

# REGELS WOONRUIMTEVERDELING

Regels voor het zoeken en vinden van een sociale huurwoning



Ingangsdatum: 1 januari 2025

Wigstraat 18  
Postbus 120  
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600  
[www.centrada.nl](http://www.centrada.nl)  
Volg ons   

**centrada**   
samenwerken aan wonen

# Inhoudsopgave

Artikel 1. Werking regels woonruimteverdeling	3
Artikel 2. Inschrijven als woningzoekende	3
Artikel 3. Registreren als hoofdaanvrager, medeaanvrager en/of meeverhuizende	3
Artikel 4. Wijziging inschrijving	4
Artikel 5. Splitsen inschrijving	4
Artikel 6. Verlengen inschrijving	5
Artikel 7. Woningtoewijzing	5
Artikel 8. Toewijzingscriteria	5
Artikel 9. Passen toewijzen	5
Artikel 10. Toewijzingen op basis van inschrijfduur	6
Artikel 11. Toewijzingen op basis van loten	7
Artikel 12. Bindingscriteria	8
Artikel 13. Directe bemiddeling	8
Artikel 14. Woonwagens	9
Artikel 15. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van hennepkwekerij	10
Artikel 16. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van huurachterstand	10
Artikel 17. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van (woon)gedrag	10
Artikel 18. Jongerenwoningen	11
Artikel 19. Verantwoording	11
Artikel 20. Urgentie	11
Artikel 21. Urgentiecommissie	11
Artikel 22. Geschillencommissie	11
Artikel 23. Ingangsdatum regels woonruimteverdeling	12

### Artikel 1. Werking regels woonruimteverdeling

Deze regels zijn van toepassing op de woonruimteverdeling van Centrada te Lelystad. Wijzigingen in de regels worden na overleg met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging door het bestuur van Centrada vastgesteld.

### Artikel 2. Inschrijving als woningzoekende

- a) Woningzoekenden kunnen zich vanaf 17 jaar via de website van Centrada inschrijven. Pas als een woningzoekende 18 jaar is, is het mogelijk om te reageren op beschikbare woningen.
- b) Bij inschrijving is de woningzoekende € 15 registratiekosten verschuldigd aan Centrada. Hierna is de registratie een jaar geldig. De hoogte van de registratiekosten wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld.
- c) Betaling van registratiekosten geschiedt bij voorkeur door middel van een iDeal betaling. Eventueel kunnen de registratiekosten ook per pinbetaling op kantoor worden voldaan.
- d) Bij acceptatie van een woning, dus ook bij woningruil of toekenning medehuuderschap, vervalt de inschrijving. Een uitzondering is van toepassing bij het accepteren van een appartement Lars/Lily, een kamer, een jongerenwoning of als er sprake is van tijdelijke verhuur. Dit om doorstroming naar andere woonruimte mogelijk te maken.
- e) Vervallen van een inschrijving of het uitschrijven als woningzoekende heeft geen restitutie van de registratiekosten tot gevolg.
- f) Een woningzoekende dient zelf de contactgegevens via de website [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) actueel te houden. Het e-mailadres en de adresgegevens worden gebruikt voor het jaarlijkse verlengbericht van de inschrijving en bij het aanbieden van een woning.
- g) Bij inschrijving als woningzoekende worden persoonsgegevens verstrekt. Centrada gaat hier zorgvuldig, veilig en vertrouwelijk mee om. Meer informatie hierover staat op onze website [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) onder de term privacy statement.
- h) Iedere woningzoekende die zich inschrijft heeft kennisgenomen van het privacy statement en de 'Regels woonruimteverdeling Centrada' en gaat met beiden akkoord.

### Artikel 3. Registreren als hoofdaanvrager, medeaanvrager en/of meeverhuizende

- a) Iemand die zich inschrijft als woningzoekende is de hoofdaanvrager en is als zodanig contractant bij de huurovereenkomst.
- b) Een hoofdaanvrager mag zich slechts één keer als woningzoekende registreren. Het is dus niet toegestaan om als hoofdaanvrager meerdere keren te registreren. Dus of als hoofdaanvrager, of als medeaanvrager.
- c) De hoofdaanvrager heeft de mogelijkheid om een medeaanvrager te registreren. Een medeaanvrager wordt gezien als contractant en wordt als zodanig ook op de huurovereenkomst vermeld. Een medeaanvrager moet minimaal 17 jaar zijn. Pas als hoofdaanvrager en medeaanvrager 18 jaar zijn, is het mogelijk om te reageren op beschikbare woningen.
- d) Als op een inschrijving zowel een hoofdaanvrager als medeaanvrager staat geregistreerd, mag Centrada controleren of er sprake is van een duurzame, gemeenschappelijke huishouding. Er is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, wanneer beide aanvragers tenminste 1 jaar samen op de inschrijving staan. Als dit niet het geval is, mag Centrada de woningaanbieding intrekken. Als Centrada de woning toch aanbiedt, staat het Centrada vrij om het huurcontract op één of twee namen af te sluiten.
- e) Een medeaanvrager kan alleen worden bijgeschreven als deze niet op een andere inschrijving reeds als hoofdaanvrager of medeaanvrager is geregistreerd.
- f) Op een inschrijving kunnen naast de hoofdaanvrager en medeaanvrager ook meeverhuizenden staan. Centrada controleert of er sprake is van een (intentie om) een duurzame huishouding te gaan vormen met deze meeverhuizers. Meeverhuizenden worden als duurzaam onderdeel van het huishouden beschouwd als zij tenminste 1 jaar als meeverhuizende op de inschrijving bij de aanvrager staan. Als dit niet het geval is, mag Centrada de woningaanbieding intrekken.
- g) Een meeverhuizende wordt gezien als inwoner en wordt niet op de huurovereenkomst vermeld.
- h) Een inwonend kind van hoofd- of medeaanvrager 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 of na een uitspraak van de rechter).
- i) Woningzoekende mag bij een zwangerschap langer dan 4 maanden het ongebooren kind toevoegen als meeverhuizende. Bij de geboortedatum vult de woningzoekende de datum in, waarop het kind wordt toegevoegd in de inschrijving. Na de geboorte van het kind actualiseert de woningzoekende de geboortedatum en het geslacht. Centrada vraagt een zwangerschapsverklaring als bewijs van zwangerschap.
  - j) Alle meeverhuizenden worden meegenomen bij het bepalen van de huishoudgrootte. Echter als Centrada het vermoeden heeft dat een meeverhuizende(n), niet zijnde kind, is opgevoerd om een grotere woning te bemachtigen, dan behoudt Centrada het recht om niet of onder aanvullende voorwaarden tot verhuur over te gaan. Zo kan Centrada eisen dat alle meeverhuizenden binnen één maand op het adres worden ingeschreven in de gemeentelijk basisadministratie.
  - k) Als een meeverhuizende (niet zijnde kind van hoofd- of medeaanvrager) verhuist, en zelf staat ingeschreven als woningzoekende, blijft de inschrijving behouden maar komt de inschrijfduur te vervallen. De inschrijfdatum wordt teruggezet naar de ingangsdatum van het huurcontract.
  - l) Een meeverhuizende kan geen rechten op inschrijfduur ontlenen aan de inschrijving/inschrijfdatum van een hoofdaanvrager/medeaanvrager.

#### Artikel 4. Wijziging inschrijving

- a) Een hoofdaanvrager krijgt de beschikking over een eigen account om via de website zijn gegevens in te kunnen zien en deels te beheren/te wijzigen. Gegevens die kunnen worden beheerd/gewijzigd zijn: geslacht, woon-/contactadres, e-mailadres, telefoonnummer(s), zoekprofiel, accountgegevens (gebruikersnaam en wachtwoord), meeverhuizenden (toevoegen en verwijderen), medeaanvrager (toevoegen), inkomen en de termijn waarbinnen iemand op zoek is naar een woning.
- b) Een woningzoekende kan zelf geen hoofdaanvrager of medeaanvrager verwijderen of namen en geboortedata wijzigen.
- c) Verzoeken tot het verwijderen van een hoofdaanvrager of een medeaanvrager of om namen en geboortedata te laten wijzigen kunnen digitaal via een wijzigingsformulier inschrijving worden ingediend bij Centrada.
- d) Als Centrada een verzoek met betrekking tot het verwijderen van hoofdaanvrager of medeaanvrager of tot het aanpassen van naam of geboortedatum ontvangt, wordt dit binnen één week uitgevoerd.
- e) Bij het wijzigen van de huishoudgrootte door het toevoegen of verwijderen van een medeaanvrager of meeverhuizende(n) komen lopende aanbiedingen van woningen en reacties op advertenties waarvan de reactietermijn is verstreken te vervallen. Lopende reacties op nog niet afgesloten advertenties worden herbeoordeeld op basis van passendheid.

#### Artikel 5. Splitsen inschrijving

- a) Een inschrijving van een hoofdaanvrager en een medeaanvrager kan op verzoek worden gesplitst. Het verzoek kan middels een zogenaamd splitsingsformulier inschrijving bij Centrada worden aangevraagd. Zowel hoofdaanvrager alsook medeaanvrager moeten akkoord zijn met de splitsing en het formulier ondertekenen.
- b) Bij het splitsen van de inschrijving wordt de inschrijfdatum van hoofdaanvrager toegekend aan de hoofdaanvrager. De medeaanvrager ontvangt een nieuw inschrijfnummer en zijn/haar inschrijfdatum is afhankelijk van het moment dat hij/zij is ingeschreven of is bijgeschreven.
- c) Zolang een verzoek tot splitsing in behandeling is, kan geen woning worden toegewezen aan woningzoekende(n)
- d) Verzoeken tot splitsing worden binnen één week na ontvangst uitgevoerd.

## Artikel 6. Verlengen inschrijving

- a) Jaarlijks moet een inschrijving worden verlengd, door betaling van de verschuldigde registratiekosten en door actualisatie van uw inschrijfgegevens. Deze kosten bedragen € 15 en worden jaarlijks per 1 januari vastgesteld.
- b) Betaling van registratiekosten geschiedt bij voorkeur door middel van een iDeal betaling. Eventueel kunnen de registratiekosten ook per pinbetaling op het kantoor worden voldaan.
- c) Zes weken voordat een inschrijving moet worden verlengd wordt een verzoek tot verlenging via de e-mail verstuurd. Als de registratiekosten voor het verlengen niet worden betaald, dan wordt drie weken voor de verlengingsdatum eenmalig een digitale en schriftelijke herinnering verstuurd.
- d) Als naar aanleiding van deze verzoeken/herinnering(en) het bedrag wordt betaald, blijft de woningzoekende ingeschreven staan en is de inschrijving weer een jaar geldig. Als de woningzoekende niet reageert op de herinnering wordt hij/zij uitgeschreven en ontvangt hiervan een digitale en schriftelijke bevestiging. De opgebouwde inschrijfduur komt hiermee te vervallen.

## Artikel 7. Woningtoewijzing

- a) De beschikbare huurwoningen worden dagelijks op werkdagen via de website [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) geadverteerd.
- b) De geadverteerde woningen worden in principe toegewezen op basis van inschrijfduur of op basis van loten. In de advertentie wordt duidelijk aangegeven welke verdeelmethode van toepassing is.
- c) Iedere geadverteerde woning die op basis van inschrijfduur of loten wordt toegewezen wordt minimaal drie dagen geadverteerd.
- d) Een woningzoekende heeft de mogelijkheid om in een zoekprofiel aan te geven in welke woningen hij/zij geïnteresseerd is. Als er een woning wordt geadverteerd die aan het zoekprofiel voldoet en 'passend' is ontvangt woningzoekende hiervan per e-mail bericht.
- e) Levert een eerste keer adverteren geen geschikte kandidaten op, dan behoudt Centrada het recht om de woning te adverteren en toe te wijzen volgens het principe 'wie het eerst komt wie het eerst maalt'.
- f) Niet alle vrijkomende woningen worden geadverteerd. Een deel van de woningen wordt ten behoeve van urgente woningzoekenden direct bemiddeld. In artikel 13 staat welke situaties dit betreft.
- g) Centrada houdt zich - gelet op onder andere haar contractsvrijheid - te allen tijde het recht voor om een woningzoekende(n) niet (opnieuw) te huisvesten.

## Artikel 8. Toewijzingscriteria

Voor elke woning hanteert Centrada zogenaamde toewijzingscriteria. Deze criteria bepalen welke woningzoekenden wel of niet in aanmerking komen voor een bepaalde woning. Elke geadverteerde woning is voorzien van de geldende criteria. De volgende toewijzingscriteria worden door Centrada gehanteerd:

- Geldige nationaliteit/verblijfstatus; Nederlandse Nationaliteit of een geldige verblijfsstatus.
- Woningbezettingnorm; afhankelijk van het aantal kamers en de oppervlakte van de woning hanteert Centrada een minimaal of maximaal aantal personen.
- Woningzoekenden komen niet in aanmerking voor een woning als zij een koopwoning bezitten die ze niet verkopen. Centrada vraagt een bewijs van (opdracht tot) verkoop van de woning om dit aan te tonen.
- Leeftijd van één van de woningzoekenden; vanaf 18 jaar, tot 23 jaar (jongerenlabel), vanaf 23 jaar, vanaf 40 jaar (tijdelijk bij doelgroepwijziging of onvoldoende kandidaten voor een seniorenwoning), vanaf 60 jaar (seniorenlabel). Voor het bepalen van de leeftijd wordt de einddatum van de advertentie aangehouden.
- Inkomen; zie [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) voor de meest recente huur-inkomentabel.
- Bindingscriteria; woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. In artikel 12 staat dit verder toegelicht.

## Artikel 9. Passend toewijzen

- a) Vanaf 1 januari 2011 zijn woningcorporaties wettelijk verplicht om maximale inkomensgrenzen te hanteren bij de verhuur van een sociale huurwoning.

- b) Sinds 1 januari 2016 moet Centrada voldoen aan ‘Passend toewijzen’, zoals is vastgelegd in de Woningwet. Dit betekent dat Centrada bij woningzoekenden die op basis van hun inkomen tot de primaire doelgroep behoren, in minstens 95% van de gevallen, maximaal een netto huur mag vragen tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- c) Door bovenstaande wet- en regelgeving is Centrada verplicht het inkomen te toetsen op het moment dat de woningzoekende in aanmerking komt voor een woning.
- d) Ten behoeve van de inkomensstoets heeft Centrada de meest recente Inkomensverklaring nodig op basis van de BasisRegistratie Inkomen (IBRI) van iedere meeverhuizende van 18 jaar of ouder, niet zijnde kind(eren) van hoofd- of medeaanvrager. Een IBRI is op te vragen bij de Belastingdienst.
- e) Woningzoekenden dienen ervoor te zorgen dat het actuele (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen bij het accepteren van een woning bekend is bij Centrada. Het uploaden van inkomensverklaring(en) is pas mogelijk nadat een woning is aangeboden. Jaarlijks worden de geldende grenzen opnieuw vastgesteld door de overheid.

#### Artikel 10. Toewijzingen op basis van inschrijfduur

Het aanbodmodel is gericht op woningzoekenden die graag zelf de woonruimte zoeken die het beste past bij de woonwensen. Ze hebben de tijd en de bereidheid om hier op te wachten. Daarnaast biedt het model zekerheid. Wie lang genoeg staat ingeschreven, komt uiteindelijk als eerste aan de beurt voor een woning.

- a) Bij het aanbodmodel geldt het rangordecriterium inschrijfduur. Dit betekent dat als er meer belangstellenden hebben gereageerd op een woning, de woning wordt aangeboden aan degene die het langst staat ingeschreven bij Centrada. Jaarlijks wordt circa 2/3<sup>de</sup> van de geadverteerde huurwoningen op basis van inschrijfduur toegewezen.
- b) Reageren op beschikbare woningen kan alleen via internet. Er geldt geen beperking voor het aantal woningen waarop een woningzoekende kan reageren. Alle reacties worden geregistreerd.
- c) Het systeem toetst de gegevens (zoals leeftijd, huishoudgrootte en inkomen) van de geïnteresseerde woningzoekenden aan de toewijzingscriteria die in een woningadvertentie staan vermeld. Wordt niet voldaan aan één of meerdere criteria, dan kan niet worden gereageerd op desbetreffende woning.
- d) Vervolgens bepaalt het systeem op basis van de inschrijfduur de rangorde van de reacties.
- e) De woningzoekenden ontvangen per e-mail een uitnodiging om de woning te bezichtigen en de eerste kandidaat ontvangt een voorlopige aanbieding. Deze bezichting vindt in principe plaats in het bijzijn van de huidige huurder en een medewerker van Centrada.
- f) Een kandidaat kan zich digitaal 8 uur van tevoren afmelden voor een bezichting. Binnen 8 uur voor de bezichting kan dit alleen telefonisch. Centrada ziet een afmelding als geen interesse voor de woning en registreert dit als een weigering. Dit heeft consequenties (zie lid n).
- g) Als de eerste kandidaat de woning binnen één dag na de bezichting accepteert, de juiste papieren aanlevert/upload en uit controle blijkt dat aan alle regels wordt voldaan, dan mag deze kandidaat de woning huren. De controle van de gegevens/papieren duurt maximaal drie werkdagen. Als de eerste kandidaat de woning weigert of als de papieren/gegevens niet compleet en/of in orde zijn, komt de volgende kandidaat in aanmerking. Andere kandidaten komen in beeld als ook deze kandidaat de woning niet wil of niet aan de voorwaarden voldoet.
- h) Na acceptatie van een woning kan een woningzoekende niet meer reageren op beschikbare woningen. Weigert de woningzoekende na acceptatie alsnog de woning, dan brengt Centrada maximaal een maand aan huurderfing in rekening.
- i) De aanbieding kan worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat niet aan de in de woningadvertentie gestelde toewijzingscriteria wordt voldaan.
- j) Het kan zijn dat Centrada specifieke woningen aanwijst waarvoor aanvullende eisen en/of voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende eisen worden vermeld in de advertentie.
- k) 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 Centrada de mogelijkheid om aanvullende voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst. Zie ook de artikelen 14, 15 en 16.

- l) Wanneer de woningzoekende de huurovereenkomst van de nieuwe woning ondertekent, wordt de woningzoekende automatisch uitgeschreven en vervalt de inschrijving. Een uitzondering is van toepassing bij het accepteren van een appartement Lars/Lily, een kamer of een jongerenwoning of als er sprake is van tijdelijke verhuur. Dit om doorstroming naar andere woonruimte mogelijk te maken.
- m) Een woningzoekende mag per 12 maanden twee keer zonder consequenties een woning weigeren. Een derde weigering heeft de consequentie dat een woningzoekende negentig dagen niet kan reageren op het woningaanbod. Een weigering van een woningaanbieder heeft geen consequenties met betrekking tot de opgebouwde inschrijfduur.
- n) Als een kandidaat niet verschijnt bij een bezichtiging van een woning en/of niet (tijdig) digitaal reageert op een voorlopige aanbieding (één dag na de bezichtiging), dan wordt dit geregistreerd als een 'waarschuwing'. Bij twee waarschuwingen volgt een sanctie en kan de woningzoekende 90 dagen niet reageren op het woningaanbod.
- o) Als bij nieuwbouw afwijkende afspraken gemaakt zijn tussen de gemeente Lelystad en Centrada - bijvoorbeeld in het kader van doorstroming - dan worden deze duidelijk gecommuniceerd bij het adverteren van de woningen.

#### Artikel 11. Toewijzingen op basis van loten

Het lotingmodel is gericht op woningzoekenden die door onvoorziene omstandigheden met spoed een huurwoning nodig hebben. Zij hebben onvoldoende inschrijfduur opgebouwd en komen niet voor urgentie in aanmerking.

- a) Van de geadverteerde huurwoningen wordt jaarlijks circa 1/3<sup>de</sup> via loting aangeboden.
- b) Centrada bepaalt welke woningen via loten worden aangeboden.
- c) De lotingwoningen worden aangeboden met een bindingscriterium. Dit bindingscriterium houdt in dat woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding voorrang krijgen.
- d) Hoewel loting bedoeld is voor spoedzoekers, kan elke woningzoekende meedoen.
- e) Een lotingwoning wordt via [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl) geadverteerd en is vooraf als zodanig herkenbaar.
- f) Reageren op beschikbare lotingwoningen kan alleen via internet. Er geldt geen beperking voor het aantal woningen waarop een woningzoekende kan reageren. Alle reacties worden geregistreerd.
- g) Het systeem toetst de gegevens (zoals leeftijd, huishoudgrootte en inkomen) van de geïnteresseerde woningzoekenden aan de toewijzingscriteria die in een woningadvertentie staan vermeld. Wordt niet voldaan aan één of meerdere criteria, dan kan niet worden gereageerd op de desbetreffende woning.
- h) Vervolgens bepaalt het systeem willekeurig de rangorde van de woningzoekenden.
- i) De woningzoekenden ontvangen per e-mail een uitnodiging om de woning te bezichtigen en de eerste kandidaat ontvangt een voorlopige aanbieding. Deze bezichtiging vindt in principe plaats in het bijzijn van de huidige huurder en een medewerker van Centrada.
- j) Als de eerste kandidaat de woning binnen één dag na de bezichtiging accepteert, de juiste papieren aanlevert/upload en uit controle blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan, dan mag deze kandidaat de woning huren. De controle van de gegevens/papieren duurt maximaal drie werkdagen. Als de eerste kandidaat de woning weigert of als de papieren/gegevens niet compleet en/of in orde zijn, komt de volgende kandidaat in aanmerking. Andere kandidaten komen in beeld als ook deze kandidaat de woning niet wil of niet aan de voorwaarden voldoet.
- k) Als een kandidaat zich afmeldt voor een bezichtiging, niet verschijnt bij een bezichtiging of na een bezichtiging niet binnen één dag laat weten of de aangeboden woning wordt geaccepteerd dan ziet Centrada dit als een weigering.
- l) De in lid j aangehaalde gronden voor een weigering en het daadwerkelijk weigeren van een woning die op basis van loten wordt aangeboden hebben de consequentie dat een woningzoekende 90 dagen niet kan reageren op het woningaanbod. Een weigering heeft geen consequenties met betrekking tot de opgebouwde inschrijfduur.
- m) Na acceptatie van een woning kan een woningzoekende niet meer reageren op beschikbare woningen. Weigert de woningzoekende na acceptatie alsnog de woning, dan brengt Centrada maximaal een maand aan huurdering in rekening.

- n) De aanbieding kan worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat niet aan de in de woningadvertentie gestelde toewijzingscriteria wordt voldaan.
- o) Het kan zijn dat Centrada specifieke woningen aanwijst waarvoor aanvullende eisen en/of voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende eisen worden vermeld in de advertentie.
- p) 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 Centrada de mogelijkheid om aanvullende voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst. Zie ook de artikelen 14, 15 en 16.
- q) Wanneer de woningzoekende de huurovereenkomst van de nieuwe woning ondertekent, wordt de woningzoekende automatisch uitgeschreven en vervalt de inschrijving. Een uitzondering is van toepassing bij het accepteren van een appartement Lars/Lily, een kamer of een jongerenwoning of als er sprake is van tijdelijke verhuur. Dit om doorstroming naar andere woonruimte mogelijk te maken.
- r) Jaarlijks wordt inzichtelijk gemaakt welk percentage van de beschikbare huurwoningen is verloot.

### Artikel 12. Bindingscriteria

De verschillende bindingscriteria zijn onder te verdelen in twee groepen: economische en maatschappelijke binding. Woningzoekenden die voldoen aan één van de onderstaande criteria krijgen voorrang op basis van maatschappelijke binding:

- Inwoners van Lelystad die minimaal één jaar aaneengesloten staan ingeschreven in de gemeente Lelystad.
- Een terugkerende student die maximaal zes jaar is uitgeschreven en voorafgaand minimaal twee jaar aaneengesloten stond ingeschreven in de gemeente Lelystad.
- Woningzoekenden (ongeacht woonplaats) die al minimaal één jaar een (dag)opleiding volgen bij een erkende onderwijsinstelling in Lelystad (Beroeps Begeleidende Leerweg – Beroeps Opleidende Leerweg).
- Woningzoekenden (ongeacht woonplaats) waarvan diens kinderen al minimaal één jaar staan ingeschreven bij een erkende onderwijsinstelling in Lelystad voor basisonderwijs.

Woningzoekenden die voldoen aan onderstaand criterium krijgen voorrang op basis van economische binding:

- Woningzoekenden (ongeacht woonplaats) die in Lelystad werken. Er is sprake van minimaal een jaarcontract van 24 uur per week. Wanneer een werkgever een (hoofd)vestiging heeft in Lelystad is er niet automatisch sprake van binding. Er is pas sprake van binding als de arbeid in Lelystad verricht wordt. De tijd tussen de einddatum van de advertentie en de startdatum van de arbeidsovereenkomst is maximaal 3 maanden.

### Artikel 13. Directe bemiddeling

Als een woningzoekende urgentie krijgt, stelt Centrada via directe bemiddeling woonruimte beschikbaar. Bij directe bemiddeling wordt zeer beperkt rekening gehouden met voorkeuren van de woningzoekende (deze heeft de mogelijkheid om twee wijken uit te sluiten). Uitzonderingen hierop zijn de medische urgentie (woning moet passen bij de medische situatie) en de stadsurgentie (gedwongen verhuizingen vanwege sloop). Net zoals de reguliere woningzoekenden moeten urgenten voldoen aan de geldende toewijzingscriteria wat betreft inkomen, gezinsgrootte en leeftijd.

- a) Het streven is dat jaarlijks maximaal 25% van de beschikbare huurwoningen direct wordt bemiddeld.
- b) Centrada bepaalt welke woningen direct worden bemiddeld.
- c) Directe bemiddeling is bedoeld voor urgente woningzoekenden. Centrada kent de volgende urgente woningzoekenden:
  - Urgenten op basis van het urgentiereglement: woningzoekenden die voldoen aan het urgentiereglement (sociaal, financieel, medisch en/of mantelzorg);
  - Statushouders: statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Al dan niet in het kader van uitstroom/gezinshereniging;



- Zorgurgenten: Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
  - Stadsurgenten: bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning;
  - Maatschappelijke urgenten: Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld (via Blijfgroep) en ex-gedetineerden;
  - Urgentie voor cruciale beroepsgroepen: specifieke beroepsgroepen kunnen in aanmerking komen voor urgentie.
- d) Bemiddeling vindt gemiddeld binnen zes maanden na de toekenningsdatum van de urgentie plaats, zoveel mogelijk op volgorde van toekenningsdatum van de urgentie. Dit hangt af van het beschikbare woningaanbod.
  - e) Centrada bemiddelt op basis van toewijzingscriteria (huishoudgrootte, inkomen en leeftijd) en op basis van eventueel uitgesloten wijken. Uitzonderingen hierop zijn de medische urgentie (woning moet passen bij de medische situatie) en de stadsurgentie (gedwongen verhuizingen vanwege sloop).
  - f) Een urgente woningzoekende ontvangt per e-mail een voorlopige aanbieding. De aanbieding kan worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
  - g) Als de urgente woningzoekende de woning binnen één dag na de bezichtiging accepteert, de juiste papieren aanlevert/upload en uit controle blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan, dan mag deze kandidaat de woning huren. De controle van de gegevens/papieren duurt maximaal drie werkdagen.
  - h) Als een urgente woningzoekende zich afmeldt voor een bezichtiging, niet verschijnt bij een bezichtiging of na een bezichtiging niet binnen één dag laat weten of de aangeboden woning wordt geaccepteerd dan ziet Centrada dit als een weigering.
  - i) De in lid h aangehaalde gronden voor een weigering en het daadwerkelijk weigeren van een woning die op basis van urgentie wordt aangeboden hebben de consequentie dat de urgentie vervalt. Een weigering heeft geen consequenties met betrekking tot de opgebouwde inschrijfduur.
  - j) Na acceptatie van een woning kan een urgente woningzoekende niet meer reageren op beschikbare woningen. Weigert de woningzoekende na acceptatie alsnog de woning, dan brengt Centrada maximaal een maand aan huurderiving in rekening.
  - k) Met betrekking tot de woningen die gelegen zijn in speciaal aangewezen buurten kunnen aanvullende eisen c.q. voorwaarden worden gesteld. Deze aanvullende eisen worden vermeld in de advertentie.
  - l) 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 Centrada de mogelijkheid om aanvullende voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst. Zie ook de artikelen 14, 15 en 16.
  - m) Wanneer de urgente woningzoekende de huurovereenkomst ondertekent van de nieuwe woning, wordt de woningzoekende automatisch uitgeschreven. Dan vervalt direct de inschrijving. Een uitzondering is van toepassing bij het accepteren van een appartement Lars/Lily, een kamer of een jongerenwoning of als er sprake is van tijdelijke verhuur. Dit om doorstroming naar andere woonruimte mogelijk te maken.
  - n) Jaarlijks wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen direct zijn bemiddeld en aan welke groep urgenten.

#### Artikel 14. Woonwagens

Centrada hanteert een inschrijffijst voor woningzoekenden die een woonwagen willen huren en behoren tot de doelgroep. Woningzoekenden voor een woonwagen moeten ingeschreven staan bij Centrada om hiervoor in aanmerking te kunnen komen. Iedereen die voldoet aan het afstammingsbeginsel woonwagenbewoners kan zich inschrijven, mits er een economische of sociale binding is met Lelystad. Inschrijven kan vanaf 17 jaar. Pas als een woningzoekende 18 jaar is, is het mogelijk om te reageren op een beschikbare standplaats.

De gemeente Lelystad werkt met een wachtlijst voor standplaatsen voor woonwagenbewoners die niet tot de doelgroep behoren. De voorwaarden zijn vergelijkbaar met reguliere inschrijving.

Bij de toewijzing van standplaatsen en/of woonwagens wordt de rangorde als volgt bepaald:

1. Doorstromers: De woningzoekende die een standplaats huurt/pacht/bezit op een locatie in Lelystad en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde of andere locatie waar eerste- of tweedegraads familie woont. Daarbij is de voorwaarde dat er een standplaats vrijkomt.
2. Starters: op de woonwagenlocatie van de vrijgekomen standplaats. Dat is een kind dat bij familie in de eerste graad woont op de locatie in Lelystad waar de standplaats vrijkomt.
3. Familie binnen Lelystad: de woningzoekende die in Lelystad woont en eerste- of tweedegraads bloedverwant is van een huidige bewoner van de woonwagenlocatie waar een standplaats is vrijgekomen.
4. Repatriant: de woningzoekende die in Lelystad woont, die in het verleden is verhuisd vanuit een woonwagen naar een reguliere woning (of een nakomeling van de woningzoekende) en die de wens heeft om terug te keren naar een woonwagen.
5. Familie buiten Lelystad: de woningzoekende die niet in Lelystad woont maar wel eerste- of tweedegraads bloedverwant is van een huidige bewoner van de woonwagenlocatie die daarbij ook een economische of maatschappelijke binding heeft met Lelystad.
6. Overige woningzoekenden: Degene die niet tot bovenstaande categorieën behoren maar wel ingeschreven staan op de inschrijflijst voor een woonwagen in Lelystad en die daarbij ook een economische of maatschappelijke binding hebben met Lelystad.

Bij een gelijke situatie gaat de persoon met de langste inschrijfduur voor, als deze ook gelijk is dan gaat de persoon met de hoogste leeftijd voor. Is dit ook gelijk dan vindt toewijzing plaats op basis van loting. Als een standplaats en/of woonwagen wordt aangeboden dan kunnen de mensen die daarvoor in aanmerking komen daarop reageren.

Bij een urgentie aanvraag is het urgentiereglement van Centrada van toepassing.

#### **Artikel 15. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van hennepkwekerij**

- a) Als woningzoekende (hoofdaanvrager en/of medeaanvrager) is ontruimd vanwege het hebben en/of verhandelen van hennep, krijgt deze drie jaar geen andere woonruimte aangeboden, gerekend vanaf datum einde huurovereenkomst.
- b) De betrokkene(n) kan zich wel inschrijven als woningzoekende.
- c) Het kan voorkomen dat bij een reactie binnen de periode van drie jaar een voorlopige woningaanbidding wordt gedaan. Centrada controleert namelijk meestal achteraf, als een woningzoekende een woning accepteert, of de woningzoekende betrokken is bij een wegens hennep ontruimde woning in de afgelopen drie jaar. Echter leidt dit nimmer tot een huurcontract.
- d) Bij het daadwerkelijk aangaan van een huurcontract kan Centrada bij een woningzoekende(n) die in het verleden ontruimd is vanwege een hennepkwekerij extra voorwaarden opnemen in het huurcontract.

#### **Artikel 16. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van huurachterstand**

- a) Als woningzoekende (hoofdaanvrager en/of medeaanvrager) is ontruimd vanwege huurachterstand krijgt deze in beginsels geen andere huisvesting aangeboden zolang de huurachterstand nog bestaat. Tenzij een betalingsregeling is afgesproken en deze gedurende minimaal een half jaar is nagekomen.
- b) Mocht na een half jaar nog sprake zijn van een restschuld dan is het aan Centrada om met de woningzoekende al dan niet een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met betrekking tot een woning. Dit is mede afhankelijk van de hoogte van de restschuld. Centrada kan hieromtrent strikte aanvullende voorwaarden stellen in de huurovereenkomst of besluiten geen huurovereenkomst aan te gaan.

#### **Artikel 17. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van (woon)gedrag**

- a) Als woningzoekende (hoofdaanvrager en/of medeaanvrager) is ontruimd vanwege (woon)gedrag, krijgt deze drie jaar geen andere woonruimte aangeboden, gerekend vanaf datum einde huurovereenkomst.
- b) De betrokkene(n) kan zich wel inschrijven als woningzoekende.

- c) Het kan voorkomen dat bij een reactie binnen de periode van drie jaar een voorlopige woningaanbieding wordt gedaan. Centrada controleert namelijk meestal achteraf, als een woningzoekende een woning accepteert, of de woningzoekende betrokken is bij een ontruimde woning als gevolg van (woon)gedrag in de afgelopen drie jaar. Echter leidt dit nimmer tot een huurcontract.
- d) Bij het daadwerkelijk aangaan van een huurcontract kan Centrada bij een woningzoekende(n) die in het verleden ontruimd is vanwege (woon)gedrag extra voorwaarden opnemen in het huurcontract.

#### **Artikel 18. Jongerenwoningen**

Jongeren onder 23 jaar die een huurovereenkomst voor jongerenwoning ondertekenen, krijgen een 'jongerenkorting' op de huurprijs. Daardoor kan de huurder die nog geen 23 jaar is in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze jongerenkorting vervalt per 1 januari van het jaar waarop de huurder de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt. Omdat de huurder dan voor hetzelfde of iets meer geld terecht kan in een grotere of betere woning, verwacht Centrada dat bewoners na hun 23ste gaan uitkijken naar een andere woning. Zo komt de jongerenwoning weer beschikbaar voor iemand die jonger is. Om deze doorstroming mogelijk te maken, behouden jongeren hun inschrijfduur op het moment dat zij een jongerenwoning krijgen toegewezen. Daardoor kunnen zij hun opgebouwde inschrijfduur gebruiken om in aanmerking te komen voor een andere woning als zij 23 jaar zijn geworden.

#### **Artikel 19. Verantwoording**

Centrada verantwoordt alle woningtoewijzingen op de website van Centrada. In de verantwoordingstabel wordt een overzicht gegeven van de recent verhuurde woningen, de wijze van verdeling (inschrijfduur, loten of directe bemiddeling) en indien van toepassing voorzien van het aantal reacties en de inschrijfduur. Op deze manier is transparant hoe Centrada de beschikbare woningen toewijst/verdeelt en krijgen woningzoekenden een beeld van hun kansen op de woningmarkt in Lelystad.

#### **Artikel 20. Urgentie**

- a) In uitzonderlijke situaties wordt een urgentie toegekend door de Urgentiecommissie. In een apart 'Urgentiereglement Centrada', is aangegeven in welke situaties een urgentie wordt verstrekt. Voor de meest recente versie zie [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl).
- b) Bij toekenning van urgentie ontvangt de urgente gemiddeld binnen zes maanden na toekenning een woningaanbod, passend bij het urgente huishouden wat betreft inkomen, huishoudgrootte en leeftijd. Er wordt beperkt rekening gehouden met woonwensen/woonvoorkeuren (uitsluiten van twee wijken).
- c) Als een urgent woningzoekende zelf reageert op een geadverteerde woning (inschrijfduur- of loting), dan doet hij/zij mee op basis van de inschrijving en is de urgentie niet van kracht.
- d) Een weigering van een woningaanbieding op basis van urgentie heeft voor een urgente woningzoekende de consequentie dat de urgentie vervalt. De weigering heeft geen consequenties met betrekking tot de opgebouwde inschrijfduur.

#### **Artikel 21. Urgentiecommissie**

- a) De Urgentiecommissie heeft tot doel het beoordelen van en beslissen over aanvragen van woningzoekenden tot het verkrijgen van een urgentieverklaring op basis van het urgentiereglement.
- b) De samenstelling en werkwijze is vastgelegd in een apart reglement 'Reglement Urgentiecommissie Centrada'. Voor de meest recente versie zie [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl).
- c) Tegen het besluit van de urgentiecommissie kan bezwaar worden gemaakt bij een onafhankelijke Geschillencommissie. Dit moet binnen zes weken na dagtekening van het besluit worden ingediend.

#### **Artikel 22. Geschillencommissie**

- a) Als een woningzoekende het niet eens is met de toepassing van regels omtrent inschrijving, toewijzing volgens de regels of afwijzing van een urgentieaanvraag, kan men uiterlijk binnen zes weken nadat het geschil is ontstaan, schriftelijk een geschil indienen bij de Geschillencommissie.
- b) De Geschillencommissie heeft 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 beslissen.

- c) De Geschillencommissie is een onafhankelijk orgaan dat een bindende uitspraak uitbrengt over geschillen die betrekking hebben op de woonruimteverdeling.
- d) Voor de meest recente versie van het 'Reglement Geschillencommissie' zie [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl).

#### **Artikel 23. Ingangsdatum regels woonruimteverdeling**

Deze regels gaan in op 1 januari 2025 en gelden voor onbepaalde tijd en kunnen door Centrada tussentijds worden aangepast. De meest recente versie van de regels wordt telkens gepubliceerd op [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl).

