

Een passende huurwoning vinden van woCom, hoe werkt dat?

Wilt u in aanmerking komen voor een huurwoning van woCom? Binnenkort of over een paar jaar? Schrijf u dan gratis in als woningzoekende op Wooniezie.nl. Misschien heeft u zelfs een voorkeur in welke straat of woning u in de toekomst wilt wonen. Op tijd inschrijven is daarvoor belangrijk. In deze folder leest u er meer over.

Schrijf
u op
tijd in!



Meer woningzoekenden dan huurwoningen

Er zijn meer woningzoekenden dan huurwoningen. Dat betekent dat u niet meteen de woning kunt huren waar uw oog op valt. Hiervoor moet u eerst inschrijftijd opbouwen. Wie het langst staat ingeschreven, komt het snelst in aanmerking. Zeker bij gewilde woningen, zoals een appartement in het centrum, is dat belangrijk. Daar reageren meer woningzoekenden op dan bij een woning in het buitengebied. Toch blijkt dat vooral senioren en jongeren zich niet op tijd inschrijven en daardoor regelmatig achter het net vissen.

Jongeren vliegen uit

Bent u 18 jaar of ouder? Dan mag u zich inschrijven. Wilt u dan bijvoorbeeld op uw 23e uitvliegen, dan heeft u al een aantal jaren wachttijd opgebouwd en maakt u meer kans op een woning. Misschien wel de woning die u al even op het oog heeft. Als u niet of pas kort staat ingeschreven, dan is de kans veel kleiner. Ouders kunnen hier ook een rol in spelen door hun kinderen erop te wijzen dat ze zich vanaf 18 jaar kunnen inschrijven.

Belang van tijdig inschrijven

Om inschrijftijd op te bouwen, is het belangrijk dat u zich tijdig inschrijft als woningzoekende. Ook als u op dit moment nog niet op zoek bent naar een woning is het verstandig om u alvast in te schrijven. Uw huidige situatie kan namelijk veranderen. Enkele voorbeelden zijn al genoemd, maar ook uw gezondheid, het verlies van een baan, uw naderend pensioen of een relatiebreuk kunnen van invloed zijn. Bij Wooniezie is het mogelijk om u in te schrijven vanaf 18 jaar en ouder.

Senioren

Senioren wonen over het algemeen prima op de plek waar ze nu wonen en zijn daarom niet zo bezig met verhuizen. Toch kan er op een hogere leeftijd van alles gebeuren waardoor u op zoek moet naar een andere woning. U raakt slecht ter been en moet naar een gelijkvloerse woning of een appartement met lift. Wanneer u niet of pas kort bij Wooniezie staat ingeschreven, bestaat de kans dat uw gewenste huurwoning aan uw neus voorbij gaat.

Een inschrijving is gratis

Na inschrijving ontvangt u via een e-mail een inschrijfbewijs. U moet jaarlijks uw inschrijving verlengen zodat u niet wordt uitgeschreven. Controleer tijdens het verlengen van uw inschrijving of uw gegevens nog kloppen (zoals uw inkomen of de samenstelling van uw huishouden). Zijn uw gegevens niet juist, dan kan dat leiden tot het intrekken van een woningaanbieding.

Op het moment dat u op zoek bent naar een woning heeft uw verschillende documenten nodig. Kijk voor de actuele benodigde documenten in de advertentietekst van de woning op Wooniezie. Voor meer informatie over inschrijven bij Wooniezie verwijzen we u naar de folder van Wooniezie of naar www.wooniezie.nl.

Hulp bij uw inschrijving bij Wooniezie?

De meeste woningzoekenden zijn goed thuis op de computer en weten de weg naar Wooniezie.nl makkelijk te vinden. Heeft u hulp nodig bij uw inschrijving? WoCom kan u helpen: u bent van harte welkom op onze spreekuren in Laarbeek of Helmond óf op ons kantoor in Someren. U kunt ons ook bellen op 0493 - 49 76 66, dan leggen we stap voor stap uit hoe Wooniezie werkt. Houd bij uw inschrijving de volgende gegevens bij de hand:

- Een **geldig e-mailadres**. Dit hoeft niet uw eigen e-mailadres te zijn, het mag ook van uw kind, buurvrouw, vriend of kennis zijn. Dit is nodig voor uw inschrijving omdat Wooniezie geen fysieke post verstuurt. Onze communicatie gaat via de mail. Let dus goed op als u het e-mailadres van iemand anders gebruikt. Reageert u niet snel genoeg op een woningaanbieding, dan loopt u een woning mis. Reageert u niet snel op een e-mail om inschrijving te verlengen, dan wordt u uitgeschreven. Hierop krijgt u ook woningaanbiedingen binnen en een herinneringsmail om uw inschrijving jaarlijks te verlengen.
- Uw meest recente **inkomensverklaring (IBRI)** van de Belastingdienst. Deze kunt u opvragen via mijn.belastingdienst.nl met uw DigiD. Op basis daarvan kan Wooniezie uw inkomensgegevens bepalen. De inkomensgegevens in uw inschrijving zijn nodig om een woning passend te kunnen toewijzen. Wat passend toewijzen inhoudt, leest u verderop in deze informatiekaart. Op de inkomensverklaring staat het inkomen wat (in principe) aangehouden wordt bij een woningtoewijzing. Daarom vragen wij u dit inkomen over te nemen op uw inschrijving. U hoeft uw inkomensverklaring niet toe te voegen aan uw inschrijving. De verklaring hebben wij pas nodig bij een woningtoewijzing.

Op welke woningen kan ik reageren?

Op sommige woningen zijn voorwaarden van toepassing, zoals een minimumleeftijd. Daarnaast moeten woningcorporaties een inkomenstoets toepassen.

Passend toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Deze huurgrens ligt rond de € 620 voor één- en twee persoonshuishoudens en rond de € 665 voor meerpersoonshuishoudens. De overheid heeft deze norm opgenomen in de wet, om te voorkomen dat huishoudens die minder te besteden hebben in een te dure woning terecht komen. De overheid wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor deze huishoudens betaalbaar houden.

Inkomen toetsen bij woningtoewijzing

Woningtoewijzing gebeurt op basis van het belastbaar jaarinkomen van alle meerderjarige personen die mee

verhuizen (behalve van uw kinderen). Dit inkomen wordt getoetst aan de hand van het Inkomensformulier van de Belastingdienst. U kunt het inkomensformulier opvragen bij de Belastingdienst (gratis via: 0800-0543) of via de website **mijn.belastingdienst.nl**.

Beperking woningtoewijzing aan hogere inkomens

Het passend toewijzen van woningen geldt niet alleen voor huishoudens met een lager inkomen. Ook huishoudens met een 'hogere' inkomen hebben niet meer de mogelijkheid om op sociale huurwoningen te reageren. Hierdoor blijven sociale huurwoningen beschikbaar voor de lage inkomens. WoCom krijgt van de overheid een beperkte ruimte om af te wijken van deze regels. Deze ruimte wordt vooral ingezet om de groep middeninkomens een kans op de woningmarkt te bieden.

Bekijk op het schema op de achterzijde van deze informatiekaart op welke woningen u met uw inkomen en huishoudgrootte kunt reageren.

Kan ik een woning huren als ik vermogen heb?

Ja, in de meeste gevallen wel. Uw vermogen wordt namelijk niet meegerekend met de inkomenstoets. De inkomsten uit vermogen wel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan rente die u ontvangt uit sparen en beleggen (dit staat vermeld in box 3 van de inkomstenbelasting). Dit telt mee in de berekening van het belastbaar huishoudinkomen. Op de inkomensverklaring die gratis op te vragen is bij de Belastingdienst (IBRI) staat het inkomen vermeld, inclusief inkomsten uit vermogen. Dit inkomen bepaalt of u een sociale huurwoning kan huren. Woningzoekenden met een inkomen tot € 50.000,- kunnen bij woCom een sociale huurwoning huren. Zie hiervoor de tabel met de inkomensgrenzen op de achterzijde.

Hoe weet ik wanneer er een passende woning voor mij op Wooniezie.nl wordt aangeboden?

U kunt alleen digitaal uw voorkeur voor een woning kenbaar maken. Als u bij uw inschrijving in het zoekprofiel instelt naar wat voor soort woningen en in welk gebied u op zoek bent (en daarbij aangeeft dat u tipberichten wilt ontvangen), krijgt u een e-mail met woningadvertenties die voldoen aan uw woonwensen. Zo bent u als een van de eersten op de hoogte. U moet daarna nog wel zelf uw reactie plaatsen op de woning. Lukt het u niet om het zoekprofiel goed in te stellen? Ook hiermee helpen we u graag.

Welke manieren van toewijzen zijn er?

Een woning wordt door woCom op 2 verschillende manieren aangeboden, namelijk:

1. **Via inschrijfduur:** de persoon die het langst staat ingeschreven, krijgt de woning als eerste aangeboden.
2. **Via loting:** de woning wordt verloot, alle reageerders hebben evenveel kans om de woning aangeboden te krijgen.

Waarom worden er woningen verhuurd die niet op Wooniezie.nl staan?

Woningcorporaties wijzen maximaal 25 procent van alle leegkomende woningen toe aan urgent-woningzoekenden. Sommige woningzoekenden (zoals mensen die moeten verhuizen vanwege medische redenen of mensen die in een woning wonen die gesloopt gaat worden) krijgen voorrang op een woning. Zij kunnen daarom achter de schermen gekoppeld worden aan een woning die niet op Wooniezie.nl staat. Voorrangsregels zijn niet in alle gevallen van toepassing en er gelden strenge voorwaarden voor. Wilt u snel een woning vanwege een andere persoonlijke situatie? Als het echt dringend is en er geen andere oplossingen zijn, kunt u om urgentie vragen bij woCom of een van de andere corporaties. Slechts in enkele gevallen wijst de corporatie een bepaalde vrijgekomen woning direct toe aan woningzoekenden die in een bijzondere situatie verkeren. Deze woningen worden niet op Wooniezie.nl geplaatst.

Waarom heb ik als inwoner van mijn gemeente geen voorrang op woningzoekenden van buiten mijn gemeente?

WoCom is gebonden aan de huisvestingswet. Het uitgangspunt van deze wet is vrijheid van vestiging. Dat houdt in dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wilt. De regels voor woonruimteverdeling gelden alleen voor huurwoningen. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als dat nodig is en kunnen de toewijzingsregels voor goedkope huurwoningen

alleen vastleggen in een huisvestingsverordening. Wanneer gemeenten een huisvestingsverordening opstellen, moeten zij goed onderbouwen waarom de regels nodig zijn. Ze moeten aantonen dat er schaarste is, die zonder sturing van de gemeente leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de huurwoningen zij toewijzingsregels opstellen.

In de praktijk geldt dat wanneer huidige inwoners van de gemeente voor minder dan 25 procent in hun eigen gemeente een woning kunnen krijgen en er geen nieuwbouw mogelijkheden zijn, er sprake is van schaarste. Voor gemeenten waar woCom woningen heeft, zijn beide criteria niet van toepassing. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van schaarste en de gemeenten dus geen huisvestingsverordening op kunnen stellen voor het regelen van voorrang voor de huidige inwoners van de gemeenten.

Waar vind ik meer informatie over het zoeken naar een woning?

Op www.wocom.nl en www.wooniezie.nl.

En waar als ik meer vragen heb over woonruimteverdeling?

Neem gerust contact met op met woCom via info@wocom.nl of op 0493 - 49 76 66.
































Meer informatie nodig?

Kijk op onze website www.wocom.nl
en www.wooniezie.nl



Voel je thuis

Bent u op zoek naar een sociale huurwoning? En heeft u een inkomen onder de grens voor huurtoeslag? Dan moet u rekening houden met de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Bekijk in onderstaand schema op welke woningen u met uw inkomen en huishoudgrootte kunt reageren.

	Samenstelling huishouden*	Huishoudinkomen per jaar	Kale huurprijs
Eénpersoons		Tot en met € 23.725** 	Lager of gelijk aan € 633,25*** 
		Tussen € 23.725 en € 32.200 	Vanaf € 442,47 
		Tussen € 32.200 en € 40.024 	Vanaf € 633,26 
		Tussen € 40.024 en € 44.665 	Vanaf € 678,67 
		Tot € 50.000 	Vanaf € 678,67 
Vanaf € 50.000 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs onder € 752,33			
Tweepersoons		Tot en met € 32.200** 	Lager dan of gelijk aan € 633,25*** 
		Tussen € 32.200 en € 40.024 	Vanaf € 442,47 
		Tussen € 40.024 en € 44.665 	Vanaf € 678,67 
		Tot € 50.000 	Vanaf € 678,67 
Vanaf € 50.000 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs onder € 752,33			
Drie- en meerpersoons		Tot en met € 32.200** 	Lager dan of gelijk aan € 678,66 
		Tussen € 32.200 en € 40.024 	Vanaf € 442,47 
		Tussen € 40.024 en € 44.665 	Vanaf € 678,67 
		Tot € 50.000 	Vanaf € 678,66 
Vanaf € 50.000 komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs onder € 752,33			

* Het totaal aantal personen in een huishouden, inclusief kinderen. Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee voor de berekening van het huishoudinkomen.
 ** Bij eenpersoons huishoudens vanaf de AOW-leeftijd geldt de grens € 23.650, bij twee- en meerpersoons huishoudens vanaf de AOW-leeftijd geldt de grens € 32.075.
 *** Bent u (en uw eventuele partner) jonger dan 23 jaar? Heeft u geen kinderen én een inkomen onder de huurtoeslaggrens? Dan kunt u alleen reageren op een woning met een rekenhuur lager dan € 442,46. Tussen € 442,47 en € 633,25 heeft u waarschijnlijk geen recht op huurtoeslag. Al is dit volgens de wet wel een passende toewijzing.