

## Regels woonruimteverdeling Eigen Bouw

### Inhoud

Regels woonruimteverdeling Eigen Bouw.....	1
1. Legenda .....	3
2. Werking regels woonruimteverdeling.....	7
INSCHRIJVEN.....	8
3. Inschrijving als woningzoekende.....	8
4. Registreren als hoofdaanvrager, medeaanvrager en/of meeverhuizende.....	8
5. Wijziging inschrijving.....	8
6. Splitsen van één inschrijving en samenvoeging van twee inschrijvingen.....	8
7. Verlengen en actualiseren van de inschrijving.....	9
8. Vervallen van de inschrijving.....	9
9. Geldigheid van de inschrijving bij tijdelijke verhuur.....	9
10. Zoekprofiel en tipbericht.....	9
ADVERTEREN VAN WONINGEN.....	10
11. Woningen adverteren.....	10
TOEWIJZEN VAN WONINGEN.....	11
12. Algemene toewijzingsregels.....	11
13. Inkomensvoorwaarden.....	11
14. Inkomensgrenzen.....	11
15. Jaarlijkse aanpassing van inkomensgrenzen.....	12
16. Vaststellen van het verzamelinkomen.....	12
17. Vaststellen van vermogen dat mee mag tellen als verzamelinkomen.....	12
18. Leeftijdsgrenzen.....	13
19. Huishoudgrootte.....	13
VOORLOPIGE WONINGAANBIEDING.....	14
20. Voorlopige aanbieding en bezichtiging.....	14
21. Accepteren van de woning en tijdig aanleveren documenten.....	14
22. Inschrijving vervalt na acceptatie van een woning.....	14
AANLEVEREN VAN DOCUMENTEN.....	15
23. Verhuurdersverklaring.....	15
24. Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP).....	15
WEIGEREN VAN EEN WONING.....	16
25. Weigeren van een woning.....	16
URGENTIE EN DIRECTE BEMIDDELING.....	17
26. Urgenties.....	17



27.	Directe bemiddeling .....	17
28.	Interne doorschuiver .....	17
29.	Medische en sociale urgentie (via Woonkeus Stedendriehoek) .....	17
30.	Herstructureringsurgentie.....	18
31.	Doorstroomvoordeel.....	18
32.	Verhuurproces bij toegekende urgentie .....	18
	OVERIGE BEPALINGEN.....	19
33.	Waarborgsom.....	19
34.	Woningruil.....	19
35.	Procedure aanbidding woning na ontruiming en/of slecht huurderschap .....	19
36.	Procedure aanbidding woning bij huurachterstand.....	19
37.	Verantwoording.....	20
38.	Klachtenafhandeling.....	20
	VERHUUR VAN GARAGEBOXEN EN PARKEERPLAATSEN .....	21
39.	Verhuur van garageboxen en parkeerplaatsen .....	21
	TOT SLOT .....	22
40.	Ingangsdatum regels woonruimteverdeling .....	22
41.	Hardheidsclausule .....	22

## 1. Legenda

**Regels woonruimteverdeling:** Dit document waarin de rechten en plichten van zowel Eigen Bouw als de woningzoekende zijn beschreven. Dit betreft het proces van inschrijving tot aan het tekenen van de huurovereenkomst.

Waar in dit reglement sprake is van de mannelijke vorm, worden ook de vrouwelijke en gender-neutrale vorm bedoeld.

**Inschrijving:** een geldige registratie als woningzoekende bij Eigen Bouw, waarmee de woningzoekende kan reageren op woningaanbod.

**Oriënterende persoon:** iemand die op zoek is naar een huurwoning, maar nog geen inschrijving heeft bij Eigen Bouw.

**Woningzoekende:** een persoon die een geldige inschrijving heeft bij Eigen Bouw. In het geval er twee personen als aanvrager op de inschrijving staan, wordt met de woningzoekende zowel de hoofdaanvrager als de medeaanvrager bedoeld.

**Mijn Eigen Bouw:** de persoonlijke omgeving van een woningzoekende (of huurder) van Eigen Bouw op de website van Eigen Bouw. Elke hoofdaanvrager en huurder ontvangt inloggegevens voor Mijn Eigen Bouw. In Mijn Eigen Bouw kunnen gegevens worden beheerd en gewijzigd en kan op geadverteerde woningen worden gereageerd.

**Hoofdaanvrager:** de persoon die de inschrijving heeft aangevraagd. Deze persoon komt op de huurovereenkomst te staan als hoofdhuurder. De hoofdaanvrager krijgt inloggegevens voor Mijn Eigen Bouw.

**Medeaanvrager:** de persoon die op de inschrijving staat als medeaanvrager. Deze persoon komt ook op de huurovereenkomst te staan als medehuurder en heeft evenveel rechten en plichten als de hoofdaanvrager. (In de praktijk is dit meestal de partner van de hoofdaanvrager. Maar dit kan ook een andere persoon zijn.) Een medeaanvrager krijgt geen aparte inloggegevens voor Mijn Eigen Bouw. Alle communicatie met de medeaanvrager verloopt via de hoofdaanvrager.

**Verlengbericht:** een e-mailbericht vanuit Eigen Bouw waarin aan de woningzoekende wordt gevraagd of hij ingeschreven wil blijven als woningzoekende bij Eigen Bouw.

**Voorlopige woningaanbieding:** als een woningzoekende heeft gereageerd op een woning en op basis van de voorwaarden de eerste kandidaat is, dan ontvangt de woningzoekende per e-mail een voorlopige woningaanbieding. In deze aanbieding staan alle gegevens van de woning.

**Geregistreerd inkomen:** het verzamelinkomen dat de woningzoekende heeft ingevuld in de inschrijving.

**Inkomensvoorwaarden:** om een woning te mogen huren, moet de woningzoekende een bepaald minimum verzamelinkomen kunnen aantonen. Hoeveel dat is, staat in de advertentie van de woning. De inkomensvoorwaarden worden jaarlijks aangepast. Dit gebeurt conform de grenzen van het Passend Toewijzen, die door het Ministerie worden vastgesteld.

**Passend toewijzen:** dit houdt in dat de woningen die woningcorporaties **toewijzen** aan huurders, moeten passen bij hun verzamelinkomen en huishouden. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat mensen met een laag verzamelinkomen terechtkomen in een te dure woning. Let op: Eigen Bouw is geen woningcorporatie en houdt zich niet aan de regels voor het passend toewijzen.

**Huishoudgrootte:** het totaal aantal personen dat behoort tot het huishouden, zoals de hoofdaanvrager, de partner en/of kinderen.

**Duurzame gemeenschappelijke huishouding:** dit betekent dat mensen die samen in één woning wonen, de kosten van het huishouden aantoonbaar delen. Denk aan kosten voor de boodschappen, energierekening of huur. De samenwoning is bedoeld om in de toekomst voort te duren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een echtpaar of een stelletje dat voor het eerst samen gaat wonen.

**Meeverhuizende:** de persoon die niet op het huurcontract staat, maar wel meeverhuist. Bijvoorbeeld een kind. Een meeverhuizende kan geen rechten ontlenen aan de inschrijving van een hoofdaanvrager of medeaanvrager. Een medeaanvrager kan zich (vanaf 18 jaar) wel zelf inschrijven als woningzoekende.

**Inschrijving splitsen:** personen die samen een inschrijving delen (hoofdaanvrager en medeaanvrager) kunnen besluiten om beiden apart ingeschreven te willen staan. Bijvoorbeeld bij relatiebreuk. Dit betekent dat van één gezamenlijke inschrijving twee individuele inschrijvingen worden gemaakt.

**Inschrijfdatum hoofdaanvrager:** de datum waarop de hoofdaanvrager de inschrijving heeft aangevraagd.

**Inschrijfdatum medeaanvrager:** de datum waarop de medeaanvrager is toegevoegd aan de inschrijving van de hoofdaanvrager.

**Geadverteerde woning:** de woning die beschikbaar komt voor verhuur en is geadverteerd op de website van Eigen Bouw. Een woningzoekende kan via Mijn Eigen Bouw reageren op de geadverteerde woning.

**Actualisatie van de inschrijving:** de woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van de persoonlijke gegevens. Denk hierbij aan inkomensgegevens, woonwensen en contactgegevens. De gegevens kunnen worden aangepast in Mijn Eigen Bouw.

**Tijdelijke verhuur:** in specifieke gevallen kan Eigen Bouw een woning tijdelijk verhuren. Dit kan bijvoorbeeld met een tijdelijke huurovereenkomst (maximaal twee jaar) of op basis van de leegstandswet (maximaal zeven jaar). Denk bijvoorbeeld aan woningen die in de nabije toekomst gesloopt, verkocht of gerenoveerd gaan worden.

**Zoekprofiel:** in het zoekprofiel (te vinden in Mijn Eigen Bouw) kan de woningzoekende aangeven welke woning- en locatievoorkeuren hij/zij heeft. Denk bijvoorbeeld aan wijken, huurprijzen en aantal slaapkamers. De woningzoekende kan dit zoekprofiel zelf invullen. De woningzoekende bepaalt zelf of hij/zij per e-mail (via een tipbericht) op de hoogte wil worden gebracht van geadverteerde woningen die voldoen aan het zoekprofiel.

**Tipbericht:** dit is een geautomatiseerd e-mailbericht dat een woningzoekende ontvangt op basis van de ingevulde wensen in het zoekprofiel. In het tipbericht staat dat een woning is geadverteerd die voldoet aan de wensen van de woningzoekende. Als de woningzoekende interesse heeft in de woning, dan dient de woningzoekende op deze woning te reageren.

**Reageren op een woning:** een woningzoekende reageert op een woning door in de woningadvertentie te klikken op de knop 'Reageer'. Om te kunnen reageren dient de woningzoekende ingelogd te zijn in Mijn Eigen Bouw.

**Verzamelinkomen:** Het verzamelinkomen is het totaal van het inkomen uit werk en woning (box 1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Het verzamelinkomen staat o.a. op de inkomensverklaring (BRI) van de Belastingdienst.

**Inkomensverklaring (BRI):** een verklaring vanuit de Belastingdienst, waarop staat wat het verzamelinkomen (of het belastbaar jaarloon) is geweest in een bepaald jaar. De inkomensverklaring is via DigiD direct op te vragen via de website van de Belastingdienst.

Indien iemand niet beschikt over DigiD kan het vijf tot tien werkdagen duren voordat een inkomensverklaring wordt ontvangen. Dat duurt langer dan de reactieperiode van een woningaanbieder. In dit geval dient de woningzoekende dus ruim voordat op een woning gereageerd wordt een inkomensverklaring aan te vragen.

**Toegelaten instelling:** Met de inwerkingtreding van de Woningwet in 1902, werd het mogelijk dat verenigingen of stichtingen worden toegelaten als instellingen, die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Door middel van die toelating zijn ze verbonden met de overheid. In

het spraakgebruik worden toegelaten instellingen meestal aangeduid als woningcorporaties. Eigen Bouw is géén toegelaten instelling.

**Urgentie:** een toevoeging aan een inschrijving waarmee voorrang wordt gegeven aan de woningzoekende boven andere woningzoekenden.

**Urgent woningzoekende:** een woningzoekende die met voorrang op andere woningzoekenden mag reageren op geadverteerde woningen.

**Statushouder:** een statushouder heeft de hele asielprocedure doorlopen en heeft vervolgens een verblijfsvergunning gekregen voor vijf jaar. Elke gemeente in Nederland moet verplicht jaarlijks een aantal statushouders huisvesten. Daarom worden statushouders direct bemiddeld.

**Directe bemiddeling:** bij een directe bemiddeling wordt een woning direct aangeboden aan de woningzoekende. Deze woning wordt dus niet geadverteerd.

**Toewijzingsvoorwaarden:** dit zijn voorwaarden die Eigen Bouw stelt aan de woningzoekende om te bepalen of deze in aanmerking komt voor een woning. Dit zijn meestal voorwaarden op het gebied van inkomen, huishoudgrootte, leeftijd en eventuele urgentie.

**Verhuurdersverklaring:** dit is een schriftelijke verklaring die wordt afgegeven door de huidige (en eventueel vorige) verhuurder(s) van de woningzoekende. In de verhuurdersverklaring staat of de woningzoekende zich als goed huurder heeft gedragen en of de huur tijdig wordt/is betaald. Eigen Bouw vraagt een verhuurdersverklaring over een periode van de afgelopen drie jaar.

**Uittreksel woonhistorie:** dit is een schriftelijke verklaring die wordt afgegeven door de gemeente. In deze verklaring staat op welke adressen de woningzoekende ingeschreven heeft gestaan.

**Geldige nationaliteit/verblijfstatus:** om een woning te kunnen huren, moet de woningzoekende een geldige verblijfsstatus hebben. Dit betekent dat de woningzoekende legaal in Nederland verblijft. Voor geliberaliseerde woningen (vrije huursector) geldt een minimale huurtermijn van één jaar. De woningzoekende moet dus een geldige verblijfsstatus hebben die één jaar of langer geldig is.

**Sociale woning:** een woning met een huurprijs *tot* de liberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks door het Ministerie vastgesteld.

**Geliberaliseerde woning:** een woning met een huurprijs *boven* de liberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks door het Ministerie vastgesteld. In de volksmond heet dit ook wel de 'vrije huursector'.

**Vrije huursector:** een woning met een huurprijs *boven* de liberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks door het Ministerie vastgesteld. Dit wordt ook wel een 'geliberaliseerde woning' genoemd.

**Gereguleerde huursector:** De gereguleerde of sociale huursector is het bestand aan huurwoningen waarop een begrensde huur van toepassing is. Voor deze woningen is huurtoeslag mogelijk als aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

**Toewijzing op basis van inschrijfduur:** een geadverteerde woning wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Dit betekent dat de woningzoekende met de langste inschrijftijd in beginsel het meeste recht heeft op de woning.

**Voorlopige rangorde:** Kort na het sluiten van de woningadvertentie kan een woningzoekende via Mijn Eigen Bouw zien op welke 'plek' de woningzoekende is geëindigd. Dit heet de voorlopige rangorde. De rangorde geeft daarmee een indicatie of de woningzoekende hoog of laag op de lijst staat. In de voorlopige rangorde is geen rekening gehouden met o.a. het geregistreerde inkomen of de huishoudgrootte van de woningzoekende. Dit moet handmatig worden gecontroleerd door Eigen Bouw. In theorie kan het dus zijn dat een woningzoekende op de eerste plaats staat van de voorlopige rangorde, maar toch niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarom kunnen aan de voorlopige rangorde geen rechten worden ontleend.

**Passendheid:** een woningzoekende moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn voor die specifieke woning.

**Reactietermijn:** de termijn waarbinnen een woningzoekende moet reageren op een aangeboden woning.

**Interne doorschuiver:** een huurder die langer dan 5 jaar een woning huurt van Eigen Bouw mag met voorrang doorschuiven naar een andere woning binnen hetzelfde woongebouw/wooncomplex.

**Medisch & sociaal urgent:** een woningzoekende die een urgentie heeft gekregen vanuit Woonkeus Stedendriehoek op basis van een medische of sociale oorzaak. Een medisch & sociaal urgent mag met voorrang verhuizen.

**Herstructureringsurgent:** een huurder die verplicht moet verhuizen vanwege sloop, verkoop of renovatie van de gehuurde woning. Een herstructureringsurgent mag met voorrang verhuizen.

**Passend toewijzen:** De overheid heeft regels opgesteld voor *woningcorporaties*. In deze regels is vastgelegd dat de huurprijs van een woning moet passen bij het verzamelinkomen van de woningzoekende. Deze regels schrijven voor tot welke huurprijs een woningzoekende van een woningcorporatie maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van het verzamelinkomen en de huishoudgrootte. De term die hiervoor wordt gebruikt is 'passend toewijzen'. Let op: Eigen Bouw is geen woningcorporatie en doet niet aan passend toewijzen. Eigen Bouw werkt wel met *minimale* inkomensgrenzen.

**Grens voor het passend toewijzen:** dit zijn inkomensgrenzen die jaarlijks door het Ministerie worden vastgesteld. De personen met een verzamelinkomen onder die grens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning van woningcorporaties. De personen met een verzamelinkomen boven die grens worden geacht een geliberaliseerde woning te huren, maar zijn ook welkom bij Eigen Bouw voor een woning in de sociale huursector.

**Doorstromer:** als een huurder met een verzamelinkomen boven de grens voor het passend toewijzen een sociale huurwoning huurt, dat heet dit een doorstromer. (Bijvoorbeeld iemand met een verzamelinkomen van € 50.000 die een woning huurt van € 550,-)

**Doorstroomvoordeel:** een urgentie die Eigen Bouw kan toekennen aan een doorstromer. Iemand kan doorstromen als het verzamelinkomen van de huurder(s) hoger is dan de gestelde grens vanuit het Passend Toewijzen. Met doorstroomvoorrang kan een doorstromer met voorrang verhuizen van een sociale huurwoning naar een geliberaliseerde huurwoning. Hierdoor komt bij een woningcorporatie in Deventer een sociale huurwoning beschikbaar voor iemand die een sociale huurwoning nodig heeft.

**Middeninkomen:** Eigen Bouw is van mening dat iemand beschikt over een middeninkomen als iemand een verzamelinkomen heeft boven de grens voor het passend toewijzen, zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld door het Ministerie. Eigen Bouw heeft geen maximum inkomensgrens vastgesteld. Woningzoekenden met hoge inkomens zijn dus (ook) welkom bij Eigen Bouw.

**Actuele inkomen:** dit is het inkomen dat een woningzoekende in de afgelopen drie maanden heeft ontvangen. Dit inkomen kan worden aangetoond door bijvoorbeeld loonstroken of uitkeringsspecificaties in te leveren.

**Belastbaar jaarinkomen:** dit is het inkomen waarover inkomstenbelasting wordt betaald. Dit inkomen wordt vastgesteld door de Belastingdienst.

**Vrij beschikbaar vermogen:** dit zijn middelen waarover de woningzoekende vrij kan beschikken voor betaling van de huur.

**Mutatie:** als een huurder de huurt opzegt, dan 'muteert' de woning. Een mutatie start dus op het moment dat een huuropzegging wordt ingeleverd en eindigt na het tekenen van een nieuwe huurovereenkomst.

**Streefhuur:** De streefhuur is de huurprijs die de verhuurder heeft vastgesteld voor het moment dat de oude huurovereenkomst wordt beëindigd en een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan.

**Woningruil:** als twee huurders van woning willen ruilen, dan heet dat een woningruil. Bij een woningruil gelden iets andere spelregels dan bij een gewone mutatie.

**Ontruiming:** als een huurder niet voldoet aan zijn/haar verplichtingen (bijvoorbeeld de huur niet betaalt of aanhoudende overlast veroorzaakt), dan kan een rechter oordelen dat de woning moet worden ontruimd. In dit geval laat Eigen Bouw alle eigendommen van de huurder uit de woning verwijderen als de huurder dat zelf niet tijdig heeft gedaan.

**Goed huurder:** iemand is een goed huurder, als alle afspraken met de verhuurder die staan beschreven in de algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst goed zijn nagekomen. Bijvoorbeeld tijdig de huur betalen en geen overlast veroorzaken.

**Slecht huurderschap:** een huurder heeft rechten, maar ook plichten. Die staan beschreven in de huurovereenkomst en/of algemene huurvoorwaarden die horen bij de huurovereenkomst. Als de huurder zich niet houdt aan de plichten, dan heet dat slecht huurderschap.

**Woonconsulent:** de medewerker van Eigen Bouw die het eerste aanspreekpunt is voor het beantwoorden van alle vragen en klachten van huurders en woningzoekenden. Elke woonconsulent van Eigen Bouw is verantwoordelijk voor een deel van het woningbezit.

## 2. Werking regels woonruimteverdeling

Deze regels zijn van toepassing op de woonruimteverdeling van Eigen Bouw. Wijzigingen in de regels worden na advies van Huurdersvereniging Eigen Bouw door het bestuur van Eigen Bouw vastgesteld.

# INSCHRIJVEN

## 3. Inschrijving als woningzoekende

- a. Oriënterende personen kunnen zich vanaf 18 jaar inschrijven via de website van Eigen Bouw. Pas als een woningzoekende 23 jaar is, is het mogelijk om een woning te huren van Eigen Bouw.
- b. Inschrijven bij Eigen Bouw is gratis.
- c. Een woningzoekende dient zelf alle gegevens in de inschrijving actueel te houden.
- d. Het e-mailadres en de adresgegevens worden onder andere gebruikt voor het verlengbericht van de inschrijving en bij het aanbieden van een woning.
- e. Het geregistreerde inkomen wordt gebruikt om te bepalen of wordt voldaan aan de door Eigen Bouw gestelde inkomensgrenzen.
- f. De huishoudgrootte wordt gebruikt om te bepalen of het aantal personen in de inschrijving voldoet aan de voorwaarden.
- g. Bij inschrijving als woningzoekende worden persoonsgegevens verstrekt. Eigen Bouw gaat hier zorgvuldig, veilig en betrouwbaar mee om. Meer informatie hierover staat in ons [privacy reglement](#).
- h. Iedere oriënterende persoon die zich inschrijft verklaart kennis te hebben genomen van het privacy reglement en de 'Regels woonruimteverdeling Eigen Bouw' en gaat met beiden akkoord.

## 4. Registreren als hoofdaanvrager, medeaanvrager en/of meeverhuizende

- a. Een oriënterend persoon die de inschrijving aanmaakt is de hoofdaanvrager.
- b. De hoofdaanvrager heeft de mogelijkheid om een medeaanvrager te registreren.
- c. Een oriënterende persoon mag zich slechts één keer als woningzoekende registreren. Dit kan als hoofdaanvrager of medeaanvrager.
- d. De hoofdaanvrager (en eventuele medeaanvrager) worden bij het aangaan van een huurovereenkomst huurder en dus op de huurovereenkomst vermeld.
- e. Een meeverhuizende wordt gezien als inwoner en wordt niet op de huurovereenkomst vermeld.
- f. Een inwonend kind wordt altijd gezien als meeverhuizende. Een uitwonend kind wordt alleen als meeverhuizende gezien als er sprake is van co-ouderschap (aan te tonen met een bekrachtigd ouderschapsplan) of als kan worden aangetoond dat het kind weer tot het huishouden gaat behoren (bijvoorbeeld na opname in een instelling, in verband met gezinshereniging, na een uitspraak van de rechter of als een kind weer thuis gaat wonen).
- g. Als een meeverhuizende verhuist, en zelf staat ingeschreven als woningzoekende bij Eigen Bouw, blijft de inschrijving van de meeverhuizende behouden.
- h. Een meeverhuizende kan geen rechten ontlenen aan de inschrijving/inschrijfdatum van een hoofdaanvrager/medeaanvrager. Als een meeverhuizende rechten als woningzoekende wil opbouwen moet deze apart geregistreerd staan als hoofdaanvrager of medeaanvrager.

## 5. Wijziging inschrijving

- a. Een hoofdaanvrager krijgt via inloggegevens de beschikking over Mijn Eigen Bouw. Via Mijn Eigen Bouw kunnen gegevens worden ingezien en worden beheerd/gewijzigd. Persoonlijke gegevens die kunnen worden beheerd/gewijzigd zijn: burgerlijke staat, land waarin gewoond wordt, postcode, huisnummer en telefoonnummers. In de inschrijving kan een medeaanvrager worden toegevoegd, het aantal verhuizende personen worden ingevuld en het verzamelinkomen worden aangepast. In Mijn Eigen Bouw kan ook een zoekprofiel worden gemaakt of verwijderd.
- b. Verwijdering of toevoeging van een hoofdaanvrager of medeaanvrager wordt na de aanvraag beoordeeld door Eigen Bouw. Dit geldt ook voor het wijzigen van namen en geboortedata. Dit ter bescherming van opgebouwde rechten van de betrokken personen.
- c. Het e-mailadres is gelijk aan de inlognaam. Wijziging van het e-mailadres kan alleen worden uitgevoerd door Eigen Bouw.
- d. Verzoeken tot wijziging van de inschrijving worden binnen één week verwerkt.

## 6. Splitsen van één inschrijving en samenvoeging van twee inschrijvingen

- a. Een inschrijving van een hoofdaanvrager en een medeaanvrager kan op verzoek van (een van) beiden worden gesplitst. Dit betekent dat van één gezamenlijke inschrijving twee aparte inschrijvingen worden gemaakt. Dit verzoek kan per e-mail bij Eigen Bouw worden aangevraagd.
- b. Bij het splitsen van de inschrijving van een hoofdaanvrager en medeaanvrager, wordt de inschrijfdatum van de hoofdaanvrager toegekend aan de hoofdaanvrager. Als de hoofdaanvrager en medeaanvrager





op hetzelfde moment zijn ingeschreven, ontvangt de medeaanvrager een nieuwe inschrijving met dezelfde inschrijfdatum. Als de medeaanvrager op een later is bijgeschreven op de inschrijving, dan is de datum van bijschrijving van de medeaanvrager de nieuwe inschrijfdatum op de nieuwe inschrijving.

- c. Twee inschrijvingen kunnen op beider verzoek worden samengevoegd tot één inschrijving.
- d. Bij een samenvoeging van een inschrijving, wordt de langste inschrijfduur gebruikt om te reageren op woningen.
- e. Zolang een verzoek tot splitsing of samenvoeging in behandeling is, kan geen woning worden toegewezen aan een hoofdaanvrager of medeaanvrager.
- f. Verzoeken tot splitsing en/of samenvoeging kunnen alleen worden uitgevoerd als van alle betrokkenen de benodigde contactgegevens (adres, telefoon en e-mail) bekend zijn.
- g. Verzoeken tot splitsing of samenvoeging worden binnen één week na ontvangst uitgevoerd.

## **7. Verlengen en actualiseren van de inschrijving**

- a. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van alle gegevens. Op basis van deze gegevens wordt namelijk bepaald of een woningzoekende in aanmerking komt voor een geadverteerde woning.
- b. Het is voor Eigen Bouw belangrijk dat alle data in het totale inschrijvingenbestand actueel zijn. Daarom ontvangt elke hoofdaanvrager periodiek per e-mail de vraag of hij/zij ingeschreven wil blijven staan. En zo ja, om inschrijfgegevens te actualiseren. De termijn waarop actualisatie van de inschrijving gevraagd wordt kan wisselen.
- c. De woningzoekende is verplicht binnen de gestelde termijn te reageren op een verlengbericht. Zonder reactie wordt een woningzoekende uitgeschreven en vervallen eventueel opgebouwde rechten.

## **8. Vervallen van de inschrijving**

- a. De inschrijving vervalt na ondertekening van de huurovereenkomst van een woning, bij woningruil en bij toekenning medehuurderschap binnen het woningbezit van Eigen Bouw.
- b. De inschrijving vervalt als de woningzoekende daar zelf nadrukkelijk en schriftelijk om verzoekt en/of bij overlijden.
- c. De inschrijving vervalt als niet tijdig op een verlengverzoek wordt gereageerd.

## **9. Geldigheid van de inschrijving bij tijdelijke verhuur**

- a. De inschrijving blijft geldig bij het accepteren van een woning in tijdelijke verhuur. Dit om doorstroming naar andere woonruimte binnen de tijdelijke huurperiode mogelijk te maken.

## **10. Zoekprofiel en tipbericht**

- a. In het zoekprofiel heeft de woningzoekende de mogelijkheid om aan te geven in welk type woning(en) en in welke wijk hij/zij geïnteresseerd is. Als er een woning wordt geadverteerd die aan het zoekprofiel voldoet ontvangt woningzoekende een e-mailbericht (tipbericht). Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het wel of niet ontvangen van deze tipberichten. In een inschrijving kunnen één of meerdere zoekprofielen worden aangemaakt.

# ADVERTEREN VAN WONINGEN

## 11. Woningen adverteren

- a. De beschikbare huurwoningen worden op de website [www.eigenbouw.nl](http://www.eigenbouw.nl) geadverteerd.
- b. De geadverteerde woningen worden in principe toegewezen op basis van inschrijfduur. Als dit anders is, wordt in de advertentie aangegeven welke verdeelmethode van toepassing is.
- c. Iedere te adverteren woning wordt drie dagen geadverteerd.
- d. Levert een eerste keer adverteren geen geschikte kandidaten op, dan behoudt Eigen Bouw het recht om de woning te adverteren en toe te wijzen volgens het principe 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'.
- e. Niet alle vrijkomende woningen worden geadverteerd. Maximaal 10% van de jaarlijks leegkomende woningen kan ten behoeve van urgent woningzoekenden (waaronder statushouders) direct worden bemiddeld (zie artikel 26 en 27). Eigen Bouw houdt zich het recht voor om onder opgaaf van reden een woningzoekende(n) niet (opnieuw) te huisvesten.

# TOEWIJZEN VAN WONINGEN

## 12. Algemene toewijzingsregels

Om in aanmerking te komen voor een woning, dient de woningzoekende zelf te reageren op het geadverteerde woningaanbod. Wie lang genoeg staat ingeschreven en aan de overige voorwaarden voldoet, komt uiteindelijk aan de beurt voor een woning.

- a. Eigen Bouw wijst woningen meestal toe op basis van inschrijfduur. Hoe langer een woningzoekende staat ingeschreven, hoe meer kans op een woning.
- b. Reageren op beschikbare woningen kan alleen via internet. Er geldt geen beperking voor het aantal woningen waarop een woningzoekende kan reageren.
- c. Alle reacties worden geregistreerd.
- d. Een woningzoekende kan slechts één aanbieding tegelijk krijgen. Wanneer een woningzoekende op meerdere woningen heeft gereageerd, dient de woningzoekende voor het sluiten van de reactietermijn aan Eigen Bouw kenbaar te maken welke woning de grootste voorkeur heeft. Dit dient te gebeuren via e-mail naar [info@eigenbouw.nl](mailto:info@eigenbouw.nl). Zonder e-mailbericht van de woningzoekende biedt Eigen Bouw de woning aan die het eerste voor verhuur beschikbaar komt. Alle andere woningen worden aangeboden aan de volgende kandidaat, zonder dat de woningzoekende daarvan in kennis wordt gesteld.
- e. Na het sluiten van de woningadvertentie maakt het woonruimteverdeelsysteem van Eigen Bouw een voorselectie op basis van urgentie, inschrijfduur en leeftijd. Het systeem houdt geen rekening met gegevens over bijvoorbeeld verzamelinkomen en/of huishoudgrootte. Deze gegevens worden handmatig gecontroleerd voorafgaand aan een woningaanbieding. Deze voorselectie is dus een voorlopige rangordebepaling.
- f. Aanpassingen in de inschrijving die plaatsvinden na de voorlopige rangordebepaling worden niet meer meegenomen in de rangordebepaling voor die betreffende woning. Het is dus van belang dat de woningzoekende zijn/haar gegevens controleert voordat op een woning wordt gereageerd.
- g. Na de voorlopige rangordebepaling kan de woningzoekende in Mijn Eigen Bouw zien op welke 'plek' hij/zij is geëindigd. Let op! Dit betreft dus de voorlopige rangorde. Deze rangorde kan wijzigen na handmatige controle van alle inschrijfgegevens. Daarom kunnen geen rechten worden ontleend aan de voorlopige rangorde.
- h. Elke woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het up-to-date houden van zijn/haar gegevens en het reageren op passende woningen.
- i. Eigen Bouw controleert voor het aanbieden van de woning of de gegevens in de inschrijving overeenkomen met alle voorwaarden in de advertentie. Als één of meer van de gegevens (bijvoorbeeld verzamelinkomen, huishoudgrootte en/of leeftijd) niet overeenkomen met de voorwaarden, dan vervalt de reactie. Dit betekent dat de woningzoekende geen voorlopige aanbieding ontvangt of zal ontvangen. Eigen Bouw informeert de woningzoekende over deze afwijzing.
- j. Het moedwillig onjuist invullen van inschrijfgegevens bedoeld om onterecht in aanmerking te komen voor een woning is niet toegestaan. Als een woningzoekende dit toch doet, dan legt Eigen Bouw een sanctie op. Dit betekent dat een woningzoekende drie maanden lang niet kan reageren op het woningaanbod van Eigen Bouw.

## 13. Inkomensvoorwaarden

Om voor een woning in aanmerking te komen, moet een woningzoekende onder andere voldoen aan de inkomensvoorwaarden die Eigen Bouw stelt.

- a. Eigen Bouw wijst woningen toe op basis van minimale inkomensgrenzen. De actueel geldende inkomensgrenzen staan op [www.eigenbouw.nl](http://www.eigenbouw.nl)
- b. Eigen Bouw is geen toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet. Daarom is Eigen Bouw niet gebonden aan maximale inkomensgrenzen rondom woningtoewijzing. (Dit is dus anders dan bij woningcorporaties.)

## 14. Inkomensgrenzen

- a. Eigen Bouw richt zich op de middeninkomens. Dit vertaalt Eigen Bouw naar woningzoekenden die geen (of een verminderd) recht hebben op huurtoeslag. Om bij Eigen Bouw voor een huurwoning in aanmerking te komen, moet het verzamelinkomen van de woningzoekende(n) dus boven de huurtoeslaggrens liggen. (Het verzamelinkomen staat op de meest recente Inkomensverklaring van de



Belastingdienst. Een inkomensverklaring is op te vragen op de website van de Belastingdienst. Dit kan [hier](#).)

De voorwaarden voor 2021 staan in onderstaande tabel. Deze grenzen worden jaarlijks aangepast conform de grenzen die het Ministerie vaststelt. De actuele inkomensgrenzen staan op [www.eigenbouw.nl](http://www.eigenbouw.nl)

Sociale huursector (huurprijs onder [liberalisatiegrens, prijspeil 2021](#))

Huishoudgrootte	Leeftijd	Minimum verzamelinkomen
1 persoon	Vanaf 23 jaar	€ 23.650
2 personen of meer	Vanaf 23 jaar	€ 32.075

Bron: Grenzen passend toewijzen vanaf AOW-leeftijd

Vrije huursector (huurprijs boven [liberalisatiegrens, prijspeil 2021](#))

Huishoudgrootte	Leeftijd	Minimum verzamelinkomen
1 persoon	Vanaf 23 jaar	€ 40.024
2 personen	Vanaf 23 jaar	€ 44.196

Bron: DAEB-inkomensgrenzen

## 15. Jaarlijkse aanpassing van inkomensgrenzen

Eigen Bouw past jaarlijks de inkomensgrenzen aan. Hierbij volgt Eigen Bouw de grenzen voor de huurtoeslag, die jaarlijks door het Ministerie worden vastgesteld. Het Ministerie hanteert twee huurtoeslaggrenzen; tot de AOW-leeftijd en vanaf de AOW-leeftijd. Eigen Bouw hanteert de grenzen die genoemd staan vanaf de AOW-leeftijd.

Woningen in de vrije huursector wijst Eigen Bouw toe aan 1 en 2 persoonshuishoudens met een verzamelinkomen boven de DAEB inkomensgrens.

## 16. Vaststellen van het verzamelinkomen

Om het verzamelinkomen van woningzoekende(n) vast te stellen, heeft Eigen Bouw de volgende inkomensgegevens nodig van de hoofdaanvrager en iedere meeverhuizende van 18 jaar of ouder, niet zijnde kind(eren):

- de meest recente Inkomensverklaring. Deze inkomensverklaring is op te vragen op de website van de Belastingdienst. Dit kan [hier](#). (Als er geen Inkomensverklaring is, lever dan de meest recente jaaropgave aan); en
- loonstroken/uitkeringspecificaties over een periode van de laatste drie maanden.

## 17. Vaststellen van vermogen dat mee mag tellen als verzamelinkomen

- Het kan voorkomen dat een woningzoekende onvoldoende verzamelinkomen heeft volgens de normen van Eigen Bouw, maar de woningzoekende wel beschikt over een aantoonbaar en vrij beschikbaar vermogen van minimaal € 75.000,- (prijspeil 2021). In dit geval mag de woningzoekende een deel van het vermogen meetellen bij de vaststelling van het verzamelinkomen. Dit kan via de rekenmethodiek onder artikel 17 b.
- Het vermogen, vrij beschikbaar op de dag van de sluiting van de advertentie, telt als volgt mee bij de vaststelling van het verzamelinkomen:
  - Vanaf de ondergrens beschreven in 17 a. mag van het totale vrij beschikbare vermogen 10% opgeteld worden bij het verzamelinkomen.
  - Voorbeeld:
    - Het vastgestelde verzamelinkomen op basis van een inkomensverklaring, jaaropgaves en/of loonstroken is € 35.000,-.
    - Het eigen vermogen is € 200.000,-.
    - Tel 10% van € 200.000 = € 20.000,- op bij het vastgestelde verzamelinkomen. Het totale verzamelinkomen bedraagt dus € 35.000,- + € 20.000,- = € 55.000,-.
- Indien een woningzoekende hulp wenst bij het berekenen van het vermogen dat meegerekend mag worden bij het verzamelinkomen, dan dient dit aan een woonconsulent van Eigen Bouw kenbaar gemaakt- en afgehandeld te worden voor het sluiten van de reactietermijn van een woningadvertentie.
- Als het vermogen nog moet worden verkregen uit de verkoop van een eigen woning, dan dient de woningzoekende aannemelijk te maken welk bedrag (ongeveer) als vrij beschikbaar vermogen



verkregen zal gaan worden. Dit kan bijvoorbeeld aangetoond worden door inzicht te geven in de hoogte van de resthypotheek en een schriftelijke verklaring van een makelaar waarin een geschatte opbrengst van de woning wordt gegeven. De bewijslast om het verwachte vrije beschikbare vermogen aannemelijk te maken ligt bij de woningzoekende.

- e. Eigen Bouw behoudt zich het recht voor het vermogen niet mee te tellen bij de vaststelling van het verzamelinkomen als enige twijfel bestaat over bijvoorbeeld de hoogte van het (nog te verkrijgen) vermogen of de beschikbaarheid ervan.
- f. De bedrag genoemd bij 17 a. wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CBS consumentenprijsindex.

## 18. Leeftijdsgrenzen

Om de leefbaarheid op peil te houden hanteert Eigen Bouw leeftijdsgrenzen. De gedachtegang hierachter is dat mensen in deze leeftijdsgroep veelal een vergelijkbare leefstijl hebben. Dit zorgt voor een rustig(er) leefklimaat, zo is de gedachte. Eigen Bouw hanteert voor sociale- en geliberaliseerde woningen verschillende leeftijdsgrenzen.

- a. Eengezinswoningen
  - 1. Sociale huursector: minimaal 23 jaar
  - 2. Vrije huursector: minimaal 23 jaar
- b. Gestapelde bouw:
  - 1. Sociale huursector: minimaal 23 jaar (let op: bij woongebouwen zonder lift waarvan de onderste woonlaag traploos bereikbaar is, is de minimale leeftijdsgrens voor de onderste woonlaag 45 jaar)
  - 2. Vrije huursector (gebouwd vanaf 2021): minimaal 23 jaar
  - 3. Vrije huursector (gebouwd tot 2021): minimaal 45 jaar (gelabeld voor ouderen)

In het geval van tweepersoonshuishouden dient minimaal één van de personen te voldoen aan de minimale leeftijdsgrens.

## 19. Huishoudgrootte

- a. Eigen Bouw kent geen minimale huishoudgrootte. Het is bijvoorbeeld mogelijk om als eenpersoonshuishouden een eengezinswoning te huren, mits aan de andere voorwaarden wordt voldaan.
- b. Gestapelde bouw is alleen bedoeld voor éénpersoonshuishoudens of tweepersoonshuishoudens die samen een duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen. Het is (gezien de doelgroep en vanwege verschil in leefstijl) wenselijk dat alle meeverhuizenden minimaal 23 jaar of ouder zijn.

# VOORLOPIGE WONINGAANBIEDING

## 20. Voorlopige aanbieding en bezichtiging

De woningzoekende die bovenaan de voorlopige rangordebepaling staat en volgens de inschrijfgegevens voldoet aan de voorwaarden, ontvangt per e-mail een voorlopige aanbieding. De volgende varianten zijn mogelijk:

- a. De woning is nog bewoond. In de voorlopige aanbieding staan de contactgegevens van de vertrekkende huurder. De woningzoekende neemt contact op met de vertrekkende huurder om een afspraak te maken voor de bezichtiging. Indien de woningzoekende, de vertrekkende huurder en/of Eigen Bouw dit wenst, gaat een medewerker van Eigen Bouw mee met de woningzoekende.
  - i. Is de woning nog bewoond en krijgt de woningzoekende na meerdere pogingen geen contact met de vertrekkende huurder? Dan moet de woningzoekende dit voor de sluiting van de reactietermijn laten weten aan Eigen Bouw. Samen wordt gezocht naar een oplossing. Als de reactietermijn is verstreken zonder dat de woningzoekende aan Eigen Bouw heeft laten weten geen contact te kunnen krijgen, dan vervalt de aanbieding.
- b. De woning staat leeg. In de voorlopige aanbieding staat een datum en tijdstip voor de bezichtiging. Bij de bezichtiging is een woonconsulent van Eigen Bouw aanwezig.

De voorlopige aanbieding kan door Eigen Bouw te allen tijde worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat (alsnog) niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, of als sprake is van een fout bij Eigen Bouw, bijvoorbeeld een verschrijving.

## 21. Accepteren van de woning en tijdig aanleveren documenten

Wil de woningzoekende de woning huren? Dan moeten documenten bij Eigen Bouw worden aangeleverd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Welke documenten dit zijn, staat beschreven in het hoofdstuk 'AANLEVEREN VAN DOCUMENTEN'. Aangaande het *moment* van aanleveren van de documenten zijn de volgende varianten mogelijk:

- a. De woning is nog bewoond. De woningzoekende levert de gevraagde documenten aan binnen de reactietermijn die in de voorlopige aanbieding staat.
  - i. Ontvangt Eigen Bouw geen tijdige reactie van de woningzoekende, dan ziet Eigen Bouw dit als een weigering. De woning wordt dan aangeboden aan de volgende woningzoekende.
- b. De woning staat leeg. De woningzoekende levert de gevraagde documenten uiterlijk de volgende dag voor 10:00 uur aan.
- c. Na acceptatie van een woning kan een woningzoekende nog steeds reageren op andere beschikbare woningen. Dit blijft mogelijk totdat de huurovereenkomst is getekend.
- d. Alleen als uit controle blijkt dat aan alle toewijzingsvoorwaarden wordt voldaan, dan mag de woningzoekende de woning huren. De controle van de gegevens/papieren duurt maximaal drie werkdagen.
- e. Na acceptatie van een woning worden kosten in rekening gebracht als alsnog van de woning wordt afgezien. Dit betreft één volledige maand huur, inclusief servicekosten en administratiekosten.

## 22. Inschrijving vervalt na acceptatie van een woning

- a. Wanneer de woningzoekende(n) de huurovereenkomst van de nieuwe woning ondertekent, wordt de woningzoekende(n) automatisch uitgeschreven als woningzoekende en vervalt dus de inschrijving.
- b. Als een woningzoekende(n) huurder is geworden, en zich opnieuw wil inschrijven als woningzoekende, dan dient hij/zij dat zelf te doen via de website van Eigen Bouw.



# AANLEVEREN VAN DOCUMENTEN

Bij acceptatie van een voorlopig aangeboden woning dient de woningzoekende de volgende documenten aan te leveren:

- a. Inkomensgegevens (zie artikel 16 en 17)
- b. Verhuurdersverklaring van laatste drie jaar waaruit goed huurderschap blijkt (zie artikel 23)
- c. Uittreksel woonhistorie uit de Basis Registratie Personen (BRP), waarop alle woonadressen beschreven zijn (zie artikel 24)
- d. Laten zien van een geldig paspoort, ID-bewijs of verblijfsdocument
  - a. Bij geliberaliseerde verhuur dient dit document nog minimaal één jaar geldig te zijn.

## 23. Verhuurdersverklaring

Elke woningzoekende die in de afgelopen drie jaar een woning heeft gehuurd, dient binnen de reactietermijn die in de voorlopige aanbiedingsbrief staat een door de verhuurder ingevulde en ondertekende verhuurdersverklaring aan te leveren. Indien dit in deze periode van drie jaar meerdere woningen en/of verhuurders betreft, dient van elke verhuurder en/of woning een verklaring te worden aangeleverd.

## 24. Uittreksel Basis Registratie Personen (BRP)

- a. Elke woningzoekende dient binnen de in de voorlopige aanbiedingsbrief gestelde reactietermijn een uittreksel aan te leveren van de Basis Registratie Personen (BRP). Hierop staat de woongeschiedenis van de woningzoekende. Op basis hiervan kan de verhuurder zien waar de woningzoekende eerder heeft gewoond. Ook kan zo gecontroleerd worden of de aangeleverde verhuurdersverklaring(en) volledig en juist zijn ingevuld.
- b. Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan zes maanden.
- c. Eventuele kosten voor dit uittreksel komen voor rekening van de woningzoekende.
- d. Als de woningzoekende al langer dan drie jaar op hetzelfde adres woont, kan dit ook worden aangetoond via een schermafdruck van het laatste adres vanaf de website via [Mijn Overheid](#). Om hiervan gebruik te kunnen maken dient de woningzoekende te beschikken over DigiD.



# WEIGEREN VAN EEN WONING

## 25. Weigeren van een woning

- a. Een woningzoekende kan, onder tijdige opgaaf van reden, een voorlopige aanbieding weigeren. Dit heeft geen consequenties zolang de woning niet is geaccepteerd.
- b. Reageert een woningzoekende niet voor de gestelde reactiedatum en/of levert de woningzoekende niet tijdig (alle) gevraagde documenten bij Eigen Bouw aan, dan ziet Eigen Bouw dit als een 'weigering'.
- c. Als de woningzoekende de woning weigert, of als blijkt dat niet aan de gestelde toewijzingsvoorwaarden is voldaan, komt de volgende passende woningzoekende in aanmerking.
- d. De voorlopige aanbieding kan door Eigen Bouw worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat (alsnog) niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, of als sprake is van een fout bij Eigen Bouw, bijvoorbeeld een verschrijving.
- e. Het kan zijn dat Eigen Bouw specifieke woningen aanwijst waarvoor andere/aanvullende eisen en/of voorwaarden worden gesteld. Deze andere/aanvullende eisen worden vermeld in de woningadvertentie op de website.
- f. Woningzoekenden, die bij hun huidige of voormalige verhuurder een betalingsachterstand hebben of door hun (woon)gedrag overlast/problemen hebben veroorzaakt, kunnen als huurder worden geweigerd. In de gevallen dat toch tot verhuur wordt overgegaan, heeft Eigen Bouw de mogelijkheid om aanvullende voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst. Zie ook de artikelen 35 en 36.
- g. Eigen Bouw vindt het belangrijk dat elke woningzoekende serieus omgaat met het reageren op woningen. Natuurlijk kan een woningaanbieding een keer over het hoofd gezien worden. Als een woningzoekende voor een tweede keer niet verschijnt bij een bezichtiging van een woning en/of niet reageert voor de uiterste reactiedatum genoemd in de voorlopige aanbieding, dan legt Eigen Bouw een sanctie op. Dit betekent dat een woningzoekende drie maanden lang niet kan reageren op het woningaanbod van Eigen Bouw.



# URGENTIE EN DIRECTE BEMIDDELING

Eigen Bouw kan jaarlijks 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgent woningzoekenden en/of directe bemiddeling.

## 26. Urgenties

- a. Eigen Bouw kent de volgende urgenties (in volgorde van zwaarte):
  - 1) Interne doorschuiver (artikel 28)
  - 2) Medisch & Sociaal urgent (artikel 29)
  - 3) Herstructureringsurgent (artikel 30)
  - 4) Doorstroomvoordeel (artikel 31)
- b. Net zoals de reguliere woningzoekenden moeten urgenten voldoen aan de geldende toewijzingsvoorwaarden.
- c. Eigen Bouw wijst normaal gesproken woningen toe op basis van inschrijfduur, verzamelinkomen, huishoudgrootte en leeftijd. In het geval van een medische urgentie (woning moet passen bij de medische situatie) of herstructureringsurgentie (gedwongen verhuizingen vanwege bijvoorbeeld sloop/renovatie) die is afgegeven door Woonkeus Stedendriehoek kan hiervan ten gunste van de woningzoekende worden afgeweken. Eigen Bouw bepaalt of de afgegeven urgentie vanuit Woonkeus Stedendriehoek ook geldig is bij Eigen Bouw.
- d. Eigen Bouw verstrekt zelf geen medische of sociale urgenties. Woningzoekenden die een medische of sociale urgentie wensen te ontvangen dienen zich te melden bij een van de aangesloten woningcorporaties van Woonkeus Stedendriehoek.
- e. Eigen Bouw maakt per project afspraken met Woonkeus Stedendriehoek over het toekennen van urgenties voor woningen die worden toegewezen via Woonkeus Stedendriehoek.
- f. Een woningzoekende die een urgentie heeft gekregen vanuit Woonkeus Stedendriehoek, dient dit zelf aan te tonen bij Eigen Bouw. Eigen Bouw koppelt dan een urgentie aan de inschrijving bij Eigen Bouw. Dit is niet automatisch gekoppeld met het systeem van Woonkeus Stedendriehoek.
- g. Jaarlijks wordt door Eigen Bouw inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen zijn bemiddeld en aan welke groep urgenten.

## 27. Directe bemiddeling

- a. Een directe bemiddeling gaat buiten het reguliere toewijzingssysteem om. Deze woningen worden niet geadverteerd.
- b. Eigen Bouw bepaalt welke woningen direct worden bemiddeld.
- c. Eigen Bouw bepaalt aan welke persoon/personen een woning direct wordt bemiddeld.
- d. Jaarlijks wordt door Eigen Bouw inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen direct zijn bemiddeld.

## 28. Interne doorschuiver

Als een huurder langer dan vijf jaar in dezelfde woning woont binnen een woongebouw of hetzelfde wooncomplex, dan mag deze huurder met voorrang verhuizen naar een andere woning binnen datzelfde woongebouw of wooncomplex. Dit beleid hanteert Eigen Bouw om trouwe huurders te belonen. De huurder dient dan wel te beschikken over een geldige inschrijving. Let op: Het kan enkele werkdagen duren voordat de interne doorschuifurgentie is gekoppeld aan een nieuwe inschrijving.

- a. Als een woning wordt geadverteerd waarop de hurende woningzoekende met voorrang wil reageren, dient de hurende woningzoekende via de eigen inschrijving en voor het verstrijken van de reactiedatum te reageren op de geadverteerde woning.
- b. In het geval meerdere huurders reageren die langer dan vijf jaar woonachtig zijn in het woongebouw of hetzelfde wooncomplex, dan gaat de huurder met de langste woonduur voor.

## 29. Medische en sociale urgentie (via Woonkeus Stedendriehoek)

- a. Eigen Bouw accepteert medische en/of sociale urgenties die zijn afgegeven door de regionale urgentiecommissie behorend bij Woonkeus Stedendriehoek.
- b. Indien meerdere woningzoekenden met een medische en/of sociale urgentie reageren op dezelfde woning, dan is de datum van toekenning van de urgentie leidend. De oudste urgentie gaat dan voor. Bij gelijke toekenningdatum is de woonduur leidend. Bij gelijke woonduur wordt er geloot.

### 30. Herstructureringsurgentie

- a. Eigen Bouw kent zelf herstructureringsurgenties toe voor het woningbezit van Eigen Bouw.
- b. Eigen Bouw accepteert herstructureringsurgenties die zijn afgegeven door Woonkeus Stedendriehoek.
- c. Indien meerdere woningzoekenden met een herstructureringsurgentie reageren op dezelfde woning, dan is de datum van toekenning van de urgentie leidend. De oudste urgentie gaat dan voor. Bij gelijke toekenningsdatum is de woontijd leidend. Bij gelijke woontijd wordt er geloot.

### 31. Doorstroomvoordeel

- a. Doorstroomvoordeel kan worden toegekend aan huurders die een sociale woning huren (huurprijs tot de liberalisatiegrens), maar beschikken over een middeninkomen zoals beschreven in artikel 14.
- b. Met een toegekend doorstroomvoordeel kunnen woningzoekenden met voorrang reageren op woningen van Eigen Bouw die worden verhuurd boven de liberalisatiegrens.

Eigen Bouw kan doorstroomvoordeel toekennen aan de volgende woningzoekenden:

- c. Woningzoekende beschikt over een middeninkomen zoals beschreven in artikel 14; en
- d. Woningzoekende huurt nu een sociale huurwoning in Deventer van Eigen Bouw of van een woningcorporatie.

### 32. Verhuurproces bij toegekende urgentie

In aanvulling en/of afwijking op de artikelen 20 t/m 25 zijn voor urgent woningzoekenden de volgende bepalingen (ook) van toepassing.

- a. Als de urgente woningzoekende zich niet afmeldt voor een bezichtiging, niet verschijnt bij een bezichtiging en/of na een bezichtiging niet binnen één dag laat weten of de aangeboden woning wordt geaccepteerd, dan ziet Eigen Bouw dit als een weigering. Dit wordt gezien als nalatigheid en kan als consequentie hebben dat de urgentie vervalt. Dit is ter beoordeling aan de urgentiecommissie van Woonkeus Stedendriehoek dan wel het bestuur van Eigen Bouw.
- b. Een tijdige weigering onder opgaaf van reden heeft niet direct consequenties met betrekking tot de urgentie die is afgegeven door Eigen Bouw. Een urgente woningzoekende mag één woning weigeren onder opgaaf van reden. De urgentie vervalt na twee weigeringen. De inschrijving, inclusief opgebouwde inschrijfduur, blijft wel behouden. Let op: als de urgentie is afgegeven door een externe organisatie (zoals Woonkeus Stedendriehoek), dan kan een weigering wel direct gevolgen hebben voor de urgente woningzoekende. Hierin volgt Eigen Bouw het beleid van die externe organisatie.
- c. Met betrekking tot woningen die vallen onder een Sociaal Plan (bijvoorbeeld bij herstructurering), kan het zijn dat er aanvullende of afwijkende eisen of voorwaarden worden gesteld. Deze eisen worden dan vermeld in de advertentie.
- d. Indien meerdere woningzoekenden met dezelfde soort urgentie reageren op dezelfde woning, dan bepalen de volgende voorwaarden de volgordebepaling:
  - 1) Eerste afgiftedatum van urgentie. Indien gelijk;
  - 2) Woontijd van de huurders. Indien gelijk;
  - 3) Loting
- e. Urgente woningzoekenden, die bij hun huidige of voormalige verhuurder een betalingsachterstand hebben of door hun (woon)gedrag overlast/problemen hebben veroorzaakt, kunnen als huurder worden geweigerd. In de gevallen dat toch tot verhuur wordt overgegaan, heeft Eigen Bouw de mogelijkheid om aanvullende voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst. Zie ook de artikelen 35 en 36.
- f. Wanneer de urgente woningzoekende een huurovereenkomst ondertekent, vervalt de inschrijving en urgentie.
- g. Wanneer de urgente woningzoekende een koopovereenkomst voor een woning ondertekent, naar een (tijdelijke) huurwoning buiten Eigen Bouw vertrekt dan wel op een andere manier de aanleiding voor de urgentie wegvalt, vervalt alleen de urgentie. De inschrijving blijft dan wel behouden.

# OVERIGE BEPALINGEN

## 33. Waarborgsom

Bij woningen met een geliberaliseerde huurprijs (vrije huursector) dient voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst een waarborgsom betaald te zijn ter hoogte van twee bruto maandhuren (kale huurprijs plus servicekosten).

- a. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- b. De waarborgsom wordt na afloop van de huurovereenkomst verrekend met eventueel openstaande facturen. (Het restant van) de waarborgsom wordt binnen drie maanden uitbetaald.

## 34. Woningruil

- a. Huurders die van woning willen ruilen, moeten zelf een andere huurder vinden die van woning wil ruilen. Dit kan bijvoorbeeld via een gespecialiseerde website voor woningruil.
- b. Eigen Bouw werkt alleen mee aan woningruil als betrokkenen voldoen aan de gestelde voorwaarden die horen bij dat woningtype.
- c. De huurprijzen van betrokken woningen worden bij mutatie altijd opgetrokken naar de dan geldende streefhuur.
- d. De minimale duur van de nieuwe huurcontracten is altijd één jaar.
- e. Er gelden bijzondere voorwaarden m.b.t. de oplevering van de woning. Informeer bij Eigen Bouw naar deze voorwaarden.

## 35. Procedure aanbidding woning na ontruiming en/of slecht huurderschap

- a. De betrokkene(n) kan zich inschrijven als woningzoekende.
- b. Als de woningzoekende (hoofdaanvrager en/of medeaanvrager) is ontruimd vanwege het hebben en/of verhandelen van hennep, opiaten of andere verdovende en/of illegale middelen, krijgt deze drie jaar geen andere woonruimte aangeboden, gerekend vanaf datum einde huurovereenkomst of de datum van de ontruiming van de woning.
- c. Het kan voorkomen dat een voorlopige woningaanbidding wordt gedaan. Eigen Bouw controleert namelijk meestal pas achteraf, als een woningzoekende een woning accepteert, of de woningzoekende betrokken is bij overlast of andere problematiek. Een voorlopige woningaanbidding leidt in dit geval nooit tot een huurcontract.
- d. Bij het daadwerkelijk aangaan van een huurcontract kan Eigen Bouw bij een woningzoekende(n) die in het verleden is ontruimd is, dan wel zich niet als goed huurder heeft gedragen, extra voorwaarden opnemen in het huurcontract, of besluiten een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan.
- e. Eigen Bouw behoudt zich het recht voor om woningzoekenden die zich niet als goed huurder hebben gedragen helemaal geen huurovereenkomst (meer) aan te bieden.
- f. Eigen Bouw kan een woningzoekende vragen mee te werken aan een onderzoek naar de woongeschiedenis. De woningzoekende is niet verplicht hieraan medewerking te verlenen. Een weigering tot medewerking kan wel leiden tot het weigeren of intrekken van een (voorlopige) woningaanbidding.

## 36. Procedure aanbidding woning bij huurachterstand

- a. Als woningzoekende (hoofdaanvrager en/of medeaanvrager) een huurachterstand heeft bij Eigen Bouw of een andere verhuurder, dan biedt Eigen Bouw geen andere huisvesting aan zolang de huurachterstand nog bestaat.
- b. Het kan voorkomen dat een voorlopige woningaanbidding wordt gedaan. Eigen Bouw controleert namelijk meestal pas achteraf, als een woningzoekende een woning accepteert, of de woningzoekende schulden heeft. Een voorlopige woningaanbidding leidt in dit geval nooit tot een huurcontract.
- c. Bij het daadwerkelijk aangaan van een huurcontract kan Eigen Bouw extra voorwaarden stellen en opnemen in het huurcontract, of besluiten een tijdelijke huurovereenkomst aan te gaan. Een voorbeeld hiervan is dat de woningzoekende de huur dient te betalen via het Budget Adviesbureau Deventer (BAD) of een andere instantie die geld beheert, waardoor Eigen Bouw meer zekerheid heeft over de betaling van de huur.
- d. Eigen Bouw behoudt zich het recht voor om woningzoekenden met schulden helemaal geen huurovereenkomst (meer) aan te bieden.
- e. Eigen Bouw kan een woningzoekende vragen mee te werken aan een onderzoek naar betaalbaarheid. De woningzoekende is niet verplicht hieraan medewerking te verlenen. Een

weigering tot medewerking kan wel leiden tot het weigeren of intrekken van een (voorlopige) woningaanbieding.

### **37. Verantwoording**

Eigen Bouw verantwoordt alle woningtoewijzingen via Mijn Eigen Bouw. Op deze manier is transparant hoe Eigen Bouw de beschikbare woningen toewijst/verdeelt en krijgen woningzoekenden een beeld van hun kansen bij Eigen Bouw.

### **38. Klachtenafhandeling**

- a. Als een woningzoekende het niet eens is met de toepassing van regels omtrent inschrijving of toewijzing, dient eerst een schriftelijke melding te worden ingediend bij de woonconsulent.
- b. Als een woningzoekende het niet eens is met het antwoord van de woonconsulent, dient een schriftelijke melding te worden ingediend bij de directie van Eigen Bouw.
- c. Als een woningzoekende het nog steeds niet eens is met de toepassing van regels omtrent inschrijving of toewijzing, kan men schriftelijk een geschil indienen bij de KLAC.
- d. De KLAC heeft onder andere tot doel woningzoekenden, die door een besluit of handeling in strijd met en ter uitvoering van de regels rechtstreeks in hun belang zijn getroffen, hun beklag te kunnen laten doen en over het geschil te adviseren.
- e. De KLAC is een onafhankelijke commissie die advies uitbrengt aan het bestuur van Eigen Bouw.
- f. Het bestuur van Eigen Bouw beslist uiteindelijk over het uitgebrachte advies.
- g. Voor de meest recente versie van het 'Reglement Klachtenadviescommissie Eigen Bouw' zie [hier](#).



# VERHUUR VAN GARAGEBOXEN EN PARKEERPLAATSEN

## 39. Verhuur van garageboxen en parkeerplaatsen

Eigen Bouw verhuurt ook garageboxen en parkeerplaatsen (verder genoemd als 'eenheden') aan huurders van Eigen Bouw. Bij sommige woongebouwen kan een aparte eenheid worden gehuurd. Bij bepaalde woongebouwen zit deze eenheid al in het huurcontract van de woning. In de gevallen dat deze eenheden niet zijn gekoppeld aan een woonruimte, is onderstaande verhuurprocedure van toepassing.

Let op: de communicatie over de beschikbaarheid van deze eenheden verloopt via e-mail. Het is de verantwoordelijkheid van huurder om ervoor te zorgen dat Eigen Bouw over een actueel e-mailadres van de huurder beschikt. Dit kan elke huurder doorgeven via 'Mijn Eigen Bouw' of via [info@eigenbouw.nl](mailto:info@eigenbouw.nl).

Voorwaarden:

- a. Garageboxen en parkeerplaatsen worden alleen verhuurd aan huurders van Eigen Bouw.
- b. Toewijzing van de eenheid vindt plaats op basis van woonduur van de gehuurde woonruimte.
- c. De eenheid is altijd uitsluitend bedoeld voor stalling van een motorvoertuig, tenzij dit nadrukkelijk anders is vermeld in het huurcontract.

Verhuurproces:

- a. Huurders van een woongebouw waar de eenheid in / het dichtstbij ligt, worden als eerste via e-mail geïnformeerd.
- b. In geval van geen interesse, worden huurders van omliggende woongebouw(en) geïnformeerd.
- c. In geval van geen interesse, wordt de eenheid gepubliceerd op de website van Eigen Bouw. Geïnteresseerde huurders van Eigen Bouw dienen voor de reactietermijn te reageren.
- d. In geval van geen interesse binnen de reactietermijn, wordt de eenheid gepubliceerd zonder reactietermijn. In dit geval wordt de eenheid verhuurd aan de eerste huurder van Eigen Bouw die zich meldt.



# TOT SLOT

## **40. Ingangsdatum regels woonruimteverdeling**

Deze regels gaan in op 1 juni 2021, gelden voor onbepaalde tijd en kunnen door Eigen Bouw tussentijds worden aangepast na advies van de huurdersvereniging. De meest recente versie van de regels staat gepubliceerd op [www.eigenbouw.nl](http://www.eigenbouw.nl).

## **41. Hardheidsclausule**

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze regels woonruimteverdeling onbedoeld en onvoorzien onbillijk uitwerkt. In die gevallen kan de woningzoekende schriftelijk verzoeken om af te wijken van de regels woonruimteverdeling. Het bestuur van Eigen Bouw zal het verzoek in behandeling nemen en zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen vier weken, de woningzoekende schriftelijk informeren over zijn beslissing. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.