarden bij dergelijke maatregelen zijn:

- plan van aanpak dat oplossingsgericht is;

- duidelijkheid over de doelstelling die men nastreeft met de afwijkende verdeling en welke rol die speelt in de oplossing van het probleem;
- jaarlijkse voortgangsrapportage op grond waarvan besloten kan worden of de uitzonderingstoestand kan worden verlengd.

Voor alle projecten geldt dat zij apart dienen te worden aangevraagd bij Stichting Woonkeus Drechtsteden en pas na goedkeuring van de Raad van Toezicht ten uitvoer kunnen worden gebracht. Rechtstreeks toewijzen op basis van leefbaarheid is ook mogelijk aan een (zittende) huurder die in de huidige woonsituatie getroffen is door leefbaarheidsproblemen.

## 16

In artikel 16 wordt de voorrang op basis van herstructurering geregeld. Hierbij is aansluiting gezocht bij PALT en de jaarlijkse uitwerking van de PALT-afspraken.

## 17

In artikel 17 wordt een opsomming gegeven van situaties waarin een kandidaat die voor toewijzing in aanmerking komt, door de corporatie alsnog kan worden afgewezen. Hierbij moeten de gevolgen voor de kandidaat niet onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel voor de corporatie.

De opsomming is limitatief. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid voor afwijzing is op basis van de algemene term "leefbaarheid". Indien een corporatie toch een kandidaat een woning niet wil aanbieden op basis van "leefbaarheidscriteria" kan zij dat trachten te doen onder aanbieding van een vervangende woonruimte die naar haar mening wel geschikt is voor de betreffende kandidaat.

De afwijsggrond zoals genoemd onder **d** geeft aan dat indien er sprake is van schuldsanering er geen reden is om af te wijzen op basis van het feit dat de kandidaat een huurschuld heeft. Bij schuldsanering hoeft niet alleen gedacht te worden aan de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen, ook schuldsanering via een minnelijk traject komt daarvoor in aanmerking.

De afwijsggrond zoals genoemd onder **e** geeft aan dat opgave van onjuiste informatie alleen tegengeworpen kan worden indien dat invloed heeft op de selectie of de rangordebepaling. Het opgeven van bijvoorbeeld een verkeerde woonduur wordt alleen dan tegengeworpen indien deze invloed heeft op de rangorde. Is een kandidaat geselecteerd op basis van het hoogste aantal meetduurpunten en heeft hij, na correctie van de foutieve woonduur, nog steeds het hoogste aantal meetduurpunten dan dient de woning te worden toegewezen. Het opgeven van bijvoorbeeld een onjuist inkomen wordt alleen tegengeworpen indien de kandidaat daardoor niet meer tot de betreffende doelgroep behoort. Het opgeven van een onjuist aantal meeverhuizende personen wordt alleen dan tegengeworpen indien de kandidaat daardoor niet meer in aanmerking komt voor de woning op basis van de gestelde verhuurvoorwaarde met betrekking tot huishoudomvang.

## 18

Dit artikel maakt het mogelijk om, bij wijze van experiment, een beperkt aantal woningen te verhuren op basis van een verdeelsysteem met andere passendheidscriteria. Hierbij kan gedacht worden aan andere voorwaarden dan de reeds in de richtlijnen opgesomde verhuurvoorwaarden. Het experiment dient erop gericht te zijn om een knelpunt in de woonruimteverdeling op te lossen en is altijd tijdelijk van aard. Een experiment mag uiteraard geen inbreuk maken op het beginsel van vrijheid van vestiging of het gelijkheidsbeginsel. Het experiment mag derhalve geen bindingseisen stellen of de positie van "lokale" inwoners versterken boven niet lokale inwoners.

**19**

Het toepassen van een hardheidsclausule is voorbehouden aan de directeur-bestuurder van Stichting Woonkeus Drechtsteden.

**20**

Van alle gepubliceerde woningen mag voor maximaal 50% van het aanbod de voorrang vanwege een voorrangsverklaring worden uitgesloten. Woningzoekenden met een voorrangsverklaring kunnen op dit aanbod wel reageren maar de rangorde wordt uitsluitend bepaald op puntenaantal. Deze uitsluiting geldt niet voor kandidaten met een voorrangpositie vanwege herstructurering.