

Toewijzingsbeleid

2025



15-1-2025

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: 92,5-7,5%-norm cq. 85-15%-norm)

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 eenpersoonshuishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 49.669 (prijspeil 1 januari 2025) en voor meerpersoonshuishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 54.847 (prijspeil 1 januari 2025). Woningcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2022 van overheidswege verplicht jaarlijks minimaal 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tot de maximale verzamel-huishoudinkomens geldend in enig jaar. De overige 7,5% van de sociale huurwoningen kan vrij worden toegewezen aan huishoudens. Bij Wonen Wittem ligt het percentage aan vrije toewijzingsruimte niet op maximaal 7,5% maar op maximaal 15%. Dit conform de met de gemeente Gulpen-Wittem en huurdersorganisaties gemaakte prestatieafspraken jaarschijf 2025. Wanneer wij een woning toewijzen, zijn wij dan ook verplicht de inkomensgegevens te controleren van de huurder en de eventuele medebewoners.

	Huishoudtype	Inkomen	Toewijzen
Doelgroep	Eenpersoonshuishouden	Tot en met € 49.669	Minimaal 85%
	Meerpersoonshuishouden	Tot en met € 54.847	
Geen doelgroep	Alle huishoudtypes	Hoger dan doelgroepgrenzen	Maximaal 15%

Schema 1 De 85%-15% toewijzingsnorm geldend voor Wonen Wittem op grond van de gemaakte prestatieafspraken.

Passend toewijzen (toets: 95%-norm)

Naast de 85-15% toets betreffende het verzamel-huishoudinkomen moeten woningcorporaties 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.

Bij tenminste 95% van de woningen die de woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Dit verandert niet ten opzichte van eerdere jaren, maar het wordt voor Wonen Wittem mogelijk om deze marge van 5% te compenseren met het volgende jaar.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Ten minste 1 bewoner moet in dit geval de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Wonen Wittem mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 141.896 (alleenstaanden, prijspeil 2025) of € 179.429 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025). Deze toewijzing telt dan in zijn geheel niet mee voor het passend toewijzen (en dus ook niet als een passende toewijzing voor de 95% passende toewijzingen die je moet halen als corporatie).

Toetsing van het vermogen gaat op basis van de meest recente definitieve belastingaanslag inkomstenbelasting. Als deze niet toereikend blijkt door een wijziging van het vermogen (bijvoorbeeld bij de (aanstaande) verkoop van een woning), kunnen andere bewijsstukken volstaan. Denk aan (een combinatie van) een recent bankafschrift, de akte van verkoop van de eigen woning (voor zover van toepassing) of de aanslag van de WOZ-waarde van de woning. Wonen Wittem zal daarbij ook checken of er bijvoorbeeld nog een hypotheek open staat welke eerst nog dient te worden afgelost.

De woningtoewijzing zal te alle tijde voorwaardelijk zijn totdat vaststaat dat het daadwerkelijk vermogen niet meer zal wijzigen (bijvoorbeeld onvoorwaardelijk koopovereenkomst van de te verkopen woning).

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 de navolgende schema's 2 en 3 zijn, per leeftijdscategorie en huishoudsamenstelling, de inkomensvoorwaarden en bijbehorende maximale huurprijzen vermeld, die van toepassing zijn bij passend toewijzen.

INKOMENSVOORWAARDEN

Voor een huurwoning in 2025

18 t/m 66
jaar



Huurprijs: Kale huurprijs (de huurzonder bijkomende kosten)
Inkomen: Belastbaar inkomen van u en meeverhuizende personen (inkomen van uw kinderen telt niet mee)

Schema 2 : De inkomensvoorwaarden met bijbehorende maximale huurprijzen (18 tot en met 66 jaar).

INKOMENSVOORWAARDEN

Voor een huurwoning in 2025

Vanaf 67 jaar



Huurprijs: Kale huurprijs (de huurzonder bijkomende kosten)
Inkomen: Belastbaar inkomen van u en meeverhuizende personen (inkomen van uw kinderen telt niet mee)

Schema 3 : De inkomensvoorwaarden met bijbehorende maximale huurprijzen (vanaf 67 jaar).

Publicatie woningaanbod

Wonen Witterm biedt de beschikbare woningen aan via haar website www.wonenwitterm.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 schema 2 en 3). Via de website van Wonen Witterm 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. Het is mogelijk om voor meerdere woningen (maximaal 3) tegelijk uw belangstelling kenbaar te maken. Vooraf inschrijven is niet nodig en ook niet mogelijk bij Wonen Witterm.

PASSEND AANBOD

Bij Wonen Witterm staat keuzevrijheid van de woning voorop, maar we kijken wel of de aangeboden woning passend is voor de woningzoekende(n) én past conform de (wettelijke) 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 Witterm 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 Witterm 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 Witterm een inkomenstoets uit aan de hand van de schema's 1 tot en met 3. 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 voorwaarden aan het verzamel-huishoudinkomen gesteld door de 85-15%-norm en de 95%-norm, bepalend zijn 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 (bepaling rangorde). 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 woning van Wonen Wittem huren of hebben gehuurd en:
 - het gehuurde (huurwoning inclusief de bijbehorende buitenruimte) in de 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 of hebben opgeleverd 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 hebben gehad of hebben in de betaling van de huurpenningen;
 - op enige andere wijze in strijd handelen of hebben gehandeld met de bepalingen zoals opgenomen in de 'Standaard Algemene Huurvoorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige Woonruimte Wonen Wittem';
- op verzoek van Wonen Wittem geen 'positieve' verhuurdersverklaring kunnen overleggen indien zij een woning van een andere woningcorporatie en/of particuliere verhuurder huren.

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 Witterm voor een procedure "Toewijzing door urgentie". Aangezien mensen met een urgentieverklaring ook meetellen voor beide inkomenstoetsen, dient Wonen Witterm in eerste instantie een inkomenstoets uit te voeren aan de hand van de schema's 1 tot en met 3. 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 Witterm 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 Witterm 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 Witterm 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 Witterm 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 Witterm 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 schriftelijke verklaring. Indien u niet akkoord bent met deze verklaring, dan kunt u contact opnemen met Wonen Witterm. Als wij u na de mondelinge toelichting vervolgens nog niet kunnen overtuigen, dan kunt u tot vier weken ná afwijzing een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Mergelland. De procedure hiervoor en het klachtenformulier kunt u vinden op onze website www.wonenwitterm.nl. 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

Op basis van de huisvestingswet kan de gemeente met een huisvestingsverordening 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-Witterm heeft momenteel geen huisvestingsverordening.

Een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook een urgentieregeling vaststellen, bijvoorbeeld voor mensen in kwetsbare en/of noodsituaties.

In de urgentieverordening regelt de gemeente urgenties voor een aantal aandachtsgroepen. Zij komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. De wet verplicht dat (regio)gemeenten ieder een evenredig deel van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Regionale afstemming is dan ook een must. De provincie bepaalt hiervoor de regio's.

Wie zijn verplicht urgent?

De aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Gemeenten mogen dit overzicht aanvullen. Het gaat om de groepen woningzoekenden:

- die mantelzorg ontvangen of verlenen (deze categorie bestond al);
- die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;
- uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;
- die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermd wonen instelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;
- die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of ZVW);
- tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;
- uit de (jeugd)gevangenis;
- die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.

Daarnaast mag een gemeente nog andere groepen aan de urgentieregeling toevoegen die ook voorrang krijgen bij de woonruimteverdeling.

Toewijzing van huurwoningen aan vergunninghouders (verblijfsgerechtigden cq. statushouders) vindt plaats met inachtneming van de met de gemeente Gulpen-Wittem hieromtrent gemaakte prestatieafspraken.

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, juridische 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.

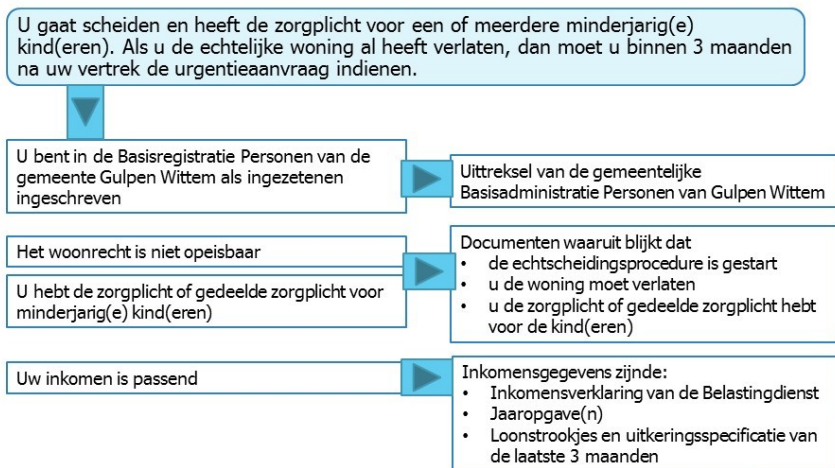
URGENTIESCHEMA



Urgentie aanvragen bij Wonen Wittem

Wonen Wittem kan een urgentie verlenen in onderstaande situaties. Kijk in het urgentieschema welke situatie op u van toepassing is, de voorwaarden die hiervoor gelden en welke bewijsstukken u dient aan te leveren bij de urgentieaanvraag.

Urgentieschema



De samenwoning wordt verbroken en heeft de zorgplicht voor een of meerdere minderjarig(e) kind(eren). Als u de woning al heeft verlaten dan moet u binnen 3 maanden na uw vertrek de urgentieaanvraag indienen.

U bent in de Basisregistratie Personen van de gemeente Gulpen Wittem als ingezetenen ingeschreven

Uittreksel van de gemeentelijke Basisadministratie Personen van Gulpen Wittem, waaruit blijkt dat beide personen 1 jaar op het betreffende adres hebben samengewoond

Het woonrecht is niet opeisbaar
U hebt de zorgplicht voor minderjarig(e) kind(eren)

Verklaring door beide personen ondertekend waaruit blijkt dat

- de samenwoning is verbroken
- u de woning moet verlaten
- het zorgplicht of gedeelde zorgplicht hebt voor de kind(eren)

Uw inkomen is passend

Inkomensgegevens zijnde:

- Inkomensverklaring van de Belastingdienst
- Jaaropgave(n)
- Loonstrookjes en uitkeringsspecificatie van de laatste 3 maanden

U moet de woning verlaten in verband met een noodsituatie (woning is onbewoonbaar)

U bent op het woonadres in de Basisregistratie Personen van de gemeente Gulpen Wittem als ingezetenen ingeschreven

Uittreksel van de gemeentelijke Basisadministratie Personen van Gulpen Wittem

U bent plotseling dakloos geworden, buiten uw eigen schuld, er is sprake van overmacht
De woning kan niet binnen 3 maanden worden hersteld

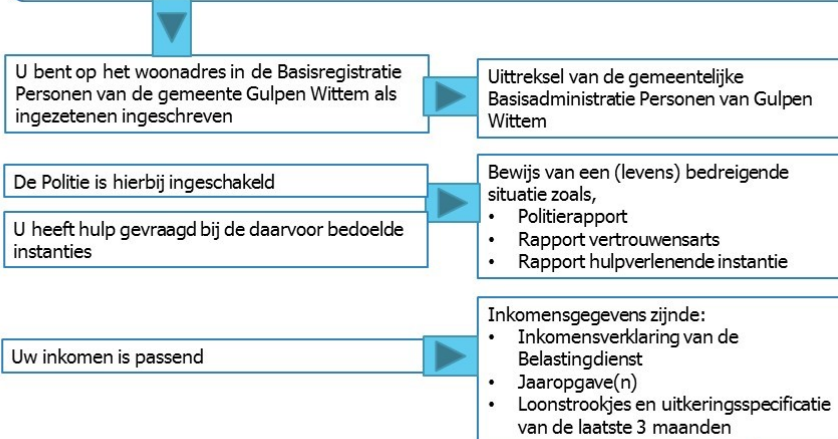
Bewijs van overmacht en/of Schaderapport waaruit blijkt dat de woning niet binnen 3 maanden hersteld kan worden

Uw inkomen is passend

Inkomensgegevens zijnde:

- Inkomensverklaring van de Belastingdienst
- Jaaropgave(n)
- Loonstrookjes en uitkeringsspecificatie van de laatste 3 maanden

Geweld of bedreiging, u staat bloot aan ernstig lichamelijk en/of geestelijk geweld



Uw woning moet worden verkocht in verband met uw financiële situatie

