



Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling tussen de deelnemende corporaties in Apeldoorn, Brummen, Deventer, Voorst en Zutphen voor de periode 1-1-2017 tot en met 31-12-2019

De ondergetekenden:

1. **STICHTING IJSSELDAL WONEN**, gevestigd te (7391 DZ) Twello aan het Marktplein 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, de heer L.J.H. Hendriks, 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, mevrouw E.W.M. van Asten, 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";
10. **STICHTING WONINGBEDRIJF WARNSVELD**, gevestigd te (7231 GJ) Warnsveld aan de Laan 1940-'45 nr. 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer R. Rademaker, hierna te noemen "Woningbedrijf Warnsveld".

de ondergetekenden 1 t/m 10 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 netto-huur tot aan de huurtoeslaggrens) 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 ten behoeve van de regionale woonruimteverdeling 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.
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 manager van Woonkeus. Woonkeus verzorgt verder het secretariaatswerk ten behoeve van de

regionale urgentiecommissie en de in de regio werkzame beroepscommissie m.b.t. de woonruimteverdeling. Woonkeus levert managementdiensten en voert de administratie van de stichting.

2. Woonkeus kent de volgende overlegvormen:
 - 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 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 de besluitvorming over 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 1-1-2017). 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 en de backoffice is gerechtigd eventuele dubbelingen uit het register te verwijderen, zodanig dat slechts de oudste inschrijfdatum geldig blijft.
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.

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 l, 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. Medische, (psycho)sociale en financiële urgenten 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 kunnen corporaties een gedeelte van de beschikbaar komende huurwoningen toewijzen via loting, waarbij de volgordebepaling van belangstellende woningzoekenden, zonder rekening te houden met hun inschrijfduur, willekeurig tot stand komt met behulp van een gecertificeerd computermodel dat op geen enkele wijze beïnvloedbaar is door medewerkers van corporaties, Woonkeus Stedendriehoek of Enserve. De mate waarin loting wordt toegepast wordt bepaald door een besluit van de Raad van Bestuur van Woonkeus.
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 statushouders 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. Bovendien kunnen corporaties 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.
9. 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 één kwartaal 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 zes 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 zes 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.
10. 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.
11. 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. Regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek

1. De Raad van Bestuur van Woonkeus stelt een regionale urgentiecommissie in, die besluit inzake medische en sociale 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 Regionale Urgentiecommissie Regio Stedendriehoek 2016, dat als bijlage 5 bij deze samenwerkingsovereenkomst is gevoegd.

Artikel 7. Regionale Beroepscommissie 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 Regionale Beroepscommissie Stedendriehoek 2016, dat als bijlage 6 bij deze samenwerkingsovereenkomst is gevoegd.

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 aanbidding 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 woonruimteverdeelregels 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. Duur en opzegging van de samenwerkingsovereenkomst

1. Deze samenwerkingsovereenkomst is aangegaan voor de periode 1-1-2017 t/m 31 december 2019.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 20 oktober 2016 door de Raad van Bestuur van Woonkeus.

**Samenwerkingsovereenkomst regionale woonruimteverdeling Stedendriehoek
voor de periode 1-1-2017 t/m 31-12-2019**

Twello,

Voor akkoord:

Veluwonen De heer M.H. de Wilde	IJsseldal Wonen Mevrouw Y.M.E. Winkelhorst-Wensink
Woonbedrijf ieder1 De heer L.J.H. Hendriks	Rentree Mevrouw E.W.M. van Asten
De Goede Woning Mevrouw G.M.C. Walter	de Woonmensen De heer V. van Oort
Ons Huis De heer A. Jongstra	Stichting Woningbedrijf Warnsveld De heer R. Rademaker
Mooiland Mevrouw A.J.P.M. Wilbers	Woonstichting De Marken Mevrouw I.E.T. de Negro-Simons



Overzicht bijlagen:

1. Labelen
2. Positieversterking van inwoners van kleine kernen, het landelijk gebied
3. Uitvoeringsregels bij verhuur in bijzondere situaties
4. Urgenties



Bijlage 1. Labelen

Het gebruik van labels zal tot een minimum worden beperkt. Doelstelling is om de woningzoekende zoveel mogelijk keuzevrijheid te laten en pas bij aantoonbare achterstand voor specifieke doelgroepen te corrigeren via labeling.

De volgende labels worden toegepast:

1. leeftijdslabel, waarmee bijvoorbeeld voorrang aan 18 t/m 23-jarigen, 55-plussers of 65-plussers gegeven kan worden.
2. Label zorgindicatie voor een aanleunwoning vereist.
3. Label zorgindicatie voor zorgwoning.
4. Label voorrang voor medische urgenten of voor woningzoekenden met een zorgindicatie voor zorg aan huis.
5. Label reservering voor bijzondere doelgroep, zoals woongroep of reservering wegens calamiteit.
6. Label urgenten (of een bepaalde groep van urgenten) hebben geen voorrang. Opmerking: Om de kansen voor een wooncarrière voor niet-urgenten te vergroten ten opzichte van die van urgenten, kunnen corporaties jaarlijks maximaal 20% van hun totale woningbezit dit label meegeven. Op termijn kan het percentage desgewenst bijgesteld worden.
7. Label niet voor urgenten uit het stedelijk gebied (voor woningen in de kleinere kernen).
8. Label voorrang voor woonwagenbewoners.
9. Label voorrang voor dorpsbinding.
10. Voorrang voor huishoudens bestaande uit minimaal X personen/ maximaal Y personen”.

Deze lijst is niet limitatief en kan op voorstel van de adviesgroep door de Raad van Bestuur van Woonkeus uitgebreid worden.

Verhuurders kunnen inkomensgrenzen stellen bij de verhuur van woningen.

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.



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 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).

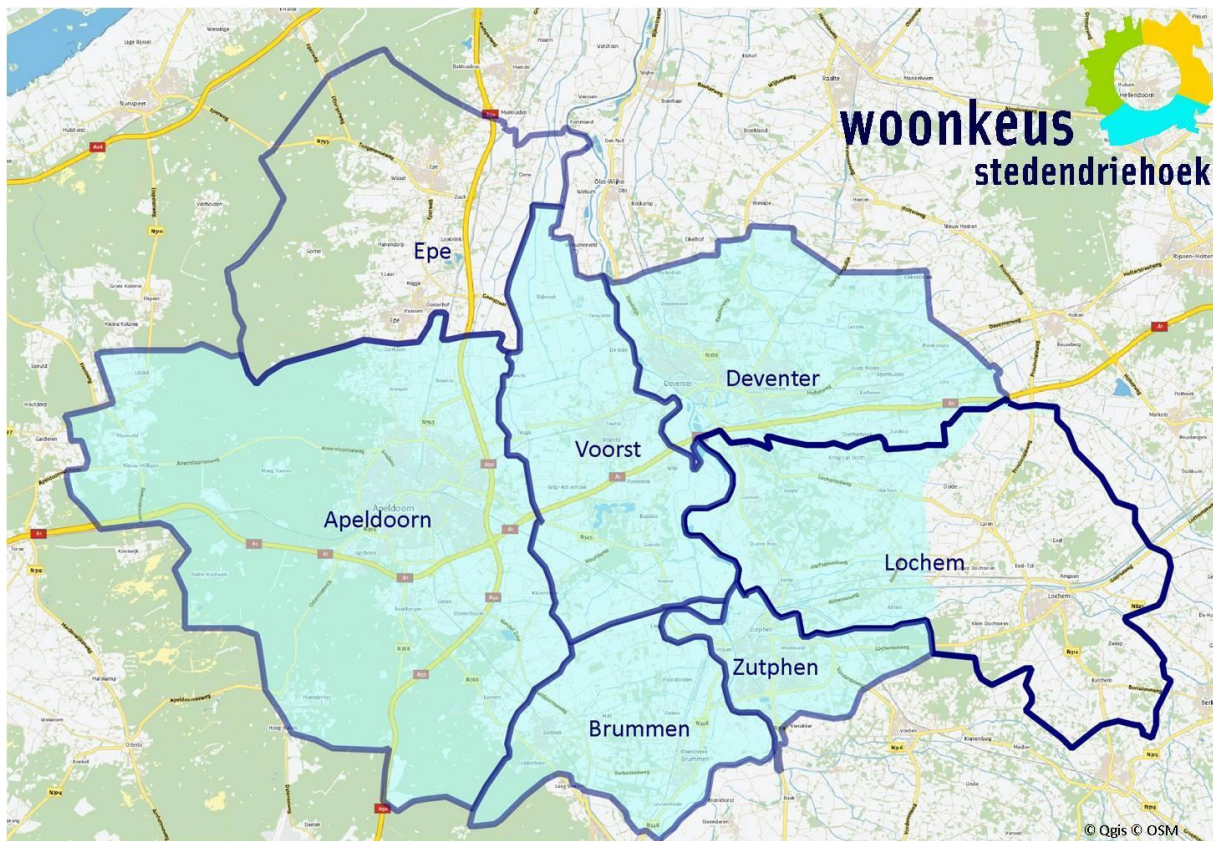
De gemeente Lochem valt deels buiten de regio Stedendriehoek (Lochem, Laren, Barchem) en voor het overige behoort het grondgebied van de gemeente Lochem tot het landelijk gebied van de regio Stedendriehoek (Almen, Eefde, Epse, Gorssel, Harfsen, Joppe en Kring van Dorth).

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) voorzieningenniveau.

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.

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. 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. De volgordebepaling is gelijk aan die bij reguliere huurwoningen maar doorgaans geldt een voorrangspositie voor woningzoekenden met een woonwagenachtergrond. Hierbinnen hebben woningzoekenden uit de eigen gemeente voorrang.

5. Extra label 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 label 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.

6. 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.

7. Koopwoning

Het is niet toegestaan om een koopwoning en een sociale huurwoning te hebben. Staat uw woning nog te koop of is er een achterblijvende partner? Dan kijken we samen met u naar de mogelijkheden.

8. Goed huurder-verklaring

Corporaties zijn niet verplicht om aan de kandidaat die op nr. 1 van de kandidatenlijst staat een huurovereenkomst aan te bieden. Zij kunnen als voorwaarde stellen dat de kandidaat beschikt over een verhuurdersverklaring (goed huurder-verklaring). 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 (niet sluitend uittreksel Basis Registratie Personen).

Wanneer geen goed huurder-verklaring 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 huurschap als voorwaarde stellen dat aan de huurovereenkomst een begeleidingsovereenkomst toegevoegd wordt.

9. Ontruimd als huurder

Indien u als huurder (en medehuurders) bent ontruimd vanwege huurachterstand, ernstige overlast of als gevolg van hennep kweken krijgt u geen andere huisvesting aangeboden gedurende drie jaar, gerekend vanaf de datum einde huurovereenkomst. 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.

Indien u 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 kunt u reageren op woningen op voorwaarde dat

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

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



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 de regio Stedendriehoek wordt gekozen voor een eenduidig urgentiebeleid en wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt. Deze regionale criteria zijn de grondslag voor het urgentierapport, voor aanvullende externe rapportage, de urgentiebeoordeling door en besluiten over het toekennen van urgentie door de Regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek en de toetsing daarvan door de Regionale Beroepscommissie Stedendriehoek in geval van beroep. Het beleid en uitwerking worden in deze bijlage nader geformuleerd.

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 de regio Stedendriehoek 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 de regio Stedendriehoek of daar korter dan 12 maanden woonachtig is, aannemelijk te maken dat een huurwoning in de regio Stedendriehoek de aangegeven oplossing is voor de gerezen problemen.
De huidige woning is niet zonder hoge kosten geschikt (te maken) om het probleem te verhelpen.
3. De problemen moeten zo ernstig zijn dat onmiddellijk dan wel uiterlijk binnen vier maanden de toewijzing van een (andere) huurwoning noodzakelijk is.

Eigen schuld:

4. 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.
5. De noodsituatie was niet te voorzien en de belanghebbende was ook niet in staat tijdig andere maatregelen te treffen.
6. De maximale termijn waarin eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van het woonprobleem verwijtbaar kan worden gesteld bedraagt drie jaar.

Zelfredzaamheid:

7. Het belastbaar jaarinkomen en het eventuele vermogen van belanghebbende is onvoldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. Als grens wordt voor het belastbaar jaarinkomen het bedrag gehanteerd uit de zgn. staatssteunregeling.
8. 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 moeten wonen (de zgn. plaatsgebonden urgentie).

9. Een woningzoekende kan ook in aanmerking komen voor bewoning van een onzelfstandige woonruimte. Ook in dat geval kan de urgentieverlening geweigerd worden op basis van zelfredzaamheid.

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 herstructureringsurgente 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 herstructureringsurgente 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 en sociale urgenten hebben in heel de regio Stedendriehoek voorrang op herstructureringsurgenten, tenzij door labeling een andere volgorde is bepaald.
8. Corporaties kunnen jaarlijks maximaal 20% van hun populaire woningvoorraad labelen als niet toegankelijk voor urgenten.
9. Herstructureringskandidaten kunnen voor herhuisvesting reageren op het aanbod sociale huurwoningen in heel de regio Stedendriehoek, 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 medische, (psycho)sociale of financiële urgentie is in beginsel geldig voor alle woningen aangeboden via internet, tenzij een woning door labeling uitgezonderd is voor urgent woningzoekenden. Overigens heeft de urgentiecommissie de bevoegdheid voorwaarden te verbinden aan een (herstructurerings)urgente 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 medische, (psycho)sociale of financiële urgentie 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.

De reglementen Regionale Urgentiecommissie Regio Stedendriehoek 2016 en Beroepscommissie Regio Stedendriehoek 2016 zijn te vinden op de website van Woonkeus.