

# huurwoning

Wie een huurwoning wil...

- 03 **U zoekt een huis?**
  - Woonkrant
  - Website
  
- 04 **Wanneer mag u meedoen?**
  - En als u niet aan deze eisen voldoet?**
  - Starters en doorstromers**
  
- 05 **Is de woning passend?**
  - Sturingscriteria**
  
- 06 **Volgordebepaling**
  - Aantal correcte reacties**
  - Woonduur**
  
- 07 **Leeftijd**
  - De reacties van woningzoekenden**
    - Wat gebeurt er met uw reactie?
  
- 07 **Wanneer hoort u wat?**
  
- 08 **Sanctie op weigeren**
  - Hoeveel kans maakt u?**
  
- 09 **Het systeem is marktgericht**
  - Wat kost het?**
  - Reageren via internet**
    - Heeft u geen internetaansluiting?
  - Heeft u een klacht?**
    - Soort klachten
    - Schriftelijk indienen
  
- 11 **U woont buiten de Hoeksche Waard**
  - Nog vragen?**
  - Hulp nodig?**

# Wie in de Hoeksche Waard wil wonen...

De Hoeksche Waard wordt als één woningmarkt beschouwd en kent een aanbodmodel. Dat wil zeggen dat HW Wonen met haar vrijgekomen woningen adverteert en belangstellenden op die advertenties kunnen reageren. Als woningzoekende kunt u op alle vrijkomende huurwoningen van alle gemeenten in deze regio reageren. Ook zijn de regels voor deze hele regio hetzelfde en werken verhuurder en gemeenten met één toewijzingssysteem. Hoe het systeem werkt, met de woonkrant, de woonbonnen, de website en de verdere spelregels, leggen wij in deze brochure uit. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

## U zoekt een huis?

### Kijk in de woonkrant of op de website

Of u nu via de woonkrant of via de website reageert, in beide gevallen geldt dat uw gegevens bij uw eerste reactie worden geregistreerd (u hoeft zich niet apart te laten registreren) en u per keer op maximaal twee advertenties kan reageren.

### Woonkrant

De woonkrant staat elke oneven week in Het Kompas. Hierin staan de woningen die voor verhuur worden aangeboden. Het Kompas wordt gratis huis aan huis bezorgd in de Hoeksche Waard. Woningzoekenden van buiten de Hoeksche Waard kunnen zich op Het Kompas abonneren. Als u in de woonkrant een woning ziet die u aanstaat, kunt u reageren door de woonbon in te vullen en op te sturen naar de betreffende verhuurder.

### Website

Alle woningen staan bij het uitkomen van de woonkrant ook op onze website [www.hwwonen.nl](http://www.hwwonen.nl). Groot voordeel hiervan is dat u deze kunt raadplegen op momenten dat u dat het beste uitkomt. Als u op de website een woning ziet staan die u aanstaat, kunt u ook direct via de website reageren. Uw reactie wordt verwerkt in het computersysteem.

## Bent u 18 jaar, ingeschreven in een Hoekschewaardse bevolkingsregister, een starter of een doorstromer?

### Wanneer mag u meedoen?

Niet iedereen kan reageren op Hoekschewaardse woningen. Om te beginnen moet u 18 jaar of ouder zijn. Daarnaast moet u voldoen aan één van de drie onderstaande basisvoorwaarden:

#### óf u woont al minstens een jaar in de Hoeksche Waard.

Dan bedoelen we echt wonen, dus geen tweede huisje of een langdurige logeerpartij. Op het moment dat u de bon instuurt, bent u minstens een jaar ingeschreven in het bevolkingsregister van een Hoekschewaardse gemeente en heeft u hier uw hoofdverblijf.

#### óf u bent economisch gebonden aan de Hoeksche Waard.

Als u hier werkt of vanwege uw broodwinning een ander redelijk belang heeft om hier te wonen.

#### óf u bent maatschappelijk gebonden aan de Hoeksche Waard.

Dat bent u, als u in het verleden zelf zes jaar aan één stuk ingezetene bent geweest van

de Hoeksche Waard. Dat bent u ook, als één van uw verwanten in de eerste graad (dat zijn ouders of kinderen) meer dan zes jaar aan één stuk in de Hoeksche Waard woont.

### En als u niet aan deze eisen voldoet?

Dan kunt u altijd nog proberen of u voor een woning in aanmerking komt met een huur- of koopprijs die buiten het toewijzingssysteem valt. Om te weten te komen vanaf welke huurprijs of koopsom het toewijzingssysteem niet meer van kracht is (die bedragen worden jaarlijks aangepast), kunt u contact met ons opnemen.

### Starters en doorstromers

Als u aan de basiseisen voldoet, komt de volgende vraag: Bent u een starter of een doorstromer?

U bent een doorstromer, als u in de Hoeksche Waard een andere zelfstandige woning leeg achterlaat (het maakt niet uit of dat een huur- of koopwoning is). Doet u dat niet of komt u van buiten de Hoeksche Waard, dan bent u een starter. Dus ook als

u buiten de Hoeksche Waard een woning vrijmaakt, bent u in deze regio een starter. Raadpleeg bij twijfel HW Wonen.

Bij elk huis in de woonkrant is vermeld of deze zal worden toegewezen aan een starter of aan een doorstromer. U kunt meedoen voor een woning in de categorie waartoe u behoort. Nu is het nog de vraag of u als eerste in aanmerking komt en de woning dus ook kunt gaan huren.

### Is de woning passend?

Iedereen wil graag betaalbaar wonen. Daarom wordt er gekeken naar de verhouding tussen de huurprijs en het totale inkomen van uw huishouding. Bij het berekenen van dit totaal hoeft u het inkomen van uw inwonende (klein)kinderen die jonger zijn dan 27 jaar niet mee te tellen. Zijn ze 27 jaar of ouder, dan telt hun inkomen wel mee. In de woonkrant en op de website kunt u zien welke inkomensnorm voor uw huishouden geldt.

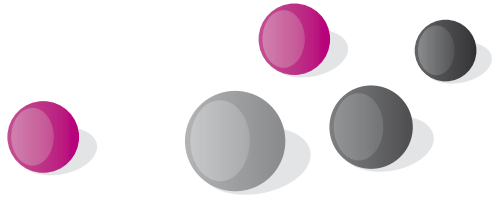
Verder geldt een bezettingsnorm: de woning mag twee kamers meer hebben dan het

aantal leden van het huishouden. Dus een huishouden van vier personen kan maximaal een zeskamerwoning krijgen en een alleenstaande een driekamerwoning. N.B.: Voor de toepassing van deze bezettingsnorm wordt naar het 'toekomstige' huishouden gekeken. Een stel dat 'uit huis' wil gaan trouwen of samenwonen telt dan ook als huishouding van twee personen. Ook met een zwangerschap kan rekening worden gehouden.

De passendheidsnormen staan bij de advertenties in de woonkrant en op de website vermeld. Zowel in de woonkrant als op de website vindt u een beschrijving van de woning in de advertentie. HW Wonen heeft de mogelijkheid om op de website aanvullende informatie te plaatsen (een foto of plattegrond).

### Sturingscriteria

In de Hoeksche Waard is sprake van een krappe woningmarkt. Om ervoor te zorgen dat bijvoorbeeld ouderenwoningen ook bij ouderen terecht komen, kunnen de verhuurders 'sturingscriteria' hanteren. Het meest



voorkomende sturingscriterium is een leeftijdsgrens (vanaf 55 jaar). Eventuele sturingscriteria vindt u in de advertentie in de woonkrant of op de website onder 'Voorwaarden'.

## Volgordebepaling

In het algemeen reageren meerdere mensen op een woning. Daarom zijn er naast toelatings-, passendheids- en sturingscriteria ook criteria om de volgorde te bepalen.

## Aantal correcte reacties

Het belangrijkste criterium om de volgorde te bepalen, is het aantal correcte reacties van woningzoekenden. Simpel gesteld: een woningzoekende met 12 correcte reacties gaat voor een woningzoekende met 11 correcte reacties. Dat gaat als volgt in zijn werk: Alle reacties van woningzoekenden op de advertenties in de woonkrant of via de website worden opgenomen in een computersysteem. Als u volgens de in de advertentie gestelde criteria juist hebt gereageerd, dan wordt dit als een 'correcte reactie' opgenomen en toegevoegd aan uw 'historie' als woningzoekende. Als u reageert op een

woning telt die historie mee. U hoeft daar niets extra voor te doen: als uw reactie op een advertentie verwerkt en correct is, dan zorgt de computer voor het signaleren van het aantal correcte reacties in het verleden en plaatst alle woningzoekenden die correct hebben gereageerd, automatisch op volgorde op basis van hun historie.

Er is vooralsnog wel een beperking: deze manier van bepalen van de volgorde geldt alleen als er op een woning woningzoekenden reageren met 10 correcte reacties of meer op hun naam. Bij een gelijk aantal reacties of wanneer er geen woningzoekenden zijn met 10 of meer reacties, wordt de volgorde bepaald door 'woonduur' bij doorstromers en 'leeftijd' bij starters.

## Woonduur

Voor doorstromers wordt in dat geval de volgorde bepaald op basis van de bewoningsduur van de huidige woning. Wie het langst in zijn/haar huidige woning woont (de registratie in het bevolkingsregister is bepalend), komt bovenaan de kandidatenlijst te staan.

## Leeftijd

Voor starters wordt in dat geval de volgorde bepaald op basis van de leeftijd. De oudste komt bovenaan de kandidatenlijst te staan.

## De reacties van woningzoekenden

### Wat gebeurt er met uw reactie?

Als u een woonbon invult, worden die gegevens ingevoerd in het computersysteem. Heeft u al eerder gereageerd, dan bent u al geregistreerd en worden de gegevens van uw woonbon vergeleken met de al eerder ingevoerde gegevens. Reageert u via de website, dan voert u in feite zelf uw gegevens in het systeem in. Klopt alles, dan wordt uw reactie op de advertentie toegevoegd en is deze in het systeem opgenomen. Vermeldt u op uw woonbon of via de website een nieuw gegeven op het punt inkomen, doorstromer/starter of de grootte van uw huishouden, dan wordt dat nieuwe gegeven ingevoerd. Het oude gegeven wordt dus overschreven.

U bent dus zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens in het computersysteem. Van belang is dus ook dat u altijd dezelfde naam- en adresgegevens gebruikt om dubbele invoering en zo benadeling van uw historie, te voorkomen. De computer bepaalt na invoer van alle reacties automatisch of uw reactie passend is en op welke volgorde de reactie wordt gezet. Bent u de eerste kandidaat voor een woning, dan wordt u door ons uitgenodigd en worden uw gegevens gecontroleerd. Als dat allemaal goed is, wordt de woning aan u toegewezen.

## Wanneer hoort u wat?

U krijgt alleen bericht als u kandidaat-huurder bent. 'Geen bericht' is dus 'slecht bericht'. Als u niets hoort, is de woning aan iemand anders toegewezen. Wilt u toch graag weten hoe het afliep en wilt u uw kansen voor de volgende keer inschatten, dan kunt u de 'verantwoording' raadplegen die in een volgende woonkrant en op de website wordt opgenomen. Bovendien kunnen woningzoekenden die gebruik maken van de website zien op hoeveel correcte reacties zij inmiddels staan.

Het grote voordeel van dit systeem is de eenvoud. Het reageren wordt u zo eenvoudig mogelijk gemaakt.

Maakt u geen gebruik van internet, neem dan contact met ons op via nummer (0186) 899 899.

## Sanctie op weigeren

Wij gaan ervan uit dat u alleen reageert op woningen waarin u ook daadwerkelijk geïnteresseerd bent. Helaas is in het verleden gebleken dat woningzoekenden ook reageren zonder zich te verdiepen in de gegevens van de woning met blijkbaar alleen het doel zoveel mogelijk reacties te verzamelen. Hoe begrijpelijk dit laatste ook is, wij worden hierdoor geconfronteerd met te veel ongemotiveerde reacties en grote aantallen weigeringen. Daardoor duurt het verhuren van aangeboden woningen te lang. Daarom is een sanctie ingevoerd op weigeringen. Als u als eerste kandidaat bent geselecteerd en u weigert zonder aanwijsbare reden de woning, dan ontvangt u een waarschuwing. Gebeurt dit in hetzelfde kalenderjaar opnieuw, dan wordt uw aantal reacties op 'nul' gesteld en moet u als het ware opnieuw beginnen met de opbouw van uw historie.

Als er een duidelijk aanwijsbare reden is om de aangeboden woning te weigeren (die betrekking heeft op de woning zelf), dan wordt de sanctie niet toegepast.

## Hoeveel kans maakt u?

De kans die u maakt is onder meer afhankelijk van het aantal woningzoekenden dat in dezelfde woning geïnteresseerd is. Regelmatig wordt in de woonkrant en op de website een verantwoording opgenomen. Daarin staan de woningen die eerder zijn aangeboden met het aantal reacties dat ontvangen is. Er staat ook bij in hoeverre de nieuwe huurder aan de volgordecriteria voldoet. U vindt daarin terug hoeveel correcte reacties de nummer één had of (als er op woonduur of leeftijd is toegewezen) bij een doorstromer hoe lang deze in zijn woning heeft gewoond en bij een starter de leeftijd. Ook wordt gemeld of er wellicht een urgent woningzoekende vooring. Aan de hand van deze gegevens kunt u zelf inschatten of u voor zo'n soort woning er nèt naast zit of juist vèr naast. Na verloop van tijd voelt u wel aan, voor welk type woning u de meeste kans maakt.

## Het systeem is marktgericht

Het grote voordeel van dit systeem is de eenvoud. Alleen wie geïnteresseerd is in een woning (dus 'in de markt') zal reageren en dat scheelt veel tijd en rompslomp. Het reageren wordt u zo eenvoudig mogelijk gemaakt. Verder hebt u keus uit woningen in de hele Hoeksche Waard en bent u niet beperkt tot één gemeente.

## Wat kost het?

Aan de deelname aan dit systeem zijn geen kosten verbonden. De woningstichting berekent geen inschrijfgeld.

## Reageren via internet

Het aanbod wordt vermeld op de website [www.hwwonen.nl](http://www.hwwonen.nl). U kunt ook via de site reageren op het aanbod. Groot voordeel is dat u kunt raadplegen en reageren op het moment dat het u het beste uitkomt en dat u alle informatie (en meer) aantreft die u ook in de woonkrant vindt. Geregistreerde woningzoekenden kunnen bovendien via de website zien op hoeveel correcte reacties zij

inmiddels staan en kunnen via e-mail communiceren met de verantwoordelijke beheerder van de website.

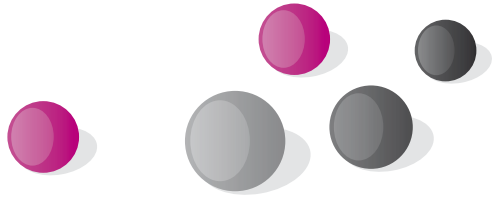
Inmiddels maakt al 85% van de woningzoekenden gebruik van de website voor het raadplegen van het aanbod en de reactie daarop.

## Heeft u geen internetaansluiting?

Misschien is een familielid of kennis bereid u bij het reageren behulpzaam te zijn.

## Heeft u een klacht?

Het systeem is eerlijk. De toewijzing gaat aan de hand van wettelijk vastgelegde en meetbare regels. Toch kan het zijn dat u zich op de een of andere manier tekortgedaan voelt. U kunt dan terecht bij een geschillencommissie. De geschillencommissie behandelt klachten van woningzoekenden over de uitvoering van de woonruimteverdeling en draagt eraan bij dat die klachten zo goed mogelijk worden afgehandeld. De Geschillencommissie heeft een onafhankelijke positie en zij neemt haar beslissingen los van de gemeenten of van de woningcorporatie.



### Soort klachten

Het moet gaan om een concrete, op feiten gebaseerde klacht over de uitvoering van de woonruimteverdeling zoals bijvoorbeeld;

- Een woning, waarop u heeft gereageerd, is u niet aangeboden en uw bezwaar is door ons afgewezen;
- De aan u aangeboden woning is u alsnog geweigerd en uw bezwaar is door ons afgewezen;
- U heeft een aangeboden woning afgewezen, deze afwijzing is als weigering opgenomen in het systeem en uw bezwaar is door ons afgewezen;
- U heeft in hetzelfde jaar voor een tweede maal een woning geweigerd met als gevolg dat het aantal goede reacties op nul is gesteld en uw bezwaar is door ons afgewezen.

Geschillen/klachten kunnen pas bij de Geschillencommissie worden ingediend als de klacht of het geschil eerst bij HW Wonen is aangekaart en het bezwaar of de klacht schriftelijk is afgewezen.

Een algemene klacht over het woningtoewijzingsysteem of de regelgeving hiervan hoort niet bij de geschillencommissie thuis.

### Schriftelijk indienen

Een klacht moet altijd schriftelijk worden ingediend. Vermeld duidelijk uw naam en adres, een omschrijving van uw klacht en de feiten waarop u uw klacht baseert. U kunt uw klacht sturen naar:

### Geschillencommissie Woonruimteverdeling Hoeksche Waard

Postbus 1502  
3260 BA Oud-Beijerland

Als de commissie uw klacht terecht vindt, kan ter behandeling van de klacht de betrokken partijen worden uitgenodigd om hun standpunten toe te lichten waarna de com-

missie aan de klacht een advies kan verbinden. Dit advies is bindend voor de woningcorporatie en de gemeente.

De woningstichting kan u verder informeren over de werkwijze en de te volgen procedure.

### U woont buiten de Hoeksche Waard

Dan krijgt u Het Kompas met de woonkrant niet in de bus, maar u kunt zich er wel op abonneren. Neem daarvoor contact op met Het Kompas via telefoonnummer (0186) 63 64 65.

### Nog vragen?

Hebt u na het doorlezen van deze brochure nog vragen? Neemt u dan contact met ons op

### HW Wonen

#### Postadres:

Postbus 1502, 3260 BA Oud-Beijerland  
Telefoon: (0186) 899 899  
Fax: (0186) 899 900

#### Bezoekadressen:

- Lamborghinilaan 4, 3261 ND Oud-Beijerland
- Pieter Repelaerstraat 55<sup>A</sup>,  
3297 BL Puttershoek
- Langestraat 33, 3295 BJ 's-Gravendeel

#### Geopend:

maandag - donderdag: 08.00-17.00 uur  
vrijdag: 08.00-12.00 uur  
e-mail: [post@hwwonen.nl](mailto:post@hwwonen.nl)  
website: [www.hwwonen.nl](http://www.hwwonen.nl)

### Hulp nodig?

Wie in de Hoeksche Waard een huurwoning wil, moet er zelf achteraan. Dat is de hoofdregel. Wie het zelf kan, moet het ook zelf doen. Maar als u hulp nodig heeft om uw weg te vinden in het aanbod of de regelgeving, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid u telefonisch of in een persoonlijk gesprek van advies te dienen. Neemt u in zo'n geval contact op met medewerkers op één van onze vestigingen.

## Algemene gegevens

Postbus 1502

3260 BA Oud-Beijerland

[www.hwwonen.nl](http://www.hwwonen.nl)

[post@hwwonen.nl](mailto:post@hwwonen.nl)

**Telefoon:** (0186) 899 899

**Rekeningnummer:**

BNG 28.50.66.439 (huurbetalingen)

## Bezoekadressen

### Vestiging Oud-Beijerland

Lamborghinilaan 4

3261 ND Oud-Beijerland

### Vestiging Puttershoek

Pieter Repelaerstraat 55<sup>A</sup>

3297 BL Puttershoek

### Vestiging 's-Gravendeel

Langestraat 33

3295 BJ 's-Gravendeel

## Reparaties

### Melden van reparatieverzoeken:

(0186) 899 800

[servicebureau@hwwonen.nl](mailto:servicebureau@hwwonen.nl)

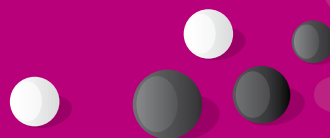
### Spoeisende reparatieverzoeken:

buiten kantooruren (0186) 899 800

### Openingstijden:

*maandag t/m donderdag 08.00 - 17.00 uur*

*vrijdag 08.00 - 12.00 uur*



informatie