

# **Woonruimteverdelingsreglement**

**Reglement met betrekking tot de inschrijving  
als woningzoekende bij ZOwonen en de  
toewijzing van huurwoningen door ZOwonen**

Ingangsdatum 1 september 2019

## Artikel 1

### Begrippen

Woningzoekende:	Degene van 18 jaar of ouder die ingeschreven staat bij ZOwonen
Kinderen:	Tot het huishouden behorende kinderen waarover de aanvrager of diens partner de voogdij uitoefent.
Weigering:	De reactie van een ingeschrevene op een woningaanbod van ZOwonen strekkend tot het niet accepteren van dit aanbod. Hiertoe wordt ook gerekend het niet of het niet binnen de gestelde termijn reageren op een woningaanbod.
Aanbodmodel:	Het model voor woningtoewijzing waarbij de kandidaat zelf reageert op een gepubliceerde woning en waarbij inschrijfduur (en mogelijk aanvullende voorwaarden voortkomend uit wetgeving) de volgorde van kandidaten bepaalt. De woning wordt toegewezen aan de kandidaat met de langste inschrijfduur én die aan de gestelde voorwaarden voldoet.
Direct te huur -model	Het model voor woningtoewijzing waarbij de kandidaat zelf reageert op een gepubliceerde woning en waarbij het moment van reageren (en mogelijk aanvullende voorwaarden voortkomend uit wetgeving) de volgorde van kandidaten bepaalt. De woning wordt toegewezen aan de kandidaat die het eerste reageert op de advertentie én die aan de gestelde voorwaarden voldoet.
Herstructureringskandidaat:	Een woningzoekende die een woning moet verlaten, omdat zijn woning gesloopt wordt. Deze woningzoekende krijgt voorrang bij toewijzing van een andere woning.
Sociaal urgente	Een woningzoekende die vanwege acute omstandigheden met spoed een sociale huurwoning nodig heeft en daarvoor direct wordt bemiddeld door ZOwonen
Medisch urgente	Een woningzoekende die vanwege ergonomische beperkingen met spoed moet verhuizen naar een sociale huurwoning die passend is bij de lichamelijke beperkingen.
Geldige verblijfstitel:	Degene die de Nederlandse nationaliteit bezit of een geldige verblijfsvergunning om in Nederland te verblijven.

## **Artikel 2**

### Reglement

Dit reglement omvat de registratie- en verdelingsspelregels met betrekking tot de huurwoningen van ZOwonen.

## **Artikel 3**

### Inschrijving

1. Voor het verkrijgen van een huurwoning kunnen slechts degenen in aanmerking komen die als woningzoekende staan geregistreerd bij ZOwonen.
2. Op verzoek kan een ieder van 18 jaar of ouder die beschikt over een geldige verblijfstitel in Nederland als woningzoekende worden geregistreerd.
3. Inschrijving als woningzoekende is uitsluitend mogelijk via de website van ZOwonen.
4. Om als woningzoekende te kunnen worden geregistreerd dient de aanvrager de voor de inschrijving noodzakelijke informatie te verstrekken en daartoe desgevraagd gegevens nader aan te tonen en/of bescheiden te overleggen.
5. Inschrijving als woningzoekende is gratis.
6. Na inschrijving wordt aan de woningzoekende een inschrijfnummer en inlogcodes toegewezen.
7. Per persoon kan slechts één inschrijving worden geregistreerd.

## **Artikel 4**

### Huishouden

1. De woningzoekende kan bij of gedurende de inschrijving andere personen op diens inschrijving laten bijschrijven voor zover deze personen onderdeel uitmaken van diens huishouden.
2. Een verwijdering kan plaatsvinden op verzoek van de betreffende persoon zover hij of zij 18 jaar of ouder is.
3. In het geval van een inschrijving van twee partners kan op verzoek van één van beide personen de inschrijving worden gesplitst. Na splitsing zal de oorspronkelijke hoofd-aanvrager zijn inschrijftijd behouden. De oorspronkelijke mede-aanvrager kan aanspraak maken op een datum van inschrijving welke wordt bepaald door terugrekening tot de datum waarop betrokkene als partner bij de betreffende inschrijving werd bijgeschreven.

## **Artikel 5**

### Mutaties

1. De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van wijzigingen die betrekking hebben op de geregistreeerde inschrijfgegevens, zoals adres, telefoonnummer, inkomen, huishoudenssamenstelling etc.
2. Ook is de woningzoekende zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van wijzigingen in de digitale inschrijving via de website van ZOwonen.

## **Artikel 6**

### Enquête

1. Het woningzoekendenbestand zal periodiek door middel van enquêtering worden opgeschoond.
2. De woningzoekende dient desgevraagd gegevens nader aan te tonen en/of bescheiden te overleggen.
3. Het niet of niet tijdig reageren op een enquête leidt tot uitschrijving als woningzoekende.

## **Artikel 7**

### Klantencategorie

1. Reguliere woningzoekenden worden ingedeeld in de categorie 'woonwens'. Zie verder artikel 8.
2. Woningzoekenden kunnen in sommige gevallen worden ingedeeld in de categorie 'urgent'. Zie hiervoor artikel 9, 10 en 11.

## Artikel 8

### Woonwens-kandidaten

1. Een woningzoekende in de categorie 'woonwens' kan zelf reageren op het woningaanbod zoals dit via de website van ZOwonen dagelijks wordt gepubliceerd via het aanbodmodel en het direct te huur model.
2. De betreffende woningen worden toegewezen aan de woningzoekenden in de categorie 'woonwens' die, mits wordt voldaan aan de door ZOwonen in de aanbieding gestelde voorwaarden, het langst staat ingeschreven (bij verhuur via het aanbodmodel) dan wel als eerste zijn belangstelling kenbaar maakt (bij verhuur via het direct- te- huur model. ZOwonen kan, als gevolg van wet- en regelgeving, aanvullende voorwaarden stellen bij de volgordebepaling.
3. In afwijking van lid 1 en lid 2 wordt aan kandidaten vanuit herstructureringsprojecten en bijzondere doelgroepen voorrang verleend conform artikel 12.

## Artikel 9

### Urgentie

1. Een woningzoekende kan in bepaalde gevallen worden aangemerkt als 'urgent'.
2. Er is sprake van twee verschillende soorten urgenties, namelijk sociale urgentie (artikel 10) en medische urgentie (artikel 11).

## Artikel 10

### Sociale urgentie

1. Een woningzoekende kan een sociale urgentie aanvragen indien hij of zij zich in een acute noodsituatie bevindt. Het gaat dan om een van de volgende situaties:
  - a. Woningzoekende is slachtoffer van huiselijk geweld.  
In dat geval zijn bij de aanvraag de volgende bewijsstukken nodig: een kopie van een aangifte bij de politie, een rapport van een (vertrouwens)arts en van een maatschappelijke instelling.
  - b. De huidige woning is onbewoonbaar verklaard.  
In dat geval zijn bij de aanvraag bewijsstukken nodig die de calamiteit aantonen en inzicht bieden in de rol van de aanvrager in de situatie.
  - c. De woonlasten zijn te hoog voor het gezinsinkomen en de gemeente heeft de aanvrager verplicht te verhuizen.  
In dat geval is bij de aanvraag een kopie nodig van de brief hierover van de gemeente. In deze brief staat dat de aanvrager een Woonkostentoeslag krijgt en dat de aanvrager verplicht is te verhuizen.
2. Om in aanmerking te komen voor urgentie dient het huishouden, in aanvulling op artikel 10, lid 1, ook te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - a. Het (gezamenlijk) bruto jaarinkomen is maximaal het bedrag dat vanuit Europese regelgeving jaarlijks wordt vastgesteld.
  - b. De aanvrager kan aantonen dat men in een acute noodsituatie verkeert die voldoet aan één van de situaties, zoals hierboven beschreven.
  - c. De aanvrager staat als woningzoekende ingeschreven bij ZOwonen.
  - d. De inschrijving is actief (geen blokkade wegens huurschuld, ontruiming o.i.d.).
3. In zeer uitzonderlijke, acute noodsituaties die niet aan een van de 3 hierboven beschreven situaties voldoet kan ZOwonen een individuele maatwerk oplossing bieden.
4. Bij een woningtoewijzing aan sociaal urgenten biedt ZOwonen maatwerk. Indien de woningzoekende is aangemerkt als sociaal urgente vindt er altijd een gesprek plaats met een consultant van ZOwonen om de persoonlijke situatie en de woonvoorkeuren te bespreken.
5. Indien een sociale urgentie wordt toegekend, ontvangt diegene hiervan schriftelijk bericht van ZOwonen.
6. Sociaal urgenten reageren met hun urgentiestatus niet zelf op vrijkomende woningen maar ZOwonen doet hen één keer een passend woningaanbod. Dit aanbod vindt plaats maximaal 3 maanden na toekenning van de urgentiestatus. ZOwonen houdt bij de aanbieding rekening met de omstandigheden van de sociaal urgente.
7. De sociaal urgente mag de door ZOwonen aangeboden woning niet weigeren. Bij weigering vervalt de urgentiestatus, men mag 1 jaar lang geen urgentie meer aanvragen en de opgebouwde inschrijfduur vervalt.
8. ZOwonen behoudt te allen tijde het recht om een aanvraag voor een sociale urgentie op basis van zwaarwegende redenen te weigeren, ondanks het feit dat de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 1 en lid 2.

9. Van de in lid 6 genoemde termijn kan, indien bijzondere omstandigheden hiertoe aanleiding geven, in incidentele gevallen worden afgeweken. Onder deze bijzondere omstandigheden kan worden verstaan het niet of niet tijdig beschikbaar komen van passende woonruimte.
10. ZOwonen behoudt te allen tijde het recht om een reeds toegekende urgentie te laten vervallen indien er sprake is van zwaarwegende redenen zoals genoemd in lid 8.

## **Artikel 11**

### Medische urgentie

1. Een woningzoekende kan een medische urgentie aanvragen indien hij voldoet aan de volgende voorwaarden:
 

Er is sprake van ergonomische beperkingen, waardoor de woningzoekende:

  - Problemen heeft met de toegang tot de huidige woning en/of
  - Problemen heeft met het verplaatsen binnen de woning en/of
  - Elementaire ruimtes zoals keuken, badkamer/toilet, slaap- of woonkamer in de huidige woning niet meer kan gebruiken

En

  - Er is noodzaak is om met spoed te verhuizen
  - De beperkingen zijn langdurig van aard.
2. Om in aanmerking te komen voor urgentie dient het huishouden, in aanvulling op artikel 11, lid 1, ook te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - Het (gezamenlijk) bruto jaarinkomen is maximaal het bedrag dat vanuit Europese regelgeving jaarlijks wordt vastgesteld.
  - De aanvrager staat als woningzoekende ingeschreven bij ZOwonen.
  - De inschrijving is actief (geen blokkade wegens huurschuld, ontruiming o.i.d.).
3. Om een medische urgentie aan te vragen, dient de woningzoekende het aanvraagformulier medische urgentie in te vullen en dit, samen met alle benodigde documenten in te leveren of op te sturen naar het kantoor van ZOwonen. In ieder geval dient een medische verklaring van een specialist of een indicatiebesluit van de WMO te worden overlegd plus recente inkomensgegevens. Na eerste beoordeling door het KCC op compleetheid van de stukken vindt er een inhoudelijke beoordeling plaats door de woonconsulent. Het is mogelijk dat er op initiatief van de woonconsulent een afspraak plaatsvindt waarin de aanvrager de situatie kan toelichten. Eventueel is een onafhankelijke beoordeling van een arts nodig. Hieraan zijn voor de aanvrager kosten verbonden. Indien nodig dient de aanvrager bij deze externe beoordeling gevraagde informatie te verstrekken en noodzakelijke bescheiden te overleggen.
4. Indien een medische urgentie wordt toegekend, ontvangt diegene hiervan schriftelijk bericht van ZOwonen.
5. Vanaf het moment dat een medische urgentie is toegekend, kan de woningzoekende een jaar reageren op het woningaanbod zoals dit wordt gepubliceerd via de website van ZOwonen. Hierbij worden ook woningen gepubliceerd waarbij medisch urgenten voorrang hebben. Bij deze woningen is de volgorde gebaseerd op datum toekenning urgentie. Reageren geen urgent woningzoekenden, dan komen reguliere woningzoekenden aan bod.
6. Indien een medische urgente niet binnen een jaar succesvol reageert op een woning, dus een woning heeft toegewezen gekregen, vervalt de urgentie.
7. De woningzoekende dient zelf bij een woningaanbieding vanuit het reguliere woningaanbod bij de gemeente na te gaan of de betreffende woning voldoet aan het opgestelde programma van eisen.
8. ZOwonen behoudt te allen tijde het recht om een aanvraag voor een medische urgentie op basis van zwaarwegende redenen te weigeren, ondanks het feit dat de aanvrager voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 1 en lid 2.
9. Van de in lid 5 genoemde termijn kan, indien bijzondere omstandigheden hiertoe aanleiding geven, in incidentele gevallen worden afgeweken. Onder deze bijzondere omstandigheden kan worden verstaan het niet of niet tijdig beschikbaar komen van passende woonruimte.
10. ZOwonen behoudt te allen tijde het recht om een reeds toegekende urgentie te laten vervallen indien er sprake is van zwaarwegende redenen zoals genoemd in artikel 8.

## **Artikel 12**

### Bijzondere doelgroepen

ZOwonen behoudt het recht om voorrang te verlenen aan bijzondere doelgroepen op de volgende manier:

1. Herstructureringskandidaten dienen te reageren op het reguliere woningaanbod. Bij het bepalen van de volgorde van de kandidaten wordt aan hen voorrang verleend ten opzichte van de woonwens kandidaten.
2. Overige bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld statushouders en kandidaten vanuit intramurale instellingen, worden op basis van prestatieafspraken met diverse instellingen ingeplaatst.

## Artikel 13

### Woningtoewijzing

1. Vrijkomende woningen worden door ZOwonen toegewezen aan ingeschreven woningzoekenden.
2. ZOwonen draagt, met uitzondering van bijzondere omstandigheden genoemd in artikel 10 lid 9 en artikel 11 lid 8, zorg voor een tijdige en passende dienstverlening aan de woningzoekenden in de categorie 'urgent' en de kandidaten vanuit bijzondere doelgroepen. Voor het overige wijst zij de woningen toe aan woningzoekenden in de categorie 'woonwens'.
3. Woningen die niet aan woningzoekenden in de categorie 'urgent' of aan bijzondere doelgroepen worden toegewezen worden via de media aangeboden aan de woningzoekenden in de categorie 'woonwens'. ZOwonen hanteert bij de woningtoewijzing twee zoekmodellen, het aanbodmodel en het direct te huur- model.
4. Publicatie van de vrijkomende woningen die niet aan de bij lid 3 genoemde doelgroepen worden toegewezen, vindt in eerste instantie plaats via het aanbodmodel. Indien de woning na minimaal één keer publicatie via het aanbodmodel niet opnieuw verhuurd is én direct beschikbaar is voor een nieuwe huurder, kan deze via het direct te huur model gepubliceerd worden.
5. Bij woningtoewijzing via het aanbodmodel wordt de woning toegewezen aan de langst ingeschrevene, mits deze aan de gestelde voorwaarden voldoet. Hierbij geldt een uitzondering voor herstructureringskandidaten zoals beschreven in artikel 12 lid 1. ZOwonen kan als gevolg van wet- en regelgeving aanvullende voorwaarden stellen bij de volgordebepaling van kandidaten.
6. Wanneer bij publicatie via het aanbodmodel de langst ingeschreven kandidaat die voldoet aan de voorwaarden de woning weigert of om andere redenen afvalt, dan zal ZOwonen zich voor de toewijzing van de woning wenden tot de volgende gegadigde in de reeks van kandidaten.
7. Bij een hoge weigeringsgraad of een calamiteit behoudt ZOwonen het recht om af te wijken van de oorspronkelijke volgorde in de reeks van kandidaten.
8. Bij woningtoewijzing via het direct te huur- model geldt het principe wie het eerst komt, het eerst maalt, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Inschrijfduur van de woningzoekende is bij dit model niet van belang, wel het moment van reageren op de woning.
9. Bij woningtoewijzing via het direct te huur –model wordt de woning toegewezen aan de kandidaat die als eerste zijn belangstelling kenbaar maakt én aan de bij de woningadvertentie gestelde voorwaarden voldoet.
10. Wanneer bij publicatie via direct te huur de eerste kandidaat de woning weigert of om andere redenen afvalt, dan zal ZOwonen zich voor de toewijzing van de woning wenden tot de volgende kandidaat zijn belangstelling heeft kenbaar gemaakt.
11. ZOwonen beslist per vrijgekomen woning zelf:
  - a) of zij de woning toewijst aan woningzoekenden in de categorie 'urgent' danwel de categorie 'woonwens' danwel aanwendt voor een bijzondere doelgroep.
  - b) of zij de woning herhaaldelijk aanbiedt via het aanbodmodel of na één keer publiceren aanbiedt via het direct- te huur- model.
  - c) welke voorwaarden, in geval van aanbieding via de website, ten aanzien van leeftijd, de gezinssamenstelling of het inkomen van de woningzoekende worden gesteld.
  - d) of er reden is om een woning, anders dan via internet, aan een woningzoekende in de categorie 'woonwens' toe te wijzen.
12. Voor een beoordeling of de woningzoekende aan de gestelde voorwaarden voor toewijzing voldoet is, ongeacht de geregistreerde gegevens, uiteindelijk de toetsing bij ZOwonen maatgevend wat betreft de geldige verblijfstitel in Nederland, de leeftijd, de gezinssamenstelling en het inkomen.
13. ZOwonen kan afzien van een woningtoewijzing wanneer:
  - a. De woningzoekende niet blijkt te voldoen aan de inschrijfvoorwaarden, zoals genoemd in artikel 3.
  - b. De woningzoekende na toetsing van de gegevens niet blijkt te voldoen aan de bij de betreffende woning gestelde voorwaarden.
  - c. Er voor de woningzoekende een negatieve verhuurdersverklaring is afgegeven op basis van betalingsgedrag, onderhoud woning en/of woonomgeving en/of overlast.

## **Artikel 14**

### Uitschrijving

1. Uitschrijving als woningzoekende door ZOwonen vindt plaats:
  - a. op schriftelijk verzoek van de woningzoekende.
  - b. in geval van overlijden van de woningzoekende,
  - c. wanneer de woningzoekende niet of niet tijdig reageert op een enquête of op een verzoek tot aanlevering van andere informatie of bescheiden of een verzoek tot verlenging van de inschrijving.
  - d. zodra de woningzoekende een huurovereenkomst ondertekent bij ZOwonen.
  - e. wanneer de woningzoekende door middel van woningruil een woning van ZOwonen heeft verkregen.
  - f. Zodra niet meer wordt voldaan aan het in artikel 3 lid 2 vereiste ten aanzien van de geldige verblijfstitel in Nederland.
2. In het geval, zoals bedoeld in lid 1 onder b, kan een eventuele mede-aanvrager de inschrijving, zij het dan gebaseerd op de nieuwe kenmerken van het huishouden, voortzetten.

## **Artikel 15**

### Klachtenregeling

De woningzoekende die het niet eens is met een op grond van dit reglement in zijn of haar geval genomen schriftelijke beslissing dient in eerste instantie contact hierover op te nemen met ZOwonen. Indien dit niet leidt tot een oplossing kan binnen 4 weken een schriftelijke klacht worden ingediend bij de onafhankelijke Regionale Klachtencommissie in de Westelijke Mijnstreek.

## **Artikel 16**

### Privacy

1. De door de woningzoekende aan ZOwonen verstrekte gegevens zijn uitsluitend bestemd voor een optimale gegevensregistratie in het kader van de te realiseren toewijzing van een woning. Deze gegevens worden door ZOwonen uitsluitend voor dat doel gebruikt.
2. De persoonlijke gegevens van de geregistreerde woningzoekenden zijn uitsluitend toegankelijk voor de woningzoekende zelf en ZOwonen. Door ZOwonen worden, behoudens schriftelijke toestemming daartoe van de woningzoekende, geen gegevens aan derden verstrekt.
3. ZOwonen is verplicht tot geheimhouding van de gegevens.
4. De woningzoekende heeft steeds het recht om de omtrent hem of haar geregistreerde gegevens bij de deelnemende corporaties in te zien. Inzien van deze gegevens kan ook te allen tijde plaatsvinden via een persoonlijke inlogcode op de website van ZOwonen.
5. De woningzoekende heeft steeds het recht om de door hem of haar verstrekte informatie welke onjuist is of onjuist is geworden te (doen) corrigeren.
6. Voor zover nodig in afwijking van het vorenstaande kunnen gegevens welke niet op de persoon van de woningzoekende herleidbaar zijn, worden gebruikt in het kader van statistiek en beleidsontwikkeling bij ZOwonen.
7. Dit artikel geldt tevens als privacyreglement als bedoeld in het "Wet bescherming persoonsgegevens".

## **Artikel 17**

### Voorlichting

Ter zake van de uitvoering van dit reglement in het algemeen en ter zake van de categorie-indeling, de keuzemogelijkheden en de wijze van woningtoewijzing in het bijzonder wordt door ZOwonen voorlichting gegeven via internet.

## **Artikel 18**

### Uitvoering

De uitvoering van dit reglement vindt plaats door ZOwonen zoals benoemd in artikel 2.

## **Artikel 19**

### Bijzondere gevallen

Omtrent vraagstukken waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur van ZOwonen.