

Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling

Inleiding

De samenwerkende corporaties in de Drechtsteden (te weten: Trivire, Woonkracht10, Woonbron, Tablis Wonen, Rhiant en WBV Heerjansdam), verenigd in Stichting Woonkeus Drechtsteden, hebben in deze richtlijnen vastgelegd hoe zij hun taken op het gebied van de uitvoering van de woonruimteverdeling gestalte geven.

Vanaf de start van de regionale samenwerking bij de woonruimteverdeling in 2000 zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd; deze uitgangspunten zijn nog altijd leidend in de uitwerking van de spelregels en afspraken:

- inzichtelijk en controleerbaar;
- open woningmarkt;
- dezelfde passendheidscriteria;
- een rechtvaardige communiceerbare volgordebepaler;
- één urgentiebeleid;
- flexibiliteit van het model;
- alle aan te bieden woningen via één communicatiekanaal (Woonkeus.nl).

In het bestuursoverleg van Stichting Woonkeus Drechtsteden van 8 maart 2023 zijn de onderstaande Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling, met terugwerkende kracht, voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 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. Stichting Woonkeus Drechtsteden is de contactpersoon voor WoningNet. WoningNet is de uitvoerende organisatie en beheert het register van woningzoekenden, 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.

WoningNet WRB:

Applicatie woonruimtebemiddeling van WoningNet NV.

Register van woningzoekenden:

Gegevens van woningzoekenden zoals vastgelegd in WoningNet WRB.

Erkende zorginstelling:

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

Corporaties:

Trivire

Woonkracht10

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 sociale (DAEB) woningen van de corporaties die voor verhuur vrijkomen. Alle vrijkomende woningen dienen te worden aangemeld en verantwoord in WoningNet WRB.

Een eenmaal in WoningNet WRB gepubliceerde woning kan niet meer worden teruggetrokken. Intrekking is alleen mogelijk indien sprake is van verhuurvoorwaarden die in strijd zijn met het in deze richtlijnen vastgelegde 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

3.1

Woningen van de corporaties worden verhuurd met inachtneming van het volgende:

- a. Minimaal 85% van hun voor verhuur vrijkomende woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 808,07 prijspeil 2023) dient te worden verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot maximaal € 48.625 (prijspeil 2023);
- b. Binnen de 85%-norm als bedoeld onder a. worden ook gerekend woningzoekenden met een indicatie zware zorg als bedoeld in het BTIV en een inkomen boven € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023);
- c. De overige woningen mogen worden verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen hoger dan € 44.035 en tot en met € 55.500 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen hoger dan € 48.626 en tot en met € 74.000 (prijspeil 2023);
- d. Voor de onder c. bedoelde ruimte kunnen in aanmerking komen, op basis van de volgende rangorde:
 - stadsvernieuwingsurgente;
 - voorrangskandidaten;
 - woningruil met toestemming van de corporatie;
 - andere woningzoekenden.

Bovenstaande 15% is mogelijk omdat dit per gemeente in de Prestatieafspraken is opgenomen. Indien een corporatie in meerdere gemeenten woningen heeft, mag het totaal aantal verhuurde DAEB-woningen aan woningzoekenden met een hoger inkomen niet hoger zijn dan 15%.

3.2

De corporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen zoals benoemd in de wetgeving Passend Toewijzen een woning met een huurprijs passend bij de

Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden 2023

inkomensgroep. Voor 2023 is dit een woning van ten hoogste € 647,20 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en ten hoogste van € 693,61 voor huishoudens van 3 of meer personen.

3.3

Het bovenstaande is uitgewerkt in onderstaande huurprijs/inkomenstabel:

Inkomen	Omvang huishouden	<= € 647,19	€ 647,20 – € 693,60	€ 693,61 – € 808,06	=> € 808,07
<= € 25.475	1 en 2 personen	Moet Passend toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen
	3 of meer personen	Moet Passend toewijzen	Moet Passend toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen
€ 25.476 - € 34.575	1 persoon	Mag	Mag	Kan maar vanuit betaalbaarheid liever niet?	Mag NIET Europeanorm
	2 personen	Moet Passend toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen
	3 of meer personen	Moet Passend toewijzen	Moet Passend toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen	Mag NIET Passend Toewijzen
€ 34.576 - € 44.035	Alle huishoudens	Mag, past binnen Europeanorm			Mag NIET Europeanorm
€ 44.036 - € 48.625	2 of meer personen	Mag, past binnen Europeanorm			Eigen beleid corporatie
€ 44.036 – t/m € 55.500	1 persoon	Maximaal 15% toewijzen van de woningen <= € 763,47 Europeanorm, maandelijks monitoren			Eigen beleid corporatie
€ 48.626 – t/m € 74.000	2 of meer personen				

Dit is de voorkeursinstelling en is passend bij de kaders van de huidige wet- en regelgeving. Een corporatie kan hiervan afwijken, mits passend binnen de wet- en regelgeving, om bepaalde inkomensgroepen wel of geen toegang te geven tot bepaalde huurklassen.

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 huurtoeslaggrenzen een huurprijs krijgen toegerekend waardoor zij huurtoeslaggerechtigd blijven.

5. Registratie

5.1

De corporaties hanteren een systeem voor de registratie van woningzoekenden en vormen daarmee het register van woningzoekenden.

5.2

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, vermeldt en actueel houdt.

5.3

De aspirant-woningzoekende meldt zich aan en de registratie wordt voltooid na betaling van de inschrijfkosten.

5.4

De registratie is een jaar geldig.

5.5

Indien de aspirant-woningzoekende zijn inschrijfkosten niet binnen 28 dagen na aanmelding heeft betaald, ontvangt hij van Stichting Woonkeus Drechtsteden een betalingsherinnering. De inschrijfkosten dienen binnen 28 dagen na de herinnering te worden betaald.

6. Verlenging

6.1

Jaarlijks kan de inschrijving worden verlengd tegen betaling van verlengingskosten.

6.2

Stichting Woonkeus Drechtsteden stuurt de woningzoekende een uitnodiging tot het verlengen van de inschrijving 28 dagen voor het verstrijken van de inschrijftermijn.

6.3

Indien de verlengingskosten niet zijn voldaan voor het verstrijken van de inschrijftermijn, stuurt Stichting Woonkeus Drechtsteden een betalingsherinnering.

6.4

Wordt binnen deze termijn geen verlengingsbetaling ontvangen dan wordt de woningzoekende uitgeschreven. Hiervan ontvangt de woningzoekende schriftelijk bericht.

7. Herstel inschrijving (spijtoptantenregeling)

7.1

Een woningzoekende die is uitgeschreven omdat geen verlengingsbetaling is ontvangen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, kan binnen 12 maanden na uitschrijving, een verzoek doen bij Stichting Woonkeus Drechtsteden tot herstel van zijn inschrijving.

7.2

Dit verzoek wordt gehonoreerd na betaling van de op dat moment geldende verlengingskosten binnen 28 dagen na verzending van het betalingsverzoek.

8. Herinschrijving

8.1

De woningzoekende wordt uitgeschreven uit het woningzoekendenregister nadat de corporatie met wie hij een huurovereenkomst is aangegaan dit heeft gemeld in WoningNet WRB.

8.2

De uitgeschreven woningzoekende kan middels betaling van de op dat moment geldende inschrijfkosten binnen 12 maanden na uitschrijving van de mogelijkheid gebruik maken zich opnieuw in te schrijven met behoud van de oorspronkelijke inschrijfdatum.

8.3

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 e-mailadres zoals vermeld op de oorspronkelijke inschrijving. De woningzoekende ontvangt geen herinneringsmededeling van Stichting Woonkeus Drechtsteden.

8.4

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 zoals genoemd in artikel 6;
- ondertekening van een huurcontract zoals vermeld in artikel 8;
- schriftelijk verzoek van de woningzoekende of nabestaanden.

10. Tarieven

De tarieven voor inschrijven en verlengen worden jaarlijks vastgesteld door het bestuur van Stichting Woonkeus Drechtsteden. Voor 2023 bedragen de tarieven:

- Inschrijfkosten: € 15,00
- Verlengingskosten: € 12,50

11. Vrijstelling van betaling Tarieven

Vrijgesteld van betaling zijn:

- woningzoekenden die in het bezit zijn van een recente en op naam gestelde beschikking van vrijstelling bijdrage SVHW; (Samenwerkingsverband vastgoedinformatie heffing en waardebeoordeling);
- erkende zorginstellingen in de Drechtsteden die huren ten behoeve van cliënten;
- woningzoekenden met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die woonachtig zijn in een corporatiewoning van één van de aangesloten woningcorporaties bij Woonkeus.nl, die vanwege ingrijpende renovatie/sloop/herstructurering de woning moeten verlaten;
- statushouders die via de jaarlijkse taakstelling worden gehuisvest.

12. Overgangsregeling

Rangordebepaling van de reacties op aangeboden woningen vindt plaats op basis van (gecorrigeerde) inschrijfdatum. Daarmee vervalt de rangschikking op punten waarbij punten voor inschrijftijd en woonduur werden toegekend.

De woonduur is per 1 januari 2021 gefixeerd, omgezet en opgeteld bij de inschrijfdatum en wordt zichtbaar als gecorrigeerde inschrijfdatum. 1 woonduurjaar wordt 1 maand extra inschrijftijd. Deze gecorrigeerde datum bepaalt de rangorde bij reageren op het woningaanbod. In het WoningNet WRB is naast de gecorrigeerde inschrijfdatum ook de originele inschrijfdatum zichtbaar.

Woningzoekenden die zich na 1 januari 2021 hebben ingeschreven kunnen geen aanspraak meer maken op extra inschrijftijd vanuit woonduur.

Op termijn (uiterlijk per 1 januari 2025) wordt woonduur afgeschaft en wordt de rangorde bepaald op de 'zuivere' inschrijfdatum. Dan vervalt dus voor alle ingeschreven woningzoekenden de 'bonus' vanuit woonduur.

Deze extra inschrijftijd vervalt ook na woningtoewijzing of adreswijziging net zoals nu de woonduur vervalt na verhuizing.

Een **uitzondering wordt gemaakt voor de** woningzoekende die een corporatiewoning in de Drechtsteden huurt die in het kader van artikel 15 Leegstandswet tijdelijk wordt verhuurd.

13. Categorieën verhuurtrajecten

13.1

Er zijn drie soorten verhuurtrajecten te onderscheiden:

- Aanbodmodel;
- Lotingmodel;
- Bemiddeling.

13.2

Minimaal 70% van de voor verhuur vrijkomende woningen in de Drechtsteden dient te worden verdeeld op basis van het aanbodmodel, lotingmodel en directe bemiddeling aan reguliere

woningzoekenden. Maximaal 30% van de voor verhuur vrijkomende woningen in de Drechtsteden wordt beschikbaar gesteld aan voorrangskandidaten op basis van het aanbodmodel en directe bemiddeling.

14. Aanbodmodel

14.1

Bij het aanbodmodel worden voor verhuur vrijkomende woningen gepubliceerd in WoningNet WRB. Woningzoekenden kunnen hierop reageren.

14.2

De rangordebepaling vindt plaats op basis van (gecorrigeerde) inschrijfdatum.

14.3

Woningen worden gepubliceerd:

- a. **zonder verhuurvoorwaarden**; de rangorde van kandidaten alleen bepaald aan de hand van (gecorrigeerde) inschrijfdatum.
- b. **met verhuurvoorwaarden**; met uitzondering van woonruimte verhuurd op basis van artikel 17 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 met een gezamenlijk verzamelinkomen van maximaal € 25.475 (prijspeil 2023);
 - woningzoekenden met een gezamenlijk verzamelinkomen van maximaal € 34.575 (prijspeil 2023);
 - eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 44.035 (prijspeil 2023);
 - meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen tot € 48.625 (prijspeil 2023);
 - eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen hoger dan € 44.036 en tot en met € 55.500 (prijspeil 2023).
 - meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen hoger dan € 48.626 tot en met € 74.000 (prijspeil 2023).
 - bezettingsnorm; als maximale bezettingsnorm **mag worden** gehanteerd:
 - 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 worden** gehanteerd: het aantal kamers minus 1.
Bij de samenstelling van de kandidatenlijst geldt de verhuurvoorwaarde als selectie criterium, de rangorde wordt vervolgens bepaald door (gecorrigeerde) inschrijfdatum.
- 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 tot de doelgroep komt vervolgens de kandidaat aan de beurt die het meest voldoet aan de doelgroep. De rangordebepaling vindt vervolgens plaats op basis van (gecorrigeerde) inschrijfdatum.
- d. **doorstroming**; de woning wordt aangeboden volgens het doorstroombeleid van de corporaties. Kandidaten met een groepsvoorangsregeling 'doorstroming' kunnen voorrang

genieten op kandidaten die geen groepsvoorrangregeling hebben. De rangordebepaling vindt als volgt plaats:

- herstructureringsurgentie;
- urgenties volgens 'uitvoering voorrangregeling';
- groepsvoorrangregeling 'doorstroming' (sortering 'oudste datum eerst');
- sloopindicatie;
- overige kandidaten op basis van (gecorrigeerde) inschrijfdatum.

Als er geen kandidaten met een groepsvoorrangregeling 'doorstroming' hebben gereageerd, dan vindt de rangordebepaling plaats volgens artikel 14.3 lid a zonder verhuurvoorwaarden.

14.4

Indien geen reagerende woningzoekende die voldoet aan de gestelde voorwaarden meer voorhanden is, kan de woning door de corporatie direct worden aangeboden/verhuurd.

15. Lotingmodel

15.1

Bij het lotingmodel worden voor verhuur vrijkomende woningen middels loting aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven voor de woning in aanmerking te willen komen.

15.2

Woningen die voor loting in aanmerking komen, worden aangeboden overeenkomstig de richtlijnen zoals die gelden voor het aanbodmodel, waarbij de rangordelijst van woningzoekenden in gegarandeerd ongewogen willekeurige volgorde door het systeem WoningNet WRB wordt gemaakt. Hierbij wordt derhalve geen rekening gehouden met (gecorrigeerde) inschrijfdatum of verleende voorrangverklaring.

16. Bemiddeling

16.1

Bij dit model worden voor verhuur vrijkomende woningen door de corporaties direct aangeboden aan woningzoekenden die zij geschikt achten.

16.2

Dit is uitsluitend toegestaan in de volgende situaties:

- a. overeenkomstig het gestelde onder artikel 14, lid 4 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 rechterlijke instantie of na een terecht beoordeelde klacht gehuisvest dient te worden;
- c. indien een woningzoekende in het bezit is van een voorrangverklaring 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:
 - de huurder/woningzoekende voldoet aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de betreffende woning;
 - na het doorschuiven een woning vrijkomt voor verhuur overeenkomstig een van de reguliere verhuurtrajecten;
- f. bij verhuur van een woning op basis van 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:
 - de regeling slechts van toepassing is op 1% van het bezit;
 - 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 kraptermeter die elk kwartaal wordt opgesteld door Stichting Woonkeus Drechtsteden.

- g. bij verhuur in het kader van 'groepswonen'. 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;
- j. bij doorstroming in het kader van bemiddeling van de doorstroommakelaar verlaat een huurder zijn/haar grote vier- of vijf kamer eengezinswoning. De vrijkomende woning brengt een verhuisketen op gang;
- k. bij verhuur in het kader van 'Contingent'. Het Contingent is verdeeld in drie groepen:
 - Contingent Housing First: indien een kandidaat van het project Housing First als gevolg van het project Housing First gehuisvest dient te worden;
 - Contingent Toepassing Hardheidsclausule: indien een woningzoekende als gevolg van een opdracht c.q. uitspraak van een wethouder uit de Drechtsteden met woonruimteverdeling in zijn/haar portefeuille gehuisvest dient te worden;
 - Contingent overig: indien een woningzoekende afgewezen is voor een voorrangsverklaring, maar de begeleiding van deze woningzoekende en de werkgroep Contingent, acht dat huisvesting van groot belang is.

16.3

Bij woningruil is geen sprake van een voor verhuur vrijkomende woning die gepubliceerd dient te worden in WoningNet WRB. 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.

16.4

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 leeggekomen is als gevolg van overlast of huurschuld, kan de woning door de 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.

16.5

Voordat corporaties kunnen overgaan tot rechtstreekse verhuur van woningen in de betreffende complexen of tot het opstellen van bijzondere verhuurvoorwaarden als bedoeld in artikel 16, lid 4 onder b, dient het bestuur 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 het bestuur op basis van een voortgangsrapportage besluiten of de uitzonderingspositie kan worden verlengd.

16.6

Bij problemen op het gebied van leefbaarheid kunnen corporaties 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.

17. Herstructurering

17.1

In de jaarlijkse uitwerking van de Prestatieafspraken zijn de gebieden vastgelegd die voor herstructurering in aanmerking komen. Twee keer per jaar wordt in het RBO (Regionaal Beleidsoverleg) vastgelegd welke gebieden/woningen van de deelnemende corporaties voor herstructurering in aanmerking komen.

17.2.

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.

17.3

De huurder met een sloopindicatie krijgt voorrang bij de toewijzing van een woning van de betreffende corporatie.

17.4

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'.

17.5

Voor een gelijkwaardige woning wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.

17.6

Het recht op voorrang vervalt niet indien de voorrangsgerechtigde bewoner een hem aangeboden woning weigert.

17.7

De rangorde van kandidaten met een stadsvernieuwingsvoorrang onderling wordt bepaald door de afgegeven rekendatum (= de datum waarop de woningzoekende verhuisd moet zijn) van de voorrang (oudste datum eerst). Bij gelijke datum zal de volgorde worden bepaald door de huuringangsdatum (oudste datum eerst).

17.8

Kandidaten met een stadsvernieuwingsvoorrang hebben bij de selectie voor een woning voorrang op kandidaten met een voorrangsverklaring.

17.9

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.

17.10

De sloopindicatie c.q. stadsvernieuwingsvoorrang vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende kandidaat.

18. Afwijzingsgronden

18.1

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, criminele activiteiten en/of ondermijning;
- 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 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;
- 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 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;
- f. indien het betreft kandidaten die afgewezen dienen te worden op basis van een opdracht van het college van burgemeester en wethouders;
- 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;
- h. indien het kandidaten betreft met een 'signalering ongewenst huurdersgedrag', opgelegd door een corporatie op gronden genoemd in sub a tot en met e.

18.2.

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.

18.3.

De in het eerste lid genoemde afwijzgronden mogen geen oorzaken betreffen die verder teruggaan dan vijf jaar.

Artikel 19 Signaleringsmodule

In aanvulling op artikel 18.1 kan een corporatie besluiten een huurder een signalering op te leggen op grond van één van de redenen beschreven in artikel 18. lid 1 sub a t/m e.

- a. een corporatie kan alleen een signalering opleggen als er is gehandeld volgens het Protocol Signalering Ongewenst Huurdersgedrag;
- b. betrokkene die een signalering krijgt opgelegd wordt hierover schriftelijk geïnformeerd door zowel Woonkeus Drechtsteden (algemeen bericht) als door de corporatie (gemotiveerd bericht) die besluit tot signaleren;
- c. signaleringsgronden en de duur hiervan zijn beschreven in het Protocol Signalering Ongewenst Huurdersgedrag;
- d. de duur van een signalering is gemaximeerd op een bepaalde termijn en vervalt automatisch aan het eind van de termijn. Betrokkene wordt hierover schriftelijk geïnformeerd door zowel Woonkeus Drechtsteden als door de corporatie die de signalering heeft opgelegd;
- e. registratie van een signalering vindt plaats op de inschrijving van betrokkene. Andere corporaties kunnen alleen de signalering zien, niet de grond en de duur van de signalering.

Als een betrokkene niet meer huurt van de corporatie (ontruiming), dan schrijft de corporatie de betrokkene in om de signalering alsnog te kunnen verwerken op de inschrijving;

- f. betrokkenen met een signalering bouwen inschrijfduur op een bestaande inschrijving en na betaling als de inschrijving is opgevoerd door een corporatie;
- g. betrokkenen met een signalering kunnen reageren op het woningaanbod dat wordt gepubliceerd op Woonkeus.nl, met uitzondering van de woningen van de corporatie die de signalering heeft opgelegd;
- h. de corporatie die de signalering heeft opgelegd mag betrokkene altijd afwijzen als nieuwe kandidaat-huurder tijdens de duur van de signalering. Het staat de andere corporaties vrij of om betrokkene te weigeren als kandidaat huurder of om betrokkene een woningaanbieding te doen onder voorwaarden (2^e kans beleid, tijdelijke overeenkomst, hulp aanvaarding);
- i. het staat de corporatie die de signalering heeft opgelegd vrij om de signalering eerder in te trekken dan de vastgestelde termijn van de signalering.

20. Experimenten

20.1

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

20.2

Het experiment maakt onderdeel uit van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling.

20.3

Het experiment betreft een maatregel van tijdelijke aard waarbij de einddatum van het experiment voor aanvang van het experiment wordt vastgelegd.

20.4

Voor het verstrijken van de einddatum dient het experiment te worden geëvalueerd. Waarna het bestuur 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.

21. 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 het bestuur van Stichting Woonkeus Drechtsteden.

22. Uitvoering Voorrangregeling Bijzondere Doelgroepen

Voor maximaal 50% van de in WoningNet WRB gepubliceerde woningen mag voorrang op basis van een verleende voorrangverklaring worden uitgesloten.

23. Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling

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