

Stappenplan toepassing voorrangsregels voor middenhuurwoningen 2022

1.	Aanmelden bij WoningNet	<ul style="list-style-type: none">• Iedere nieuwe verhuurder moet een verwerkersovereenkomst sluiten met WoningNet. Dit is conform de AVG nodig voor de uitwisseling van persoonsgegevens en voor de verdere facturatie. Een apart contract is hiernaast niet nodig.• Bij het aanvragen van een publicatie stuurt WoningNet de benodigde informatie en documenten per e-mail toe. Publiceren van de woningen kan pas als er een getekende dienstverleningsovereenkomst ligt. Aanvragen van publicaties en nieuwe aanmeldingen kunnen via het e-mailadres: servicedesk@woningnet.nl.
2.	Advertentie maken	<ul style="list-style-type: none">• De verhuurder stelt een advertentie op aan de hand van het Publicatieformulier en de begeleidende toelichting die hij vanuit WoningNet krijgt toegestuurd. Het is belangrijk dat dit Publicatieformulier volledig en correct wordt ingevuld. Alle verplichte velden zijn minimaal nodig.• De advertentie bevat in ieder geval:<ul style="list-style-type: none">○ Een beschrijving van het project (locatie, aantal woningen, oppervlaktes, huurprijzen);○ De eigen voorwaarden die de verhuurder stelt aan de huurder (zoals een minimale inkomenseis);○ Een beschrijving van het (globale) verloop van verhuurproces;○ De vermelding dat voor vragen contact opgenomen moet worden met de verhuurder en niet met WoningNet zelf, met hierbij de contactgegevens (bij voorkeur telefoonnummer en e-mailadres);○ Een toelichting over de wijze waarop het inkomen wordt getoetst en welke gegevens er hiervoor aangeleverd moeten worden bij de vergunningaanvraag (staat op het Publicatieformulier).• Bij nieuwbouwprojecten is het uitgangspunt de middenhuurwoningen aan te bieden via één advertentie van het gehele project. Als er verschillende woningtypen binnen één project voorkomen (zoals twee- en driekamerwoningen), moet per woningtype wel een aparte advertentie worden gemaakt. Het streven is echter het aantal advertenties per project zo laag mogelijk te houden, om verwarring en dubbele inschrijvingen te voorkomen. (Later in het verhuurproces kan er immers nog op een specifiek woningnummer gereageerd worden).• De verhuurder neemt contact op met WoningNet om hen de opdracht te geven in hun systeem een conceptadvertentie aan te maken.

		<ul style="list-style-type: none"> • WoningNet voegt de spelregels aan de advertentie toe. Deze bestaan uit de verschillende voorrangsgroepen (op basis van het inkomen en het achterlaten van een zelfstandige sociale huurwoning in de regio Utrecht).
3.	Advertentie controleren	<ul style="list-style-type: none"> • WoningNet stuurt de verhuurder voordat de advertentie openbaar wordt gemaakt een pre-publicatielink naar de conceptadvertentie. De verhuurder controleert de inhoud van de advertentie en geeft vervolgens per e-mail zijn goedkeuring om de advertentie openbaar te maken. • Na het openbaar maken is het niet mogelijk de advertentie aan te passen. Daarom is het vooraf controleren van de advertentie essentieel. Mocht er toch een onoverkomelijke fout in de advertentie staan kan de advertentie worden ingetrokken en opnieuw worden gepubliceerd.
4.	Advertentie openbaar maken	<ul style="list-style-type: none"> • WoningNet maakt de advertentie openbaar op www.woningnetregioutrecht.nl. Bij nieuwbouwprojecten gebeurt dit maximaal zes maanden voor oplevering van de woningen. • De reactietermijn voor woningzoekenden is minimaal twee weken (bij wederverhuur minimaal vijf dagen). Deze termijn kan op verzoek van de verhuurder verlengd worden. • Woningzoekenden die zijn ingeschreven bij WoningNet kunnen een gratis abonnement nemen op het 'Digizine'. Hiermee krijgen zij de mogelijkheid om maximaal twee keer per week een digitale woningkrant met passend aanbod te ontvangen. Hierin worden de middenhuurwoningen ook opgenomen. Zowel bij de eerste verhuur als bij wederverhuur krijgen woningzoekenden met een Digizine-abonnement de woningen dus ook per e-mail te zien.
5.	Sorteerlijst maken en aanleveren	<ul style="list-style-type: none"> • Nadat de advertentie offline is gehaald, maakt WoningNet een sorteerlijst op basis van de verschillende voorrangsgroepen: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1) Huishoudens die zowel een inkomen hebben binnen de inkomensvoorrangsgrenzen als een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten binnen de regio Utrecht ○ 2) Huishoudens die een inkomen hebben binnen de inkomensvoorrangsgrenzen • De gegevens van de kandidaat-huurders op de sorteerlijst worden via e-mail verstuurd aan de verhuurder. WoningNet verstuurt persoonsgegevens extra beveiligd via Zivver in verband met de privacybescherming vanuit AVG. • In overleg met WoningNet kan er worden gekozen om tussentijds al gegevens uit te wisselen als blijkt dat in het begin van de advertentietermijn zich al doorstromers melden, waarmee de verhuurder voor deze huurders sneller het verhuurproces in gang kan zetten. Hiervoor kan tussentijds op verzoek een kandidatenlijst worden opgevraagd.

6.	Starten verhuurproces bij nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder start na afloop van de publicatietermijn via WoningNet desgewenst met het aanbieden van woningen via de eigen projectwebsite. Het staat de verhuurder overigens vrij al eerder te starten met de promotie van het betreffende project. De verhuurder legt hierbij wel de nadruk op de mogelijkheid voor doorstromers om voorrang te krijgen bij de toewijzing van de woning. • De kandidaat-huurders die op de sorteerlijst staan worden aangeschreven met de vraag om een voorkeur door te geven voor een woning en hun gegevens aan te leveren. Hierbij wordt het aanvraagformulier voor een huisvestingsvergunning meegestuurd naar kandidaten. Daarnaast zijn in ieder geval inkomensgegevens van alle volwassen meeverhuizende personen en in het geval van een doorstromer een huurovereenkomst en een recent bewijs van de huurbetaling (of vergelijkbaar bewijs dat een zelfstandige sociale huurwoning wordt achtergelaten) nodig. Dit kan ook een verhuurdersverklaring zijn. • Als de sorteerlijst nog onvoldoende kandidaat-huurders oplevert kan verhuurder verder met de kandidaat-huurders die hun interesse kenbaar hebben gemaakt via de projectwebsite van de verhuurder. Vanwege de benodigde snelheid in deze fase wordt geen tweede advertentie op WoningNet geplaatst, maar zoals hierboven beschreven wordt er in de promotie wel ingezet op doorstroming. • Ook voor kandidaat-huurders die niet van de sorteerlijst van WoningNet komen, zijn de voorrangsregels van kracht. Dit geldt gedurende de gehele verhuurperiode. Dit betekent overigens niet dat als zich vlak voor oplevering een doorstromer aandient dat deze alsnog de voorkeur krijgt boven iemand waar al een huisvestingsvergunning voor is afgegeven.
7.	Starten verhuurproces bij wederverhuur na huuropzegging	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het leegkomen van een individuele woning in een reeds eerder gepubliceerd project (wederverhuur), wordt ook een publicatie via WoningNet aangemaakt via het Publicatieformulier. Zodra een doorstromer heeft gereageerd (of zodra zich via de eigen kanalen van de verhuurder een doorstromer aandient), kan het verhuurproces worden gestart. Hiermee houden we het risico op tijdelijke leegstand zo laag mogelijk. • Als binnen de termijn van vijf dagen zich geen doorstromer aandient kan de woning conform de resterende voorrangsregels uit de Huisvestingsverordening verhuurd worden. • Overigens kan het ook voorkomen dat er op het moment dat een zittende huurder het huurcontract opzegt al een potentiële doorstromer in beeld is. De woning kan dan meteen aan deze kandidaat worden aangeboden. Er moet wel een huisvestingsvergunning worden aangevraagd voor deze kandidaat.

8.	Inkomen toetsen	<ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder toetst het inkomen om zeker te weten of de kandidaat-huurder aan de inkomensvoorrangsgrenzen voldoet: <ul style="list-style-type: none"> ○ Omdat in de Huisvestingsverordening wordt uitgegaan van het verzamelinkomen van het huishouden moet daarop getoetst worden. Pas als dit verzamelinkomen lager is dan de inkomensvoorrangsgrenzen mag een woning met voorrang worden toegewezen; ○ De verhuurder houdt bij het toetsen van het inkomen ook rekening met de uitzonderingen op de inkomensberekening uit nadere regels middenhuur: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-39176.html; ○ Het staat de verhuurder vrij om zelf een minimale inkomenseis te hanteren. Dit zolang deze voldoet aan de afspraken die hierover al dan niet zijn vastgelegd in de overeenkomst, in lijn met het Actieplan middenhuur.
9.	Huisvestingsvergunning aanvragen	<ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder stuurt de kandidaat-huurder een aanvraagformulier voor een huisvestingsvergunning. Dit formulier wordt vooraf ondertekend (en eventueel gestempeld) door de verhuurder, waarmee de verhuurder verklaart bereid te zijn de woning aan de betreffende kandidaat te verhuren. • De verhuurder geeft tijdig via huisvestingsvergunning@hetvierdehuis.nl aan wanneer de verhuurder verwacht dat er huisvestingsvergunningen worden aangevraagd en hoeveel dat er zijn. Het is van belang dat dit uiterlijk twee weken van tevoren gebeurt, omdat alleen dan de afhandeltermijn van 5 werkdagen gegarandeerd kan worden. • Zodra deze gereed is, stuurt de verhuurder de lijst met de definitieve kandidaten per woning naar huisvestingsvergunning@hetvierdehuis.nl. Op deze lijst staat het volgende: <ul style="list-style-type: none"> ○ Naam en contactgegevens van de kandidaten; ○ Adresgegevens van de toegewezen woningen; ○ Huurprijs per woning (exclusief parkeerplaats). • Op basis daarvan weet men bij het Vierde Huis hoeveel vergunningaanvragen zij kunnen verwachten en aan welke huurprijs zij moeten toetsen (het Vierde Huis is de organisatie die door de gemeente Utrecht gemandateerd is om vergunningen af te geven). • Als een woning wordt aangeboden aan iemand die tot de uitzonderingsgroep behoort op basis van de nadere regels middenhuur geeft de verhuurder dit vooraf aan bij het Vierde Huis. • De kandidaat-huurder vult het aanvraagformulier in en stuurt dit vervolgens naar het Vierde Huis via huisvestingsvergunning@hetvierdehuis.nl. • Als het Vierde Huis een besluit neemt over de aanvraag, ontvangt zowel de kandidaat-huurder als de verhuurder daar bericht van. Zo is de verhuurder meteen op de hoogte dat een aanvraag is ingediend en afgehandeld.

9.	Vergunning afgeven	<ul style="list-style-type: none"> • De afgifte van een vergunning duurt maximaal vijf werkdagen, mits de aanvraag volledig wordt aangeleverd.
10.	Huurcontract tekenen	<ul style="list-style-type: none"> • Het huurcontract kan pas worden getekend nadat de huisvestingsvergunning is afgegeven.
11.	Verantwoorden en monitoren	<ul style="list-style-type: none"> • De verhuurder stuurt de volgende gegevens naar de gemeente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aantal reacties van doorstromers op het project (onderscheid tussen de sorteelijst van WoningNet en de eigen verhuurwebsite); ○ Het aantal woningen dat is toegewezen aan huurders in de voorrangsgroepen (onderscheid tussen doorstromer, alleen inkomen of volgens de uitzonderingen uit de nadere regels); ○ Indien van toepassing de redenen van afwijzing; ○ Indien van toepassing de beweegreden(en) van de doorstromer(s) om door te stromen; ○ Het aantal woningen dat is toegewezen aan overige huurders; ○ De woonplaats en het postcodegebied waar doorstromers een sociale huurwoning achterlaten; ○ Bij nieuwbouw: het aantal huurders binnen een bandbreedte van inkomensklassen van €5.000 (bijvoorbeeld 10 huurders met een inkomen tussen €40.000 en €45.000, 20 huurders met een inkomen tussen €45.000 en €50.000, etc.).