

Wonen Wittem

Toewijzingsbeleid

December 2018



Versie 8
12-12-2018

TOEWIJZINGSBELEID WONEN WITTEM

Inleiding

Ook de komende jaren wil Wonen Wittem voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen zorgen voor mensen met lagere inkomens. Daarom zullen we onze sociale woningen met name verhuren aan huishoudens met een daarvoor passend inkomen. Het onderhavige toewijzingsbeleid omschrijft hoe Wonen Wittem dit doet.

AANBIEDEN PASSEND WONINGAANBOD

Toewijzen woningen (toets: 80/10/10-regel)

Wonen Wittem hecht veel waarde aan betaalbaarheid. Wij kiezen ervoor om de woningen met de laagste huurprijzen primair aan te bieden aan woningzoekenden met de laagste inkomens. Door dit 'passend toewijzen' krijgt u dus een woning waarvan de huur ook aansluit bij uw inkomen. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 38.035,- (prijsspeil 1 januari 2019). Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot dit maximale verzamel-huishoudinkomen. Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 42.436,- en 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. Wanneer wij een woning toewijzen, zijn wij dan ook verplicht de inkomensgegevens te controleren van de huurder en de eventuele medebewoner.

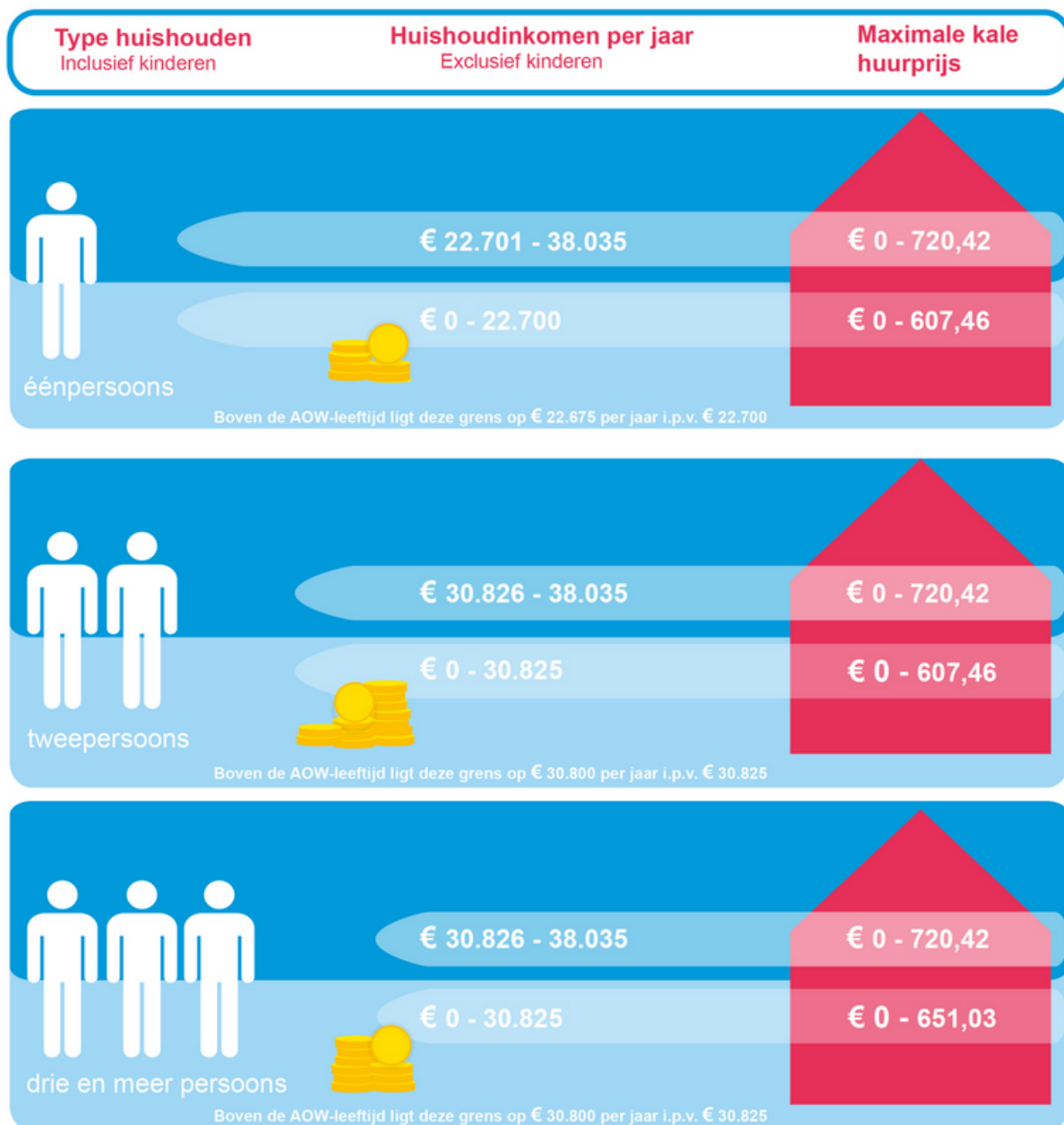
Passend toewijzen (toets: 95-procentsnorm)

Naast de toets aan het verzamel-huishoudinkomen moeten woningcorporaties vanaf 2016 ook voldoen aan de 95-procentsnorm voor het verplicht passend toewijzen van huurwoningen aan mensen met recht op huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van uw huur, uw inkomen, uw vermogen en dat van eventuele medebewoners. Zo ontvangt iemand met een laag inkomen een hogere huurtoeslag dan iemand met een hoger inkomen. Een huurder heeft recht op huurtoeslag als het verzamel-huishoudinkomen lager is dan onderstaande bedragen (prijsspeil 1 januari 2019):

Verzamel-huishoudinkomen	Jonger dan AOW-leeftijd	Vanaf AOW-leeftijd
Eenpersoons	€ 22.700	€ 22.675
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800

Figuur 1: Recht op huurtoeslag

In haar beleid hanteert Wonen Wittem de beide toetsen om huurwoningen passend toe te wijzen aan de doelgroepen van de woningcorporatie. Wonen Wittem zorgt voor de coördinatie en monitoring van het passend toewijzen bij vrijkomende sociale huurwoningen. In het navolgende figuur wordt de inkomenstoets, zoals door Wonen Wittem van toepassing verklaard bij toewijzen en passend toewijzen, nogmaals schematisch weergegeven.



Figuur 2: Inkomensstoets bij toewijzing en passend toewijzen

Publicatie woningaanbod

Wonen Wittem biedt de woningen aan via haar website www.wonenwittem.nl en indien nodig via regionale huis-aan-huisbladen en andere woningverhuurwebsites. Bij deze publicatie wordt vermeld om welk type woning het gaat, voor welke doelgroep de woning geschikt is en wordt tevens verwezen naar de bij de betreffende woning behorende regels van het passend toewijzen (zie figuur 2). Via de website van Wonen Wittem kunt u zich ook aanmelden voor de **Woonbrief**. Hierdoor blijft u op de hoogte van ons actuele woningaanbod. Indien u interesse heeft in de aangeboden woning, dan kunt u reageren via de **Woonkeuzebon** op de website. U dient uw belangstelling per aangeboden woning dus telkens opnieuw kenbaar te maken. Vooraf inschrijven is niet nodig en ook niet mogelijk bij Wonen Wittem.

PASSEND AANBOD

Bij Wonen Wittem staat keuzevrijheid van de woning voorop, maar we kijken wel of de aangeboden woning passend is voor de woningzoekende(n) én past conform de regelgeving. Ná deze selectie wordt de woning middels loting toegewezen. In het onderstaande wordt deze selectie- en lotingsprocedure nader uitgelegd.

1^e selectie (omvang huishouden en doelgroep)

De eerste selectie doen we door te selecteren op het aantal personen binnen het huishouden van de woningzoekende(n). Hierin maakt Wonen Wittem onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens (1p), tweepersoonshuishoudens (2p) en drie- en meerpersoonshuishoudens (3p+). Daarnaast houden we ook enkele woningen, zoals bijvoorbeeld in een woon-zorgcomplex, beschikbaar voor de doelgroepen senioren (65+) en/of zorgbehoevenden die wel zelfstandig kunnen blijven wonen, maar daarbij afhankelijk zijn van de mogelijkheden om zorg in te kunnen kopen bij een zorginstelling. In de publicatie van de woning op onze website wordt aangegeven voor welke doelgroep(en) de woning primair bedoeld is.

Deze 1^e selectie vormt in principe een uitsluitende voorwaarde voor eventuele toewijzing. Dat betekent dat de voorwaarden voor grootte van het huishouden en/of doelgroep bepalend zijn voor het wel of niet in aanmerking kunnen komen voor de vrijgekomen woning. Als niemand van de belangstellenden voor de woning binnen de doelgroep van de woning valt, dan behoudt Wonen Wittem zich het recht voor om deze voorwaarde te laten vervallen. In dat geval wordt vervolgd met het inkomen als selectie criterium.

2^e selectie (inkomenstoets)

Na de eerste selectie wordt vervolgens geselecteerd op basis van het verzamel-huishoudinkomen. Hiertoe voert Wonen Wittem een inkomenstoets uit aan de hand van figuur 2. Door de regeling van het 'Passend Toewijzen' is dit een belangrijke selectie voor de toewijzing van een sociale huurwoning. Het verzamel-huishoudinkomen, zoals vermeld op de inkomensverklaring ten tijde van de toewijzing, is bepalend voor de selectie.

Ook deze selectie vormt een uitsluitende voorwaarde voor eventuele toewijzing. Dat betekent dat de voorwaarde van het verzamel-huishoudinkomen bepalend is voor het wel of niet in aanmerking kunnen komen voor de vrijgekomen woning. Ook deze optie wordt via publicatie op onze website weergegeven.

TOEWIJZING

Via loting

Onder alle reagerende woningzoekenden die voldoen aan de genoemde selectiecriteria (grootte huishouden/doelgroep/inkomen) wordt, voor elke woning afzonderlijk, via loting bepaald in welke volgorde zij in aanmerking komen. Hierbij geeft Wonen Wittem voorrang aan woningzoekenden met een woon- en/of werkbinding met de kern waar de huurwoning zich bevindt respectievelijk het primaire werkgebied van Wonen Wittem (lees de gemeente Gulpen-Wittem).

Het Bestuur van Wonen Wittem behoudt zich daarnaast het recht voor om bij de loting rekening te houden met woningzoekenden die:

- (al dan niet herhaaldelijk) een toegewezen huurwoning waarop ze hebben gereageerd weigeren zonder aantoonbare dringende reden;
- bij de woonplaatskeuze afhankelijk zijn van het verlenen of verkrijgen van enige vorm van mantelzorg;

- een huurwoning van Wonen Wittem willen inruilen voor een andere huurwoning van Wonen Wittem en:
 - het gehuurde (huurwoning inclusief de bijbehorende buitenruimte) in de afgelopen huurperiode, aantoonbaar, niet verzorgd en deugdelijk hebben gebruikt zoals vanuit 'goed huurderschap' verwacht mag worden;
 - het gehuurde (huurwoning inclusief de bijbehorende buitenruimte) bij het einde van de huurovereenkomst niet geheel ontruimd en schoon aan verhuurder opleveren in de staat waarin zij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst hebben ontvangen;
 - op enige wijze voor overlast hebben gezorgd richting verhuurder, door verhuurder ingehuurde derden of omwonenden en hiervoor door de verhuurder schriftelijk zijn berispt;
 - een achterstand hadden of hebben in de betaling van de huur;
 - op enige andere wijze in strijd handelen/hebben gehandeld met de bepalingen zoals opgenomen in de 'Standaard Algemene Huurvoorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige Woonruimte Wonen Wittem'.

De loting vindt plaats ten kantore van Wonen Wittem en is toegankelijk voor iedereen die op de aangeboden woning heeft gereageerd. Tevens wordt van elke loting een proces-verbaal opgemaakt.

Door urgentie

Er kunnen zich altijd situaties voordoen waarin iemand met voorrang een huurwoning moet krijgen. Het gaat dan om zéér dringende, urgente situaties die voortkomen uit een of meerdere van de onderstaande situaties:

- door recente, ernstige lichamelijke beperkingen heeft iemand dringend andere huisvesting nodig;
- doordat iemand buiten eigen schuld plotseling dakloos is geworden, moet hij of zij dringend aan andere woonruimte geholpen worden;
- door een levensbedreigende situatie is andere huisvesting dringend noodzakelijk;
- door echtscheiding of beëindiging van samenwoning, waarbij sprake is van een zorgplicht voor minderjarige kind/kinderen.

Bent u van mening dat een van de voorgaande situaties bij u van toepassing is, dan dient u een schriftelijke aanvraag in te dienen bij Wonen Wittem voor een procedure "Toewijzing door urgentie". Aangezien mensen met een urgentieverklaring ook meetellen voor beide inkomenstoetsen (zie pag. 1), dient Wonen Wittem in eerste instantie een inkomenstoets uit te voeren aan de hand van figuur 2. Dit betekent dat het verzamel-huishoudinkomen ook voor de toewijzing van een urgentie bepalend is. Indien niet wordt voldaan aan de gestelde eisen, kan dus ook géén urgentie toegewezen worden. In de bijlage "Urgentieschema" staat per situatie aangegeven aan welke voorwaarden u verder precies moet voldoen en welke bewijsstukken u moet overleggen om voor deze procedure in aanmerking te komen.

Beschikt Wonen Wittem over uw urgentieaanvraag en zijn alle gegevens compleet, dan nemen wij binnen twee weken een beslissing over de urgentieaanvraag. De beslissing kan een afwijzing of toekenning van de urgentie zijn en zal binnen een week na besluitvorming schriftelijk aan u worden meegedeeld.

Toekenning urgentie

Bij toekenning van een urgentie zal Wonen Wittem zich inspannen om binnen 6 maanden passende woonruimte aan u beschikbaar te stellen. Hierbij kunnen wij dan niet altijd rekening houden met woonwensen, zoals bijvoorbeeld een voorkeur voor een bepaalde kern. Helaas is Wonen Wittem niet altijd in staat om binnen de gestelde termijn een passende woning aan te kunnen bieden, omdat er gewoonweg geen woningen beschikbaar zijn gekomen. De termijn zal dan met een half jaar verlengd worden. Ook zal Wonen Wittem in deze periode zoeken naar mogelijke alternatieven. Daarnaast staat het u natuurlijk vrij om te reageren op reeds gepubliceerde woningen. Toewijzing in het kader van een urgentie zal direct plaatsvinden, dus zonder voorafgaande publicatie van de woning.

Middels deze urgentie-procedure wil Wonen Wittem mensen helpen die echt dringend een woning nodig hebben. Wij gaan hier dan ook zeer prudent mee om. Dit betekent ook dat een toegekende urgentie kan komen te vervallen, indien u een aangeboden woning weigert.

Afwijzing urgentie

Mocht uw verzoek voor urgentie afgewezen worden, dan geven wij u hiervoor ook een duidelijke verklaring. Indien u niet akkoord bent met deze verklaring, dan kunt u contact opnemen met Wonen Wittem. Als wij u vervolgens nog niet kunnen overtuigen, dan kunt u tot vier weken ná afwijzing middels een brief of klachtenformulier een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Mergelland. Het klachtenformulier is verkrijgbaar bij Wonen Wittem. Wijst de klachtencommissie uw urgentieaanvraag ook af, dan is dit een definitief besluit. Als de urgentie door de commissie alsnog wordt toegekend, dan gaat deze in op de datum van bekendmaking.

Urgentie & de huisvestingswet

Met de huisvestingswet kan een gemeente sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Als de gemeente toewijzingsregels wil hanteren, moet zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. De gemeente Gulpen-Wittem heeft momenteel nog geen huisvestingsverordening.

Een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook een urgentieregeling vaststellen, bijvoorbeeld voor mensen in een noodsituatie. De wet noemt drie categorieën van woningzoekenden die in de urgentieregeling moeten staan:

- mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen;
- mantelzorgers- en ontvangers;
- statushouders.

Toewijzing van huurwoningen aan vergunninghouders (verblijfsgerechtigden cq. statushouders) vindt plaats met inachtneming van de met de gemeente Gulpen-Wittem gemaakte prestatieafspraken. Daarnaast mag een gemeente nog andere groepen aan de urgentieregeling toevoegen die ook voorrang krijgen bij de woonruimteverdeling.

HARDHEIDSCLAUSULE

Bepaalde aanvragen kunnen door Wonen Wittem afzonderlijk worden beoordeeld. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer strikte toepassing van de loting- of urgentieprocedure zou leiden tot een onrechtvaardige hardheid. In deze gevallen kan Wonen Wittem de zogenaamde hardheidsclausule toepassen.

VERWERKING PERSOONSGEGEVENS

Indien u zich heeft aangemeld voor de Woonbrief van Wonen Wittem of u heeft middels de Woonkeuzebon gereageerd op een aangeboden woning, dan geeft u Wonen Wittem toestemming voor het verwerken van de ingevulde persoonsgegevens. Zoals in de Privacyverklaring van Wonen Wittem is beschreven, worden persoonsgegevens verwerkt conform de wet. Deze Privacyverklaring kunt u bekijken via de website www.wonenwittem.nl of inzien op het kantoor van Wonen Wittem.

TOT SLOT

Dit beleidsstuk is opgesteld conform de eisen die de huidige wetgeving daaraan stelt. Wetswijzigingen, uitspraken of een gemeentelijke huisvestingsverordening kunnen dan ook leiden tot aanpassen van dit beleidsstuk. Daarnaast behoudt het bestuur zich het recht voor om, in nauw overleg met de Huurdersvertegenwoordiging en de Raad van Commissarissen, het beleidsstuk aan te passen.

URGENTIESCHEMA

Het probleem	De voorwaarden	De bewijsstukken
U gaat scheiden en heeft de zorgplicht voor een of meerdere minderjarig(e) kind(eren)	<ul style="list-style-type: none"> • U staat ingeschreven bij de gemeente Gulpen-Witterm op het echtelijke adres • Als u de echtelijke woning al heeft verlaten, dan moet u binnen 3 maanden na uw vertrek de urgentieaanvraag indienen. • Het woonrecht is niet opeisbaar. • U hebt de zorgplicht voor minderjarige kind(eren). 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Stukken waaruit blijkt dat: <ul style="list-style-type: none"> - de echtscheidingsprocedure is gestart - het kind/de kinderen aan u zal/zullen worden toegewezen - u de woning moet verlaten op basis van een voorlopige voorziening - Uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie van Gulpen-Witterm
De samenwoning wordt verbroken en u hebt de zorgplicht voor een of meerdere minderjarig(e) kind(eren)	<ul style="list-style-type: none"> • U staat ingeschreven bij de gemeente Gulpen-Witterm op het adres waar u samenwoont • Als u de gezamenlijke woning al heeft verlaten, dan moet u binnen 3 maanden na uw vertrek de urgentieaanvraag indienen • U heeft minimaal 1 jaar samengewoond • Het woonrecht is niet opeisbaar • U heeft de zorgplicht voor uw minderjarige kind(eren). 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI formulier van de Belastingdienst) • Inschrijfgegevens van de gemeente Gulpen-Witterm waaruit blijkt dat beide personen 1 jaar op het betreffende adres hebben samengewoond (uittreksel) • Verklaring door beide personen ondertekend waaruit blijkt dat <ul style="list-style-type: none"> - de samenwoning is verbroken - het kind/de kinderen aan u is/zijn toegewezen - u de woning moet verlaten op basis van een voorlopige voorziening
U heeft ergonomische problemen (lichamelijke beperkingen) waardoor u niet in uw woning kunt blijven.	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn woon technische belemmeringen waardoor u niet meer in uw huidige woning kunt functioneren • Er zijn lichamelijke problemen in de zin van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO): informatie kunt u aanvragen bij de gemeente Gulpen-Witterm • Het aanpassen van uw huidige woning is te ingrijpend 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Advies van de gemeente Gulpen-Witterm in het kader van de WMO of van het Instituut voor Revalidatievraagstukken (IRV) • U moet verhuizen volgens de WMO-regels
Uw huidige woonlasten zijn te hoog in verhouding tot het gezinsinkomen.	<ul style="list-style-type: none"> • U staat minstens 1 jaar ingeschreven op het woonadres in de gemeente Gulpen-Witterm • U bent de hoofdbewoner • U ontvangt een <u>woonkostentoeslag</u> van Sociale Zaken Maastricht Heuvelland • Sociale Zaken Maastricht Heuvelland verplicht u om te verhuizen naar een goedkopere woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Brief van Sociale Zaken Maastricht Heuvelland waarin staat dat: <ul style="list-style-type: none"> - u een woonkostentoeslag krijgt - u een verhuisverplichting wordt opgelegd. • Uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie Gulpen-Witterm
Uw woning moet worden verkocht in verband met uw financiële situatie.	<ul style="list-style-type: none"> • U staat minstens 1 jaar ingeschreven op het woonadres in de gemeente Gulpen-Witterm • U bent eigenaar van de woning • De woning moet worden verkocht om openbare verkoop te voorkomen • Voor de woning is "Nationale Hypotheekgarantie" (voorheen "Gemeentegarantie") verleend 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Verklaring waaruit blijkt dat verkoop de enige mogelijkheid is om openbare verkoop te voorkomen (onder voorbehoud van de overwaarde m.u.v. in de wet genoemde grenzen) • Uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie Gulpen-Witterm

Geweld of bedreiging.	<ul style="list-style-type: none"> • U staat bloot aan ernstig lichamelijk of geestelijk geweld • De politie is hierbij ingeschakeld • U staat bij de gemeente Gulpen-Wittem op het woonadres ingeschreven 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Bewijs van een (levens) bedreigende situatie (politierapport, rapport vertrouwensarts) • Uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie van Gulpen-Wittem
U moet de woning verlaten in verband met een noodsituatie (woning is onbewoonbaar).	<ul style="list-style-type: none"> • U staat bij de gemeente Gulpen-Wittem op het woonadres ingeschreven • U bent plotseling dakloos geworden, buiten uw eigen schuld • Er is sprake van overmacht • De woning kan niet binnen 3 maanden worden hersteld 	<ul style="list-style-type: none"> • Inkomensgegevens (IBRI-formulier van de Belastingdienst) • Bewijs van overmacht • Uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie van Gulpen-Wittem