



BELEIDSPLAN

TOEWIJZING WOONRUIMTE

WONINGSTICHTING

ST. JOSEPH

INDELING

Toelichting enkele begrippen

1. Woningen verhuurd via krant
2. Woningen niet verhuurd via krant
3. Urgentieregeling
4. Commissie Woningtoewijzing

Toelichting enkele begrippen

- **Woningzoekende:**

Woningzoekende is hij/zij die zich als zodanig heeft gemeld en is geregistreerd via een inschrijfformulier.

- **Starter:**

Is een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat, dus een woningzoekende die :

- nog thuis woont;
- op kamers woont;
- door een echtscheidingsvonnis of verbreking van een andere samenlevingsvorm nu zelfstandige woonruimte zoekt.

- **Doorstromer:**

Is een voor de Woningstichting woningzoekende die over een huurwoning van de Woningstichting beschikt en deze achterlaat voor verhuur.

- **Zelfstandige woonruimte:**

Dit is een woonruimte met eigen voordeur, douche/toilet, keuken en woon-/slaapkamer.

- **Huishoudinkomen:**

Alle fiscale inkomens van verhuizende gezinsleden bij elkaar opgeteld (zie jaaropgave/belastingaangifte). Hierbij zijn de uitgangspunten van de Regeling Huurtoeslagen bepalend.

- **Actueel fiscaal maandhuishoudinkomen:**

Alle fiscale inkomens van verhuizende gezinsleden bij elkaar geteld (zie loon- of uitkeringsstrookje: fiscaal loon of loon voor loonheffing)

Huurprijs:

De kale huur (netto huur) is de prijs voor enkel het gebruik van de woning . De brutohuur is de netto huur vermeerderd met de prijs van bijgeleverde diensten en/of goederen

Urgentie:

Er is slechts sprake van urgentie als er een direct verband bestaat tussen het probleem van de woningzoekende en het al of niet krijgen van (andere) huisvesting. De urgentie wordt niet

toegekend als de woningzoekende zichzelf in deze noodsituatie heeft gebracht. Te denken valt aan het niet opeisen van de woning bij echtscheiding of dakloos worden door huurschuld of wangedrag.

De specifieke woonwens van de woningzoekende is bij een urgentie niet van belang, een objectief aanbod volstaat. Voor het realiseren van woonwensen is men aangewezen op het marktgerichte aanbod.

Alleen woningzoekenden die in Stramproy woonachtig zijn kunnen een urgentie aanvragen. Om te voorkomen dat men bij iemand in Stramproy in gaat wonen om urgentie te verkrijgen moet men minimaal één jaar in Stramproy woonachtig zijn geweest, voorafgaande aan de urgentieaanvraag.

Bij verhuizing van een huurder zal aan inwonende meerderjarige kinderen, niet zijnde medehuurlers en niet behorende tot de oorspronkelijke doelgroep voor het betreffende huis, medewerking worden verleend voor het vinden van een voor hen passende vervangende woonruimte.

1. Woningen aangeboden via krant en internet

In principe worden alle woningen voor verhuur aangeboden via de in het werkgebied verschijnende weekbladen De Parel en Wonen-Midden. In deze bladen kan wekelijks gepubliceerd worden. Bij het vrijkomen van een woning worden de gegevens van de woning zo spoedig mogelijk gepubliceerd.

Geïnteresseerden kunnen reageren op een aangeboden huurwoning door **binnen 7 dagen** de woonkeuzebon in te vullen en bij woningstichting St. Joseph in te leveren. Woonkeuzebonnen zijn ook op te vragen c.q. af te halen bij het kantoor van de Woningstichting. De woningen worden ook via de website van de Woningstichting aangeboden. Woningzoekenden kunnen met behulp van een inlogcode via het internet reageren.

Bij de toewijzing van een woning is het aantal **correcte** reacties in eerste aanleg bepalend. (Alleen volledig ingevulde woonkeuzebonnen worden in behandeling genomen).

Woningzoekenden dienen zich in te laten schrijven bij woningstichting St. Joseph.

Elke ingeschreven periode van een volledige maand levert één punt op.

Indien een woningzoekende drie jaar niet reageert op een advertentie, vervalt de inschrijving.

Huurprijs

Bij elke woning hoort een huurprijs.

1. De maximale huurgrens jongeren is bepalend voor woningzoekenden van 18 t/m 22 jaar.
2. De maximale huurgrens voor woningzoekenden van 18 t/m 22 jaar wordt per 1 juli jaarlijks aangepast door het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu volgens de circulaire van huurgerelateerde parameters huurtoeslag .

Voor een woning die een huur heeft boven de maximale huurgrens jongeren, komt een woningzoekende met een laag inkomen niet in aanmerking. De woningzoekende zal derhalve geen intake-gesprek krijgen.

Bij woningen met een subsidiabele huur, die boven de huurtoeslag grens ligt en/of gelijk aan of boven de aftoppingsgrens ligt, zal uitdrukkelijk naar het inkomen gekeken worden.

Hier mag dan namelijk geen huurtoeslag worden toegekend. Bij de aftoppingsgrens wordt een splitsing gemaakt tussen een 1-2 persoonshuishouden en 3- of meer persoonshuishouden

Aantal personen

Uitgangspunten zijn:

- Woningen met 1 of 2 slaapkamers worden verhuurd aan 1 of 2 persoonshuishoudens.
- Eengezinswoningen met 3 slaapkamers worden verhuurd aan 1 of meerpersoonshuishoudens.
- Eengezinswoningen met 4 slaapkamers worden verhuurd aan huishoudens van minimaal 2 personen. Gezinnen met kinderen hebben voorrang op gezinnen zonder kinderen. Bij gelijke puntenstand op basis van inschrijving heeft het gezin met de meeste kinderen voorrang.
- Specifiek benoemde seniorenwoningen met 1 of 2 slaapkamers worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens van 1 of 2 personen, waarvan tenminste één persoon 55 jaar of ouder is.

Indien een woningzoekende huurachterstand heeft of b.v. overlast veroorzaakt kan dit een reden zijn om de huurder (woningzoekende) geen woning toe te wijzen. Dit geldt ook voor ex-huurders die in het verleden een huurachterstand hebben gehad of b.v. overlast hebben veroorzaakt.

Algemene criteria toewijzing:

1. Een woning wordt toegewezen aan een woningzoekende die voorkomt op de selectielijst. Woningzoekenden die een woonkeuzebon hebben ingeleverd en die voldoen aan de opgestelde criteria worden genoemd in een z.g. selectielijst.
2. Een doorstromer (huurder bij de Woningstichting) heeft bij een gelijk aantal punten voorrang op andere kandidaten. Bij doorstromers binnen de Woningstichting met een gelijk aantal punten is de woonduur bepalend. B.v. iemand die vanaf 1986 in zijn huidige huurwoning woont heeft voorrang op iemand die er vanaf 1991 woont.
3. Bij starters met een gelijk aantal punten is de leeftijd bepalend. Dat wil zeggen dat de oudste starter dan voorrang krijgt. Om "sparen" te voorkomen zal, indien de woningzoekende een toegewezen woning drie keer heeft geweigerd, het aantal gespaarde punten vervallen.

4. Woningzoekenden woonachtig in Stramproy/Tungelroy hebben voorrang bij een minimale inschrijfduur van 6 maanden.
- Woningzoekenden woonachtig buiten Stramproy die minimaal 1 jaar bij de Woningstichting staan ingeschreven worden gelijkgesteld aan woningzoekenden uit Stramproy/Tungelroy

Criteria toewijzing aanleunwoningen:

zie toewijzingsprocedure aanleunwoningen.

Criteria woningruil:

Er wordt aan woningruil medewerking verleend rekeninghoudend met;

1. Belangen van de huurder
2. Verhuurder
3. Woonomgeving
4. de woningen dienen te worden geaccepteerd in de bestaande toestand.

Mutatiebeleid bij vertrek/overlijden hoofdhuurder

Bij overlijden:

Inwonende kinderen kunnen een verzoek indienen de huurovereenkomst voort te willen zetten.

Aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- Betrokkene moet minimaal 18 jaar zijn
- Betrokkene moet als woningzoekende zijn ingeschreven
- De huurder moet in staat zijn aan zijn financiële verplichtingen te voldoen
- de woning wordt overgenomen in de staat waarin deze zich bevindt
- de huurpenningen van de woning moeten zijn voldaan tot en met de lopende maand

Wanneer de woning niet passend is, kan in overleg met de Woningstichting, gezocht worden naar meer passende huisvesting.

Bij vertrek naar elders:

De zittende huurder kan afstand doen van de huurrechten ten behoeve van een inwonende zoon/dochter.

De inwonende zoon/dochter kan dan een verzoek indienen om de huurovereenkomst voort te zetten.

Aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

Vastgesteld in de bestuursvergadering d.d. 19-01-2009

- Betrokkene moet minimaal 18 jaar zijn
- Betrokkene moet als woningzoekende zijn ingeschreven
- De huurder moet in staat zijn aan zijn financiële verplichtingen te voldoen
- de woning wordt overgenomen in de staat waarin deze zich bevindt
- de huurpenningen van de woning moeten zijn voldaan tot en met de lopende maand

Wanneer de woning niet passend is, kan in overleg met de Woningstichting, gezocht worden naar meer passende huisvesting.

Bij bovengenoemde situaties zal de betreffende woning niet worden geadverteerd.
Bij dergelijke verzoeken zal door de Commissie Woningtoewijzing een advies worden uitgebracht aan het bestuur van de Woningstichting.

De overige voorwaarden van het toewijzingsbeleid blijven van toepassing.

2. Woningen niet verhuurd via krant of internet

Woningen die niet geadverteerd worden, worden uitsluitend toegewezen aan kandidaten van speciale doelgroepen. Dit kunnen zijn:

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke en/of medische urgentie (hoog)*;
2. Woningzoekenden met een handicap;
3. Woningzoekenden met een indicatie voor een aanleunwoning.
4. Woningzoekenden die woningruil willen toepassen;
5. Woningzoekenden vallende onder de regeling huisvesting statushouders

* Bij urgentie wordt een onderscheid gemaakt tussen een medische en maatschappelijke urgentie

3. Urgentieregeling

Algemene definitie urgentie:

Een woningzoekende is aan te merken als urgent, wanneer hij/zij op grond van persoonlijke omstandigheden direct (andere) woonruimte nodig heeft en daarvoor is aangewezen op actieve woningbemiddeling.

Hij/zij kan alleen een beroep doen op de urgentieregeling wanneer de urgentie-omstandigheden buiten zijn/haar eigen verantwoordelijkheid zijn ontstaan en hij/zij bereid is om een objectief passend woningaanbod te accepteren.

Hij/zij kan alleen een beroep doen op de urgentieregeling in Stramproy indien hij/zij er minimaal 1 jaar woonachtig is, voorafgaand aan de urgentieaanvraag,

Onder passende woonruimte wordt verstaan:

- Woonruimte die qua huur past bij het inkomen van de woningzoekenden. De inkomens- en huurprijsgrenzen van de wet Huurtoeslagen zijn hierbij bepalend.
- Woonruimte, die qua grootte bij de huishoudens situatie past. Hieronder wordt verstaan ten hoogste 1 slaapkamer t.b.v. de ouder(s) en ten minste 1 slaapkamer per 2 kinderen van hetzelfde geslacht.

Er bestaan twee soorten urgentie: medische urgentie en maatschappelijke urgentie.

Medische urgentie.

Voor het verkrijgen van een medische indicatie (urgentie) wordt men doorverwezen naar de G.G.D. Hieraan zijn kosten verbonden. Indien de woningzoekende bij de arts van de G.G.D. op het spreekuur is geweest ontvangt de woningstichting van de G.G.D. een schriftelijk advies (wel of niet urgent).

Indien medische urgentie toegekend wordt zal de eerstvolgende passende woning toegewezen worden. Bij urgentie worden woonwensen niet gehonoreerd. Indien men de toegewezen woning niet accepteert vervalt de urgentie.

De kosten die de woningzoekende is verschuldigd, is het tarief dat de G.G.D. op dat moment hanteert.

Maatschappelijke urgentie.

Maatschappelijke urgentie wordt door de woningstichting aan de hand van bepaalde criteria vastgesteld (zie beneden). Bij afwijking van de standaardcriteria zal de medewerker woondienst toelichting geven aan de woningzoekende(n). In twijfelgevallen zal met het dagelijks bestuur overlegd worden.

De kosten voor de woningzoekende(n) voor een aanvraag maatschappelijke urgentie bedragen thans € 50,00. (of het dan geldende tarief)

De eindbeslissing van de woningtoewijzing alsmede het toekennen van maatschappelijke urgentie ligt bij het dagelijks bestuur van de Woningstichting.

Criteria maatschappelijke urgentie

Voor de beoordeling of er sprake is van maatschappelijke urgentie, is onderstaand een overzicht opgenomen van situaties/omstandigheden, waarop aanvragen voor toekenning van een maatschappelijke urgentie betrekking kunnen hebben. Alleen huishoudens met kinderen komen in aanmerking voor een toekenning van maatschappelijke urgentie in de situaties genoemd onder punt 1 t/m 4.

1. Echtscheiding/verbreken duurzame samenleving

Man of vrouw, die met kind(eren) jonger dan 18 jaar de woning noodgedwongen (om financiële redenen) moet verlaten. Slechts 1 van de 2 echtlieden kan aanspraak maken op urgentie. In geval van een huurwoning moet de partner met kinderen het huurrecht claimen. Als bewijs dient belanghebbende relevante stukken te overleggen, respectievelijk een uittreksel uit het bevolkingsregister (als bewijs van minimaal of meer dan 1 jaar samenwoning), voordat de urgentie wordt toegekend.

Echtscheidingen waarbij geen kinderen jonger dan 18 jaar betrokken zijn of zonder kinderen krijgen geen urgentie.

2. Gedwongen onontkoombaar vertrek

Er is sprake van urgentie bij gedwongen onontkoombaar vertrek wanneer de woningzoekende een dienstwoning moet verlaten waarin hij/zij tenminste 1 jaar heeft gewoond. Als bewijsstuk dienen de schriftelijke opzegging van het dienstverband en de schriftelijke opzegging van de huur door de werkgever, te worden overlegd.

Indien duidelijk is, dat betrokkene gedurende langere tijd op de hoogte had kunnen zijn/was van dit feit (in geval van pensionering e.d.), is er geen sprake van urgentie.

Bij aantoonbaar onontkoombaar vertrek, buiten eigen verantwoordelijkheid, uit een huur- of koopwoning is alleen sprake van urgentie indien de betrokkene direct een andere woonruimte nodig heeft. In de meeste gevallen is er sprake van een opzegtermijn door verhuurder en genieten huurders huurbescherming, waardoor de huur niet acuut kan worden opgezegd. Aangetoond moet worden, dat men alles in het werk heeft gesteld rechten te claimen in het kader van de huurbescherming.

3. Inwoning.

Er is sprake van urgentie bij inwoning wanneer een man en/of vrouw met kind(eren) of in verwachting van een kind, minstens 1 jaar inwonend zijn bij ouders of familieleden of woonachtig zijn op kamers. In deze omstandigheden moet er sprake zijn van een nijpend ruimtegebrek. Onder nijpend ruimtegebrek wordt verstaan dat er meer dan twee keer zoveel personen in een woning moeten wonen dan er slaapkamers zijn.

4. Financiële omstandigheden.

Urgentie bij financiële omstandigheden kan aan de orde zijn wanneer het gaat om omstandigheden, waarin er sprake is van een forse structurele inkomensachteruitgang, die gevolgen heeft voor een verantwoorde verhouding tussen inkomen en woonlasten of wanneer er sprake is van een afbouw van een woonkostentoeslag. Om te bepalen of er sprake is van een verantwoorde verhouding tussen inkomen en woonlasten kan gebruik gemaakt worden van de huurtoeslag.

5. Resocialisatie

Woningzoekenden afkomstig uit bijvoorbeeld psychiatrische instellingen, verslavingsklinieken e.d. kunnen een beroep doen op de urgentieregeling. Bepalend voor het toekennen van urgentie is of langer verblijf in de instelling nadelig is voor de gezondheid van de aanvrager. Bij ontslag uit detentie kan geen beroep worden gedaan op de urgentieregeling. Afhankelijk van de situatie wordt beoordeeld of een verklaring nodig is om zelfstandig te kunnen wonen c.q. of er sprake is van begeleid wonen of laatste kans/tijdelijke huurovereenkomst. In het advies wordt aangegeven waar wel/niet gehuisvest moet/mag worden.

4. Commissie Woningtoewijzing

Er is een commissie Woningtoewijzing ingesteld door het bestuur.

Deze commissie bestaat uit een afgevaardigde namens de Huurders Belangenvereniging Stramproy, een afgevaardigde namens het bestuur en een medewerker(st) bewonerszaken.

Aldus besloten in de bestuursvergadering van 19 januari 2009

J. van Wegberg, voorzitter

P. Rietjens, secretaris