



Huren in Andelst, Herveld, Heteren, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Valburg of Zetten?

Woonstichting Valburg verhuurt in deze 7 dorpen verschillende typen woningen.

Dit aanbiedingsreglement voor woonruimte geeft aan hoe u een woning van Woonstichting Valburg kunt huren.

## 1. Voor wie?

Iedereen vanaf 18 jaar met de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning en een inkomen dat past bij de huur kan een woning van Woonstichting Valburg huren.

## 2. Inschrijven

- Als u een woning wilt huren schrijft u zichzelf gratis in: <https://www.wstvalburg.nl/ik-zoek/inschrijven-en-reageren>. Vanaf 16 jaar kunt u zich inschrijven.
- Een inschrijving is niet overdraagbaar aan andere personen.
- Uw inschrijving vervalt niet vanaf het moment dat u een (andere) woning van ons huurt. U blijft dus meettijd opbouwen, tenzij u zelf uw inschrijving intrekt.

## 3. Meettijd

Zodra u zich heeft ingeschreven bouwt u meettijd op. De meettijd bepaalt mede uw kans op een woning. Hoe meer meettijd, hoe hoger uw kans, mits u voldoet aan de inkomenseisen. U krijgt met ingang van de maand van inschrijving 5 punten meettijd per maand.

## 4. Doorstromen naar een Comfortwoning

Personen van 60 jaar of ouder die van ons een eengezinswoning huren en ingeschreven staan als woningzoekende kunnen reageren op woningen die wij in de advertentie aanbieden als comfortwoning. Voor deze categorie woningzoekenden gelden, naast de normale regels, speciale voordeelregels:

- U heeft recht op € 500,- verhuispremie.
- Tot 1 januari 2020 geldt een kortingsregel. Heeft de huidige woning een lagere huurprijs dan de nieuwe woning (het verschil moet minimaal € 25,00 zijn): in het eerste jaar van huur geldt dezelfde huurprijs als voor de verlaten woning; in het tweede jaar wordt de helft van het verschil tussen de huur van de verlaten woning en de nieuwe woning als extra huur gevraagd. De blijvende korting is dus 50% van het verschil tussen de huur van de verlaten woning en de "normale" huur voor de nieuwe woning.
- Is er ook sprake van de voorrangsregeling voor mensen met een zorgindicatie (zie 6), dan gaat de zorgindicatie vóór op de doorstroomregeling.
- Als er meer personen reageren op de Comfortwoning, dan gaat diegene met de langste woonduur bij Woonstichting Valburg, voor. Meettijd is dan niet van belang.

## 5. Reageren

- Vrijkomende woningen worden bekend gemaakt op onze website, via twitter en op facebook. Per woning wordt vermeld welke toewijzingsvoorwaarden van toepassing zijn. Wie interesse

### Bezoek

Wageningsestraat 45  
6671 DB Zetten  
T 0488 47 33 66

### Bericht

info@wstvalburg.nl  
www.wstvalburg.nl

### Financiën

Iban NL08RABO0133912000  
KvK 10039364  
Btw NL.8027.31.831.B.01



heeft in een woning kan daar via onze website op reageren. Is dit niet mogelijk dan kunt u ons bellen.

- b. Als u reageert op een woning dan vragen wij u uw inkomen in te vullen zoals dat staat vermeld op de inkomensverklaring van de belastingdienst.<sup>1</sup> Heeft u aangegeven dat u de woning met meerdere personen wenst te bewonen? Geef dan van alle personen het inkomen op (u heeft dus van elke persoon, kinderen niet meerekenen, een inkomensverklaring nodig). Als er een onjuist inkomen op uw reactie vermeld staat dan kunnen wij uw reactie laten vervallen.
- c. U mag onbeperkt reageren. Dat wil zeggen dat u wel op verschillende woningen tegelijk mag reageren, maar slechts één keer per woning.
- d. Uw reactie moet uiterlijk bij ons binnen zijn op de dag en tijd die wij hebben vermeld.

## 6. Toewijzingsvoorwaarden

- a. Per woning kunnen verschillende toewijzingsvoorwaarden van toepassing zijn. Als er toewijzingsvoorwaarden van toepassing zijn dan worden deze door ons meegenomen in de beoordeling van uw reactie.
- b. Sinds 1 januari 2016 is het passendheids criterium van toepassing. Dat wil zeggen dat wij bij toewijzing van de woning niet alleen kijken naar meettijd. Ook de hoogte van de huur in relatie tot uw huishoudinkomen<sup>2</sup> is van belang bij de toewijzing. Dit wordt door ons gecontroleerd volgens de hiervoor sinds 1 januari 2016 geldende wettelijke regels. Voor de controle van uw inkomen hebben wij een inkomensverklaring van u nodig (verplicht!). Als de inkomensverklaring ontbreekt of als blijkt dat de huur niet past bij uw huishoudinkomen<sup>2</sup> dan mogen wij de woning niet aan u toewijzen. U vindt meer informatie over het passendheids criterium op [www.wstvalburg.nl](http://www.wstvalburg.nl)
- c. Uit degenen die hebben gereageerd op een woning met een bij het inkomen passende huur wordt de woningzoekende met de hoogste meettijd uitgenodigd voor een intakegesprek.
- d. Het kan voorkomen dat wij een woning vanwege het passendheids criterium niet kunnen toewijzen. Als dat het geval is dan gaan wij over tot huurverlaging door middel van een korting op de huur. Als wij daarna nóg geen geschikte kandidaat voor de woning gevonden hebben, dan blijft de woning op onze website staan onder vermelding van "Per direct te huur". Hierbij geldt dat niet meer naar meettijd wordt gekeken maar "wie het eerst komt, het eerst maalt", mits de woningzoekende aan de overige toewijzingscriteria voldoet.
- e. Als er een zorgindicatie gevraagd wordt, dan kunt u deze opvragen bij de gemeente als u zorg nodig heeft door medische problemen. Dit kan ook om huishoudelijke hulp gaan.
- f. Voor een aantal woningen geldt een leeftijdsindicatie: in Hofstaete (Herveld) en de Rauwendael (Heteren) plaatsen wij geen bewoners jonger dan 60 jaar.
- g. Multifunctionele/levensloopbestendige woningen (met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, slapen, koken en douchen) kunnen met voorrang naar minder valide woningzoekenden of mensen met een zorgindicatie.
- h. Zes woningen aan de Bieshaarstraat in Zetten en twee woningen aan de Kerkstraat in Valburg beheren wij voor derden. Hier is de afspraak dat deze derden als eerste nieuwe bewoners mogen aandragen als deze woningen vrijkomen.



## 7. Directe aanbieding

- a. Wij mogen jaarlijks 15%<sup>3</sup> van de vrijgekomen woningen direct aanbieden. Een directe aanbieding houdt in dat we de woning niet voor alle woningzoekenden te huur aanbieden op onze communicatiekanalen maar dat we deze direct aanbieden aan een door ons geselecteerde woningzoekende.
- b. Belangrijk is het voorzien in woonruimte. Passendheid en de wensen van de betrokkene zijn bij een directe aanbieding van ondergeschikt belang. Er moet sprake zijn van buiten de woningzoekende gelegen oorzaken waardoor op zeer korte termijn een (andere) woning noodzakelijk is, bijvoorbeeld brand of overstroming.
- c. Wijst de betrokkene de direct aangeboden woning af, dan eindigt daarmee onze inspanning om een directe aanbieding te doen. Voor de woningzoekende betekent dit dat hij/zij gaat meedoen in ons reguliere woonruimte-verdeelsysteem met de bijbehorende meettijd. Dit heeft doorgaans een langere wachttijd tot gevolg.
- d. Wij krijgen door de overheid een taakstelling opgelegd om per jaar een aantal statushouders een woning aan te bieden. Deze taakstelling is elk jaar anders. Woningen voor statushouders worden direct aangeboden aan de betrokkenen.
- e. Bij herontwikkeling van meerdere van onze woningen in één straat of buurt kunnen de huurders van deze woningen direct een andere woning toegewezen krijgen. Dit heet vernieuwingsurgentie. Uitleg hierover staat in ons "Sociaal Plan", dat u kunt vinden op onze website.
- f. De volgende situaties zijn géén reden om een woning direct aan te bieden:
  - Echtscheiding of relatiebreuk
  - Verkoop van een eigen woning
  - Uitzetting op basis van een rechterlijke uitspraak
  - Gezinsuitbreiding
- g. De overheid heeft ons verplicht om 95% van onze huurwoningen te verhuren onder de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De overige 5% van onze huurwoningen kunnen we gebruiken voor 65-plussers met een inkomen boven de grens voor sociale huurwoningen, die een huurwoning van ons achter laten en kwetsbare groepen (gehandicapten, ouderen die zorg nodig hebben en urgent woningzoekenden) met een inkomen boven de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen. De bedragen voor inkomensgrens en maximale huurprijs worden jaarlijks door de overheid vastgesteld per 1 januari.

## 8. U bent kandidaat voor een woning, wat nu?

- a. U wordt door ons gebeld om een afspraak te maken voor een intakegesprek. Vervolgens sturen wij u een bevestiging (e-mail of brief) van de afspraak waarin ook wordt genoemd welke gegevens u mee moet nemen naar het intakegesprek.  
Deze gegevens zijn:
  - Een inkomensverklaring van u en uw eventuele partner (hierop vindt een inflatiecorrectie plaats); Let op: deze verklaring vraagt u aan bij de belastingdienst en duurt 5 werkdagen! U kunt de inkomensverklaring ook aanvragen via [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl). U heeft hiervoor een DigiD code nodig. U moet deze verklaring al hebben als u op een woning reageert. Alleen als uw inkomen wezenlijk anders is of wordt als wat op de inkomensverklaring staat aangegeven, hebben wij extra inkomensbewijzen nodig zoals recente loonstroken;



- Geldig identiteitsbewijs (paspoort, ID of rijbewijs);
- Een verhuurdersverklaring (als u nu ook een woning huurt);
- Een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) waarop uw woonhistorie staat;

- Een zorgindicatie, als dat een bij de woning vermelde toewijzingsvoorwaarde is;

Als u de gegevens tijdens het intakegesprek niet (compleet) heeft is het mogelijk dat wij u geen woningaanbod kunnen doen en verder gaan met de volgende kandidaat.

- b. Wij zijn verplicht om de onder a genoemde gegevens van u op te vragen. Wij vragen u ook om een verklaring te ondertekenen waarin u bevestigt dat u alle gegevens naar waarheid bij ons heeft ingeleverd. Wij maken een kopie van deze gegevens, waarna u de originelen weer mee mag nemen. De gegevens voegen wij toe aan uw woningdossier, dat door onze accountant gecontroleerd kan worden.
- c. Tijdens het gesprek vragen wij u onder meer naar het verzamelinkomen<sup>4</sup> (per persoon) van u en eventuele andere personen met wie u de woning gaat bewonen. Dit staat vermeld op de zogenaamde inkomensverklaring van de belastingdienst. Omdat wij van elke bewoner die op het huurcontract vermeld gaat worden het verzamelinkomen moeten toetsen, hebben wij ook van elke bewoner een inkomensverklaring nodig.
- d. Als tijdens het intakegesprek blijkt dat uw gegevens kloppen en u voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden voor de woning, dan krijgt u van ons een aanbiedingsbrief mee.
- e. Tijdens het intakegesprek leggen wij de verhuurprocedure aan u uit. Als uw woning deel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren (VVE) zullen wij aan u vertellen wat dit voor u betekent.

## 9. Antwoordformulier aanbieding

- a. Bij de aanbiedingsbrief die u tijdens het intakegesprek van ons ontvangt zit een antwoordformulier. Hierop vult u in of u de woning wel of niet gaat huren. Dit antwoordformulier moet binnen 3 werkdagen bij ons ingeleverd zijn.
- b. Als u de woning wilt huren maken wij met u een afspraak voor de sleuteloverdracht. De procedure voor de verhuring staat beschreven in de aanbiedingsbrief.
- c. Als u de woning weigert heeft dit geen consequenties voor uw inschrijving.

## 10. Urgentie

Bent u buiten uw schuld in een noodsituatie terechtgekomen en heeft u dringend woonruimte nodig? Informeert u dan bij ons naar de mogelijkheden om urgentie aan te vragen. U kunt deze informatie ook terugvinden op [www.wstvalburg.nl](http://www.wstvalburg.nl)

## 11. Heeft u vragen of klachten?

Als u vragen heeft over dit reglement kunt u ons 's-ochtends bellen of een mail sturen naar [info@wstvalburg.nl](mailto:info@wstvalburg.nl). Als u klachten heeft over de uitvoering van dit reglement verwijzen wij u naar onze website: <https://www.wstvalburg.nl/over-ons/klachten>.

## 12. Reglement ontoereikend?

In gevallen waarin dit reglement niet voorziet, of waarin toepassing leidt tot resultaten die strijdig zijn met de bedoelingen van dit reglement, beslist Team Wonen. Hiervan wordt een rapport geschreven dat wordt gefiatteerd door de directeur.

**13. Totstandkoming**

Dit reglement kan worden aangehaald als "Aanbiedingsreglement voor woonruimte". De wijzigingen in dit reglement zijn vastgesteld na verkregen advies van de huurdersorganisatie "Um t Huus".

Aldus vastgesteld door de directeur-bestuurder van Woonstichting Valburg d.d. 1-1-2019

1. U kunt de inkomensverklaring opvragen bij de belastingdienst: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). U heeft hiervoor uw DigiD code nodig. Het duurt 5 werkdagen voordat u deze verklaring in huis heeft, vraag deze dus tijdig aan!
2. Het inkomen van alle gezamenlijke bewoners bij elkaar opgeteld (kinderen niet meegerekend)
3. Statushouders en herstructurering niet meegerekend.
4. Met het verzamelinkomen bedoelen wij (per persoon) de optelsom van het fiscaal inkomen uit werk en woning (box 1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3).