

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

Woningtoewijzing

2023



Inhoud

Inschrijven als woningzoekende	3
Hoe kan de woningzoekende zich inschrijven?	3
Wanneer weet ik of mijn aanvraag ontvangen is?.....	3
Wat kost een inschrijving?	3
Wanneer vervalt de inschrijving?.....	3
Gegevens wijzigen	4
Situatie gewijzigd, wat moet ik doen als woningzoekende?	4
Woningtoewijzing.....	4
Wat is passend toewijzen?.....	4
Waarom passend toewijzen?	4
Welke huurprijs is passend bij het inkomen en de huishoudsamenstelling?	4
Woningtoewijzing en de voorrangregels	5
Schema inkomenstoets bij passend toewijzingen	6
Hoe gaat de toewijzing in zijn werk bij Woonstichting Hulst.....	7
Wat zijn passendheidscriteria?	7
Woningen met zorg en urgentie	8
Woningtoewijzing zorgwoningen	8
Urgentie	8



Inschrijven als woningzoekende

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning moet de woningzoekende ingeschreven staan bij Woonstichting Hulst. Iedereen die achttien jaar of ouder is, kan zich inschrijven bij Woonstichting Hulst.

Hoe kan de woningzoekende zich inschrijven?

De woningzoekende kan zich eenvoudig op een aantal manieren inschrijven, namelijk:

- een inschrijfformulier op de website in te vullen;
- op telefonisch verzoek wordt een inschrijfformulier toegezonden, deze kan ingevuld geretourneerd worden naar Woonstichting Hulst, Antwoordnummer 106, 4561 VB Hulst;
- een inschrijfformulier aan de balie in te vullen in ons kantoor in Hulst gelegen aan Godsplein 23. Hierbij zal ook een toelichting door een van onze medewerkers worden verstrekt.

De aanvraag wordt enkel in behandeling genomen als de volgende gegevens aanwezig zijn:

- kopie geldig identiteitsbewijs (voor- en achterzijde) van u en uw eventuele partner;
- een inkomensverklaring van u en uw eventuele partner (op te vragen bij de Belastingdienst: telefoonnummer 0800-0543 of zelf te downloaden via Mijn Belastingdienst of een kopie definitieve aanslag inkomstenbelasting van het voorgaande jaar);
- bij een huurwoning: verhuurdersverklaring op te vragen bij uw huidige huurder of bij een eigen woning: een WOZ-beschikking
- een kopie loonstrook van de laatste maand; bij weekloon vier aaneengesloten salarisspecificaties van u en uw eventuele partner.

Wanneer weet ik of mijn aanvraag ontvangen is?

Na ontvangst van een volledige aanvraag nemen wij deze in behandeling. U ontvangt hiervan een bevestiging per brief of mail. Hierbij wordt een kenmerk van uw inschrijving opgenomen. Formulieren die niet volledig zijn ingevuld, getekend of waar noodzakelijke bijlage(n) ontbreken, worden niet in behandeling genomen. U krijgt van ons een brief welke gegevens ontbreken met het verzoek deze aan te vullen. Bij het niet toezenden van de ontbrekende gegevens wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Wat kost een inschrijving?

Woonstichting Hulst wil laagdrempelig zijn en woningzoekende de kans geven op een woonruimte. Het inschrijven als woningzoekende is dan ook kosteloos.

Wanneer vervalt de inschrijving?

Er zijn situaties waarbij de inschrijving vervalt:

- Wanneer de woningzoekende een aangeboden woning heeft geaccepteerd;
- Eenmaal per jaar worden woningzoekende tot een bepaalde inschrijfdatum aangeschreven met het verzoek de inschrijving te verlengen. Na retourontvangst wordt het woningzoekendebestand opgeschoond. Als de woningzoekende niet binnen de gestelde termijn en met de gevraagde documenten reageert wordt de inschrijving niet verlengd.
- Op verzoek van de woningzoekende;
- Bij overlijden van de woningzoekende.



Gegevens wijzigen

Situatie gewijzigd, wat moet ik doen als woningzoekende?

Het is belangrijk dat gegevens van woningzoekende altijd juist zijn, om vervelende verrassingen te voorkomen. Bij veranderingen in de situatie van de woningzoekende wordt verzocht contact op te nemen met Woonstichting Hulst. Dit kan op de volgende manieren:

- door ons een e-mail te sturen naar info@wshulst.nl;
- door een brief te sturen naar Woonstichting Hulst, antwoordnummer 106, 4560 VB Hulst.

Woningtoewijzing

Wat is passend toewijzen?

Dit betekent dat het inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalen voor welke woning de woningzoekende in aanmerking komt. De huurprijs van de woning moet passen bij het inkomen.

Waarom passend toewijzen?

Met passend toewijzen wil de overheid voorkomen dat huishoudens met lage inkomsten in te dure woningen terecht komen. Ook dat huurders met een hoger inkomen niet een woning kunnen huren met een te lage huurprijs. Huishoudens krijgen door deze regeling een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen.

Welke huurprijs is passend bij het inkomen en de huishoudsamenstelling?

Maximale kale huur

Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens moet Woonstichting Hulst zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 647,19¹;
- bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 693,60¹.

Uitzonderingen toegestaan

Bij hoogstens 5% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kan Woonstichting Hulst een uitzondering maken en een woning met een hogere contractuur toewijzen. Deze huur mag echter nooit hoger zijn dan € 808,06¹.

Inkomens/huur tabel

Type huishouden en leeftijd	Huishoudinkomen (2023)	Huurprijs (2023)
1 persoon tot AOW leeftijd	≤ € 25.475,-	Maximaal € 647,19
2 personen tot AOW leeftijd	≤ € 34.575,-	Maximaal € 647,19
3 of meer personen tot AOW leeftijd	≤ € 34.575,-	Maximaal € 693,60
1 persoon vanaf AOW leeftijd	≤ € 25.075,-	Maximaal € 647,19

¹ Prijspeil 2023: betreft de kale huurprijs, dus niet de rekenhuur of subsidiabele huur



2 personen vanaf AOW leeftijd	≤ € 33.800,-	Maximaal € 647,19
3 of meer personen vanaf AOW leeftijd	≤ € 33.800,-	Maximaal € 693,60

Woningtoewijzing en de voorrangregels

Huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens

- Huishoudens die bestaan uit één of twee personen met een inkomen tot huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking op woningen met een huurprijs tot en met € 647,19.
- Huishoudens die bestaan uit drie of meer personen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking op woningen met een huurprijs tot en met € 693,60.
- Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2023 maximaal € 452,20 zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. Is de huur hoger dan € 452,20, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt.

Huishoudens met een inkomen hoger dan de huurtoeslaggrens maar onder € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en onder € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024. Per 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Vanaf 1 januari 2023 gelden de volgende grenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 44.035
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625

Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. Woonstichting Hulst heeft dit percentage verhoogd naar maximaal 15%, door hierover prestatieafspraken te maken met de gemeente Hulst en de bewonersraad. In dit geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Uitzondering voor ouderen met eigen vermogen

Woningzoekenden die AOW ontvangen mogen ook hun eigen vermogen gebruiken om naar een duurdere woning te verhuizen. Meestal komen zij op basis van hun inkomen alleen in aanmerking voor de goedkopere woningen. Om gebruik te maken van deze regeling dient aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan:

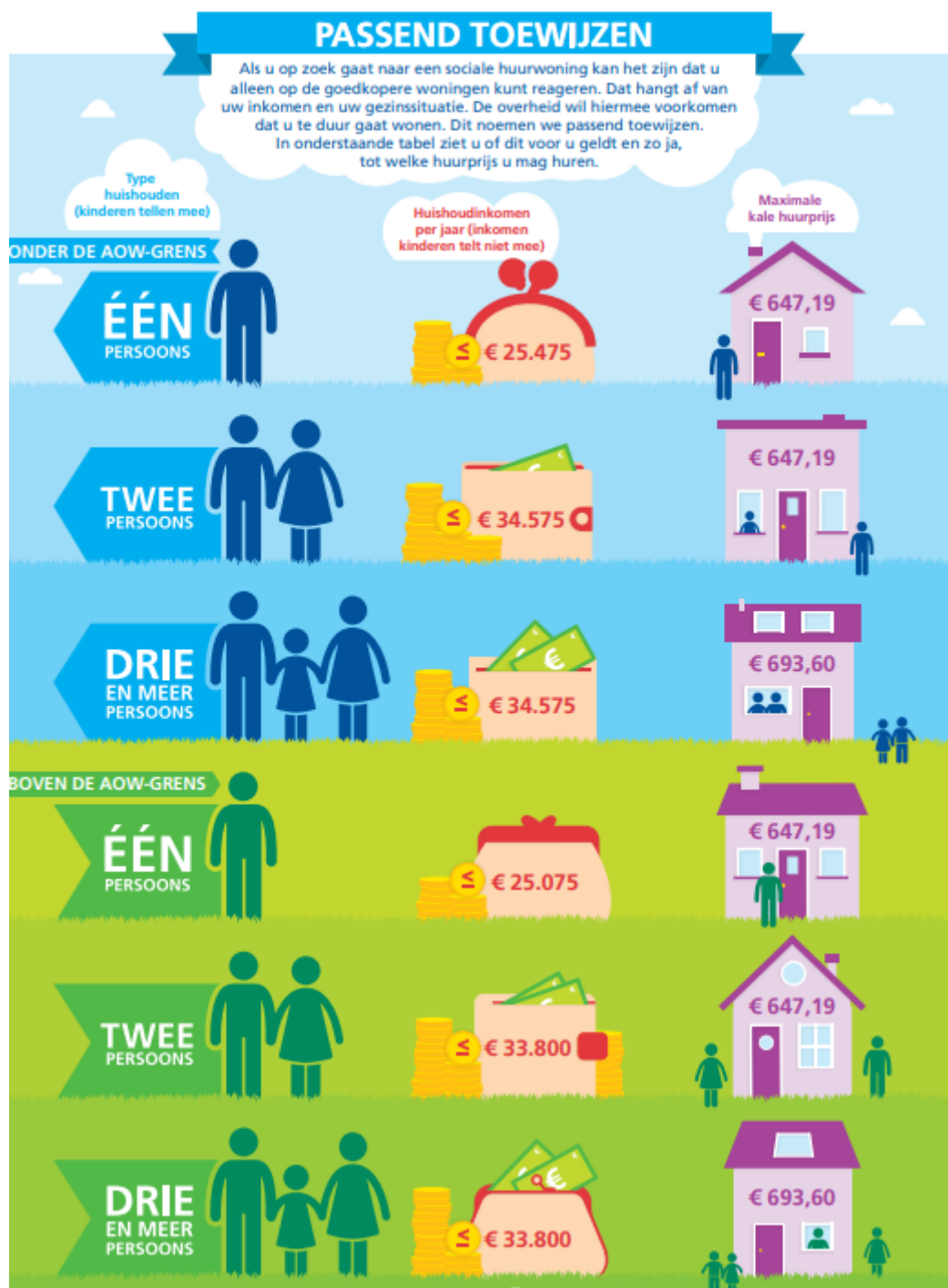
- U en/of uw mede-aanvrager ontvangen AOW.
- Uw vermogen is minimaal € 127.582 als u een alleenstaande bent of € 161.329 als u een meerpersoonshuishouden heeft.
- U heeft een (gezamenlijk) inkomen tot de huurtoeslaggrens. Voor een eenpersoonshuishouden is dit € 25.075 en voor een meerpersoonshuishouden € 33.800.

Eigen vermogen en huurtoeslag

U heeft geen recht op huurtoeslag als u een eigen vermogen heeft dat op 1 januari 2023 hoger is dan € 33.748 (eenpersoonshuishouden) of € 67.496 (meerpersoonshuishouden).



Schema inkomenstoets bij passend toewijzen



Prijspeil januari 2023



Heeft u nog vragen over het passend toewijzen of wilt u weten wat voor u van toepassing is, dan kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer 0114-372525 of door een e-mail te sturen naar info@wshulst.nl. Wij staan u graag te woord.

Hoe gaat de toewijzing in zijn werk bij Woonstichting Hulst

Wanneer een woning vrij komt binnen het distributiemodel van Woonstichting Hulst wordt een selectie gemaakt van potentiële huurders uit het woningzoekendebestand. Woningzoekende komen alleen in aanmerking voor de vrijgekomen woning als ze aan de genoemde criteria voldoen. In principe hanteert Woonstichting Hulst inschrijfduur als criteria. Op basis van passendheidscriteria, inschrijfdatum e.d. wordt een selectie samengesteld door de woonconsulent. Deze selectie wordt besproken in de toewijzingscommissie. Deze commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, manager financiën/wonen en de woonconsulent. Naar aanleiding van dit gesprek zal een 'volgordelijst' worden samengesteld. Aan de nummer één op de lijst wordt de woning toegewezen. Er wordt een toewijzingsbrief, acceptatieformulier en huurreglement aan de woningzoekende verstuurd. Vermeld wordt dat de woningzoekende binnen zeven dagen dient te reageren. Is dit niet het geval dan wordt contact opgenomen door de woonconsulent met de woningzoekende. Weigert woningzoekende nummer één de woning, dan komt nummer twee aan bod. Dit principe gaat door tot een woningzoekende de woning accepteert. De reden van weigering wordt opgenomen op het aanvraagformulier.

Wat zijn passendheidscriteria?

Passendheidscriteria is een instrument waarmee woningzoekenden die aan bepaalde eisen voldoen voorrang krijgen op een woning die bijzonder voor hen geschikt is. Het gaat dan om passendheid in verband met "de aard, grootte of prijs" van een woning die met voorrang aan bepaalde categorieën woningzoekenden moet worden aangeboden.

Voorbeelden:

- Een huishouden bestaande uit drie of meer personen wil in aanmerking komen voor een ruime eengezinswoning. Dit huishouden kan voorrang krijgen op een woningzoekende met een huishouden van één persoon.
- Een woningzoekende met verminderde zelfredzaamheid kan voorrang krijgen bij de verlening van huisvesting voor een gelijkvloers of een lift toegankelijk appartement.

Passendheidscriteria zijn voorrangregelingen, geen uitsluitingsgronden. Dat betekent dat een woningzoekende die voldoet aan de op een woning van toepassing zijnde passendheidsseis, ten opzichte van woningzoekende die daaraan niet volledig voldoen met voorrang in aanmerking komen voor huisvesting. Woningzoekenden die niet voldoen aan een passendheidsseis, komen wel in aanmerking voor huisvesting, maar dan alleen na de woningzoekende die wel aan de passendheidsseis voldoet.



Woningen met zorg en urgentie

Woningtoewijzing zorgwoningen

Woonstichting Hulst en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen hebben afspraken gemaakt met betrekking tot zorgverlening en woningtoewijzing. Uitgangspunt is dat er een aantal locaties zijn aangewezen voor verzorging en verpleging. Dat zijn de volgende locaties:

- Truffinoweg
- Blauwe Hofke
- Refugium
- Lange Bellingstraat
- Korte Bellingstraat
- Broodmarkt
- Korenmarkt
- IJzerenhandstraat/Zoutestraat

De woningzoekende met een zorgvraag dient zich op de reguliere wijze in te schrijven bij Woonstichting Hulst. Vervolgens dient het woningzoekende contact te leggen met het Zorg Adviespunt om de mate van zorgindicatie te bepalen. De voordracht lijst wordt teruggekoppeld aan Woonstichting Hulst. In het kader van de Algemene Verordening gegevensbescherming (AVG) worden deze gegevens niet verder verspreid.

De datum van aanmelding bij Woonstichting Hulst is bepalend voor de volgorde bij identieke urgentie. Het Zorg Adviespunt bepaalt de urgentie rondom planbare en niet planbare zorg en welzijn en noodzakelijke omgevingsfactoren voor de woningzoekende. In overleg tussen beide partijen wordt een passende woning toegewezen.

Woonstichting Hulst en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen maken woningzoekenden met een zorgvraag bewust van de wachtlijst en zijn open in de communicatie dat partijen bepalen wie het meest urgent is en in aanmerking komt voor een woning.

Urgentie

In principe heeft Woonstichting Hulst geen urgentieregeling. Wel kunnen zorgpartijen en de gemeente Hulst mensen aandragen die door medische- of sociale problemen, of door een andere noodzaak dringend een woning nodig hebben. Wat kan een noodsituatie zijn? Te denken valt aan: relatiebeëindiging in combinatie met de dagelijkse zorg voor minderjarige kinderen of medische- en maatschappelijke problemen.