



Toewijzingsbeleid huurwoningen toegelaten instelling Woningstichting Woensdrecht

1. Voor wie? (toelatingscriteria)

Iedereen die 18 jaar of ouder is en die legaal in Nederland verblijft, komt in principe in aanmerking voor een woning van Woningstichting Woensdrecht.

2. Welke voorwaarden? (passendheidscriteria)

De door de Rijksoverheid vastgestelde kaders, waaronder maximaal verzamelinkomen, zoals beschreven op de website van de Rijksoverheid:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/staatssteun-corporaties>, zijn leidend.

Per woning wordt op basis van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) vastgesteld voor wie de woning is bedoeld. Er wordt dan gekeken naar leeftijd (bv. HAT-woningen, nultredenwoningen), gezinssamenstelling (bv. eengezinswoningen, aantal slaapkamers), zorgindicatie (bv. zorgwoningen) of beperkingen (bv. nultreden- of levensloopbestendige woningen).

In sommige gevallen kan inkomen ook als volgordecriterium worden gebruikt.

3. Wie eerst? (volgordecriteria)

Iedereen die aan de voorwaarden voor een woning voldoet, mag reageren. Per woning wordt vastgesteld of deze als eerste voor starters, doorstromers of urgent woningzoekenden (zie "Primaire doelgroep") is bedoeld.

Bij starters geldt de geboortedatum (oudste eerst) als criterium, bij doorstromers de woonduur (langst ingeschreven op huidige adres). Voor HAT-woningen worden vooral starters gezocht, voor nultredenwoningen vooral doorstromers. Eengezinswoningen worden voor ongeveer de helft aan starters en de helft aan doorstromers aangeboden.

Bij urgent woningzoekenden geldt de inschrijfdatum (langst ingeschrevene eerst), echter alleen voor de woningen die specifiek worden aangeboden voor de doelgroep urgenten. Bij andere woningen, waarop deze groep ook kan reageren, gelden de criteria zoals deze ook voor starters/doorstromers gelden.

Bij sommige toewijzingen, zoals een woningveiling of directe verhuur, gelden andere criteria, zoals hoogst biedende of snelst reagerende. De criteria staan altijd minimaal op de website vermeld bij het aanbieden van de woning.

4. Afwijkende volgorde (voorrangscriteria)

Soms krijgen mensen voorrang bij toewijzing van een geschikte woning. Dit is dan het gevolg van afspraken die er gemaakt zijn met instellingen/organisaties of bijvoorbeeld met (groepen) huurders.

Bij nieuwbouwcomplexen (1^e bewoning) bepaalt Woningstichting Woensdrecht of er extra criteria van toepassing zijn, bijvoorbeeld voorrang voor huurders uit herstructureringsgebieden. Er zijn met de gemeente Woensdrecht geen afspraken over toewijzingscriteria.

Statushouders

Met de gemeente Woensdrecht zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders. Woningstichting Woensdrecht helpt de gemeente Woensdrecht hierbij door woningen beschikbaar te stellen. In de prestatieafspraken leggen we vast hoe we dat doen en woningen die we aan de gemeente aanbieden voor statushouders zijn niet beschikbaar voor andere woningzoekenden.



Herstructurering

Bij onder meer herstructurering van een woongebied, waarbij woningen ingrijpend verbouwd of gesloopt worden, kan Woningstichting Woensdrecht ervoor kiezen om de bewoners uit de betreffende woningen voorrang te bieden op beschikbare woningen. Dit wordt dan beschreven in een sociaal plan, waarin alle rechten en plichten worden vastgelegd. Bij zo'n sociaal plan is altijd tenminste de huurdersvertegenwoordiging HBWW betrokken.

Cliënten zorginstellingen

Met verschillende zorgaanbieders zijn afspraken gemaakt (soms in regionaal verband via de Regionale VoorrangRegeling, onderdeel van het Regionaal Kompas, soms direct met de zorginstelling zelf) om cliënten te huisvesten die zelfstandig gaan wonen met begeleiding en/of behandeling. Een woning zoeken via het reguliere traject kan bij deze mensen vaak (te) lang duren en er zijn minder mogelijkheden om in een zorginstelling te verblijven. Woningstichting Woensdrecht stelt jaarlijks maximaal 2% van de vrijgekomen woningen beschikbaar aan cliënten van zorginstellingen, mits er een overeenkomst is voor begeleiding, eventueel met behandeling. De zorginstelling stelt dan een kandidaat voor, die moet kunnen aantonen over de juiste zorgindicatie te beschikken. Los daarvan zijn de toelatings- en passendheidscriteria ook hier van toepassing.

5. Hoe worden woningen aangeboden? (modelkeuze)

De meeste woningen van Woningstichting Woensdrecht worden te huur aangeboden via het "aanbodmodel". Dit betekent dat beschikbare woningen via een advertentie in een huis-aan-huiskrant en via de website worden aangeboden, waarna iedereen (die aan de criteria voldoet) er via de website of aan de balie bij ons kantoor op kan reageren. Inschrijven is bij dit model niet mogelijk.

Het is mogelijk dat voor bepaalde woningen of wooncomplexen een andere manier van aanbieden wordt gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld een loting zijn, een veiling, directe verhuur of inschrijving. Als woningen op een andere wijze dan via het aanbodmodel worden verhuurd, zal dit altijd duidelijk vooraf worden gecommuniceerd.

Primaire doelgroep

Woningstichting Woensdrecht richt zich als toegelaten instelling primair op de volgende doelgroepen, met een inkomen tot de door het ministerie bepaalde inkomensgrens (zie "passendheidscriteria").

Starters op de woningmarkt: laten bij verhuizing géén zelfstandige woonruimte achter, bijvoorbeeld omdat men nu samenwoont en de (ex-)partner blijft in de huidige woning, of omdat men bij anderen inwoont, op kamers (onzelfstandige woonruimte).

Doorstromers op de woningmarkt: zij laten bij verhuizing een zelfstandige woonruimte (huur of koop) achter, die beschikbaar komt voor bewoning. Dit is niet locatiegebonden (mag dus overal zijn).

Urgent woningzoekenden: om ingeschreven te worden als urgent wordt niet gevraagd naar de redenen van urgentie, maar is bepalend of iemand tenminste 1 kalenderjaar in de kern Woensdrecht of de kern Hoogerheide ingeschreven is bij de Basisregistratie Personen (voorheen GBA) en een inkomen heeft onder de door het ministerie vastgestelde inkomensgrens voor sociale huurwoningen (passendheidscriteria).

Woningzoekenden die voldoen aan die voorwaarden, kunnen zich inschrijven

(inschrijfkosten: € 41,00, prijspeil 2014) en moeten zich aan twee spelregels houden, te weten:

1. zelf actief zoeken naar woonruimte, niet alleen bij Woningstichting Woensdrecht maar ook bij andere aanbieders.
2. zoveel mogelijk reageren op geschikte woningen, ten minste één keer per kwartaal

Het niet voldoen aan deze regels of het weigeren van een toegewezen woning, leidt tot uitschrijving. Opnieuw inschrijven kan na betaling van het inschrijfgeld.



De datum van de nieuwe inschrijving geldt dan als volgordecriterium bij volgende reacties op het woningaanbod voor "urgenten".

Er wordt geen rekening gehouden met de woonvoorkeuren (type woning, wijk, omgeving, voorzieningen enzovoorts). Zo snel mogelijk een dak boven het hoofd is waar het om gaat.

Ten minste een keer per 3 maanden wordt een woning aangeboden voor de doelgroep "urgenten". Hierop kunnen alleen mensen reageren die ingeschreven zijn als urgent.

Woningzoekenden met zorgindicatie: Dienen als starter of doorstromer te reageren (volgordecriteria). Woningzoekenden met een zorgindicatie kunnen in aanmerking komen voor een nultredenwoning. Als een nultredenwoning wordt aangeboden voor iemand met een zorgindicatie, dan kunnen ook mensen met een inkomen boven de vastgestelde inkomensgrens hierop reageren, indien de zorgindicatie voldoet aan de door de Rijksoverheid hieraan gestelde voorwaarden (zie website).

Nultredenwoningen voor deze doelgroep worden via het reguliere systeem aangeboden, waarbij een criterium wordt toegevoegd waarmee mensen met geïndiceerde zorgbehoefte hiervoor met voorrang in aanmerking komen (volgordecriteria).

Verdeling

Het woningaanbod van Woningstichting Woensdrecht wordt verdeeld via het aanbodmodel. Dit houdt in dat men niet ingeschreven hoeft te zijn om op een woning te reageren. Alle reacties die op een aangeboden woning worden ontvangen, worden getoetst aan de passendheidscriteria die bij de woning horen en welke vermeld worden in de advertentie.

Bij woningen die een subsidiabele huurprijs hebben tegen de liberalisatiegrens, mogen ook woningzoekenden reageren die behoren tot de "middeninkomens" (zie website Rijksoverheid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/extra-huurverhoging-hogere-inkomens-en-middeninkomens-informatie-voor-huurders>). Woningzoekenden uit de primaire doelgroep worden als eerste geselecteerd voor de woning.

Ook kan het voorkomen dat na tweemaal adverteren er geen (passende) kandidaat/kandidaten is/zijn gevonden voor een aangeboden woning. In dat geval kan worden besloten de woning opnieuw aan te bieden voor andere doelgroep(en), waarbij ook kan worden afgeweken van eerder vastgestelde criteria zoals gezinssamenstelling of leeftijdsgrenzen.

Met woningcorporatie Mooiland werken wij samen bij de selectie van kandidaten voor hun woningen in de gemeente Woensdrecht. Daarbij wordt hetzelfde beleid gehanteerd op basis waarvan Woningstichting Woensdrecht tot een advies aan Mooiland komt. Uiteindelijk beslist Mooiland of de toewijzing wel of niet doorgaat.

Publicatie aanbod

De woningen worden geadverteerd op de website <http://www.wswoensdrecht.nl/> (menukeuze: Te Huur). In het huis-aan-huis-blad De Woensdrechtse Bode staat tweewekelijks een korte aankondiging van de woningen die op de website worden geadverteerd.



Informatie

Bij elke woning is via de website tenminste de volgende informatie te vinden:

Advertentienummer

Sluitingsdatum/-tijd voor reacties

Type woning (bv. eengezinswoning, appartement)

Bouwjaar

Energielabel

Aantal slaapkamers

Oppervlakte(s) van de vertrekken (bij benadering)

Type verwarming (bv. individuele CV installatie)

Kale huurprijs

Serviceabonnement

Servicekosten (indien van toepassing)

Subsidiabele huurprijs

Huuringangsdatum (indicatie)

De geldende passendheids-, volgorde- en eventuele voorrangscriteria

Bijzonderheden: extra informatie over woning, buurt, ligging, huurtoeslag

Vaststellen criteria

Bepalend voor de criteria is de strategie die in het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is vastgesteld voor de woning. Is de woning bestemd voor senioren, dan zal de leeftijdsgrens minimaal 55 jaar of woningzoekenden met een zorgindicatie zijn. Betreft het een HAT-woning (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens), dan komen alleen woningzoekenden (1-/2-persoonshuishoudens) tot 23 jaar hiervoor in aanmerking. Bij het vaststellen van de leeftijd geldt als peildatum de geplande huuringangsdatum voor de woning waarop gereageerd is.

Ook de gezinsgrootte/-samenstelling en doelgroep wordt afgeleid uit het SVB. Of de woning voor starters of doorstromers wordt aangeboden, hangt deels af van de strategie, deels wordt dit in overleg met de manager Wonen bepaald door de verhuurmedewerkster, waarbij aandacht is voor de beleidsrichtlijn dat tenminste 50% van de vrijgekomen woningen voor starters moet worden aangeboden. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod voor zowel starters als doorstromers, met andere woorden zowel goedkopere als duurere huurwoningen worden voor beide groepen aangeboden.

Na sluiting van de reactietermijn worden alle binnengekomen reacties ingevoerd, waarbij op basis van de bij de woning gepubliceerde criteria in het computersysteem een selectie wordt gemaakt welke kandidaat als eerste in aanmerking komt voor de woning.

Bij starters is de hoogste geboortedatum bepalend, bij doorstromers de langste woonduur. Bij urgent woningzoekenden geldt de vroegste datum waarop de inschrijving door ons is geaccepteerd (datum van betaling).

Toetsingsgesprek

De kandidaat ontvangt een uitnodiging voor een toetsingsgesprek en dient daarbij van huurder én eventuele medehuurder(s) tenminste mee te nemen:

- Legitimatiebewijs
- Inkomensverklaring Belastingdienst (voorheen IB60-formulier)
- Uittreksel uit de Basisregistratie Personen (voorheen GBA, gemeentelijke basis administratie)
- Verhuurdersverklaring of eigendomsbewijs eigen woning
- Salarisstroken en/of jaaropgaven waarmee (wijziging van) inkomen aangetoond kan worden
- Andere relevante zaken met betrekking tot gezinssamenstelling en -inkomen

Toewijzing

Als de gegevens kloppen en de kandidaat een inkomensverklaring heeft ondertekend, kan de woning worden toegewezen. De kandidaat krijgt hiervan een brief mee. Vanaf dat moment kan een afspraak worden gemaakt om de woning te bezichtigen en heeft de kandidaat 3 werkdagen de tijd om te besluiten de woning te accepteren of niet.

Afwijzing of toewijzing onder voorwaarden

Een kandidaat kan worden afgewezen, of er kunnen aan toewijzing aanvullende voorwaarden worden gesteld, indien:

- niet alle in de uitnodigingsbrief gevraagde gegevens compleet en/of correct zijn aangeleverd voor of ten laatste tijdens het toetsingsgesprek
- gegevens die worden aangeleverd (schijnbaar) bewust aangebrachte onjuistheden bevatten en/of vervalst, bewerkt en/of gemanipuleerd (lijken te) zijn met als doel te voldoen aan de criteria of de volgorde van de selectie op welke wijze dan ook te beïnvloeden
- kandidaat/kandidaten niet passend is/zijn voor de woning (motivering)
- een verhuurdersverklaring van een vorige verhuurder (inclusief Woningstichting Woensdrecht en hieraan gelieerde verhuurders) of andere beschikbare informatiebron melding maakt van een of meer van de volgende zaken:
 - o Nog openstaande vordering, vertreknota, huurachterstand of andere betalingsverplichtingen
 - o Huurachterstand:
 - indien dit tot ontbinding/ontruiming heeft geleid: periode 3 jaar
 - indien betalingsregeling niet correct is nagekomen: periode 2 jaar
 - indien huur structureel onregelmatig werd betaald: periode 2 jaar
 - o Woonfraude:
 - hennepsteelt of andere, volgens de wet strafbare, feiten:
indien medewerking verleend aan beëindiging huur: periode 5 jaar
indien beëindiging huur via juridische procedure: periode 7 jaar
 - onderhuur of illegale bewoning: periode 2 jaar
 - o Overlast:
 - indien dit tot ontbinding/ontruiming heeft geleid: periode 5 jaar
 - indien er sprake was van (juridisch) strafbare feiten: periode 3 jaar
- onvoldoende inzicht kan worden gegeven in woonhistorie, inkomen of verblijfsstatus
- er onvoldoende zekerheid kan worden geboden dat de huurbetalingen kunnen worden nagekomen, bijvoorbeeld door nog niet (volledig) afbetaalde schulden/vorderingen elders.

Afwijzing van een kandidaat of toewijzing met aanvullende voorwaarden wordt altijd besloten in overleg tussen de verhuurmedewerkster en de manager Wonen. Bij afwezigheid van een van deze medewerkers beslist de directeur-bestuurder.

Afwijzing kan mondeling worden medegedeeld, toewijzing met aanvullende voorwaarden wordt altijd schriftelijk bevestigd (bijvoorbeeld door de voorwaarden op te nemen in de huurovereenkomst).