

vieya



Woning zoeken

Als u op zoek bent naar een woning, dan kunt u kiezen voor een huurwoning. Vieya bezit zo'n 2000 huurwoningen in de gemeente Dongen die worden verdeeld volgens het zogenaamde 'aanbodmodel'. Het beschikbare aanbod en de toewijzingsvoorwaarden per woning vindt u elke twee weken terug op onze website. Als u voldoet aan de voorwaarden, kunt u op een woning reageren op de site. In deze brochure leest u hoe u voor een woning in aanmerking komt en wat u daarvoor moet doen.

1. Starter of doorstromeer?	pag. 2
2. Woningaanbod	pag. 3
3. Voorwaarden aan het aanbod	pag. 3
4. Reageren!	pag. 6
5. Toewijzing	pag. 7
6. Ons systeem	pag. 8
7. Aandachtsgroepen	pag. 9
8. Woning kopen	pag. 11
9. Woningruil	pag. 12
10. Woonruimtebezettingsnorm	pag. 14
11. Vragen?	pag. 15

1. Starter of doorstromeer?

Woningzoekenden worden onderverdeeld in starters en doorstromers. Om te kunnen reageren op het aanbod is het van belang te weten of u een starter of doorstromeer bent.

Starter

U laat geen zelfstandige woning achter. U verlaat bijvoorbeeld een studentenkamer of uw ouderlijk huis. Het kan zijn dat u uit uw woning vertrekt omdat u gaat scheiden of omdat uw relatie is verbroken. Om tot de categorie 'starter' te behoren, is het belangrijk dat iemand in de woning achterblijft.



Vieya heeft de mogelijkheid *starters uit Dongen* voorgang te geven bij de selectie t.o.v. de overige starters. Dit wordt vermeld in de advertentievoorwaarden. U voldoet aan de categorie “Starter Dongen” als u minimaal gedurende een onafgebroken periode van 2 jaar, direct voorafgaande aan de peildatum (= publicatiedatum woningaanbod), ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie van Dongen.

Doorstromer

U laat een zelfstandige woning achter voor verhuur of verkoop, ongeacht in welke gemeente. Alle personen die zijn ingeschreven op uw huidige woonadres verhuizen met u mee. Met de bestemming of het gebruik van de woning na de verhuizing wordt geen rekening gehouden.

Vieya heeft de mogelijkheid om *huurders van Vieya of doorstromers uit Dongen* voorrang te geven bij de selectie. Dit wordt aangegeven in de advertentievoorwaarden.

2. Woningaanbod

Elke 2 weken publiceren wij het nieuwe aanbod op onze website. U hoeft niet ingeschreven te staan om te kunnen reageren en Vieya hanteert geen bindingsvoorwaarden. Houd er wel rekening mee dat er regels van kracht zijn met betrekking tot inkomen en overige advertentievoorwaarden. U kunt alleen via de website op ons woningaanbod reageren.

3. Voorwaarden aan het aanbod

Om voor een woning van Vieya in aanmerking te komen, moet u minimaal 18 jaar zijn. Bij elke woning wordt vermeld of deze voor een starter of doorstromer bedoeld is. Ook kunnen er aan de woning aparte voorwaarden gesteld worden met betrekking tot leeftijd, inkomen en grootte van het huishouden. Op de volgende pagina's worden alle voorwaarden toegelicht.

Voor een aantal zorgcomplexen voor senioren heeft Vieya de mogelijkheid om kandidaten met een zorgindicatie voorrang te geven bij de selectie. Indien dit van toepassing is, staat dat vermeld in de advertentievoorwaarden. Bij meerdere kandidaten met een zorgindicatie is de langste woonduur in de huidige woning bepalend voor de selectievolgorde (zie punt 5 toewijzing).

Leeftijd

De minimumleeftijd voor het huren van een woning is 18 jaar. Bij woningen bestemd voor starters kan een leeftijdscategorie worden aangegeven. Dit kan bijvoorbeeld zijn 18 t/m 24 jaar, 30 t/m 39 jaar enz. De oudste woningzoekende binnen een leeftijdsgroep komt als eerste voor de woning in aanmerking. Uitgangspunt voor de leeftijdsberekening is de publicatiedatum van het aanbod (peildatum).

Inkomen

Vieya vindt het belangrijk dat haar woningen worden toegewezen aan klanten met een beperkt inkomen. Recente Europese wetgeving ondersteunt dit uitgangspunt. Hierin worden corporaties verplicht om 90%* van alle huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een gezamenlijk verzamelinkomen tot maximaal € 34.085,00 per jaar. De corporatie moet hierbij uitgaan van het verwachte verzamelinkomen van het huishouden (m.u.v. inwonende kinderen) in het jaar van aanvang van het huurcontract.

Heeft uw huishouden een belastbaar inkomen dat lager is dan € 34.085?

Dan komt u alleen in aanmerking voor huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 664,66 per maand. Woningen met een huurprijs hoger dan € 664,66 worden uitsluitend toegewezen aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar inkomen dat hoger is dan € 34.085.

* Corporaties hebben de mogelijkheid de overige 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 34.085,-. Naar verwachting, en voor zover mogelijk, worden deze woningen ingezet voor de bijzondere aandachtsgroepen van Vieya, buiten het woonruimteverdeelsysteem om (WMO, herstructurering, statushouders, urgenten).



Hoe kunt u het geschat verzamelinkomen (= toetsinkomen) berekenen?

Uitgangspunt is het IB-60 formulier of een aanslag inkomstenbelasting van het voorgaande kalenderjaar. Ter bepaling van het toetsinkomen worden verzamelinkomens uit het vorige jaar geïndexeerd met een door het ministerie vastgestelde index. De actuele index kunt u terugvinden op ons website.

Bij acceptatie van een aangeboden woning moeten u en uw eventuele medebewoners (uitgezonderd kinderen) een **inkomensverklaring** invullen, bewijsstukken bijvoegen en de verklaring ondertekenen. Een standaard inkomensverklaring is verkrijgbaar via het kantoor van Vieya. Met behulp van dit formulier kunt u dus zelf uw toetsinkomen bepalen.

Indien het op deze wijze bepaalde toetsinkomen volgens u echter leidt tot een substantieel onjuist toetsinkomen (vanwege verandering van baan, ontslag enz.) dan dient u dit aan te geven op de inkomensverklaring. In zo'n situatie dient u uw toetsinkomen te berekenen op basis van recente loonstroken, uitkeringsspecificaties e.d.. Inkomsten uit vermogen (bijv. rente die men ontvangt uit sparen en beleggen) of partneralimentatie moeten ook worden meegerekend.

Vieya controleert uw inkomstengegevens door middel van uw verklaring en alle bewijsstukken. Uw inkomen wordt getoetst aan de huurinkomenstabel die periodiek wordt herzien. U kunt de actuele huurinkomenstabel bekijken via onze website. Blijkt na controle dat u niet aan de inkomensvoorwaarden voldoet, dan komt de voorlopige woningtoewijzing te vervallen.

IB-60 formulier

U kunt gratis een IB-60 formulier aanvragen bij de belastingdienst.

Dit kan via www.belastingdienst.nl met uw DigiD of via de belastingtelefoon: 0800-0543. Houd uw BSN/sofinummer bij de hand! Wij adviseren u ervoor zorg te dragen dat u alle gegevens in huis heeft zodat u bij een voorlopige woningtoewijzing binnen de gestelde inlevertermijn kunt reageren. Het duurt gemiddeld 5 werkdagen voor u het IB-60 formulier heeft ontvangen.

Indien u de gevraagde gegevens niet (tijdig) kunt overleggen of niet wenst in te leveren, komt de toewijzing te vervallen.

Grootte van het huishouden

Aantal personen dat meeverhuist naar de nieuwe woning en daadwerkelijk het hoofdverblijf in deze woning gaat hebben.

Woonduur

De woonduur is de tijd die u in uw huidige woning woont. Bij een voorlopige toewijzing toont u deze woonduur aan met een recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, verkrijgbaar bij de afdeling Burgerzaken van uw gemeente. Hierin moet vermeld staan per welke datum en met hoeveel personen u staat ingeschreven op uw huidige adres.

4. Reageren!

U kunt alleen via de website op ons woningaanbod reageren. Heeft u belangstelling voor een woning in het actueel woningaanbod en voldoet u aan de gestelde voorwaarden? Dan kunt u eenvoudig via de pagina woningaanbod reageren. Dit geldt ook voor woningzoekenden buiten Dongen. De advertenties zijn geldig van dinsdag 16.00 uur tot de week daarop dinsdag 09.00 uur. Onvolledige of onjuiste reacties worden niet verwerkt.

Heeft u geen internet? Misschien heeft u familie of vrienden die u kunnen helpen. Op ons kantoor kunt u terecht om uw reactie op het woningaanbod rechtstreeks te verwerken op een computer in onze ontvangsthal. Onze medewerkers zijn uiteraard graag bereid u hiermee op weg te helpen.



5. Toewijzing

Er komen altijd veel reacties op ons aanbod binnen. Bij meerdere kandidaten voor een woning volgt een selectie door Vieya. Bij starters wordt geselecteerd op hoogste leeftijd en bij doorstromers op langste woonduur in de huidige woning. Uitgangspunt is de situatie van de hoofdaanvrager op de peildatum (publicatiedatum woningaanbod). Er kunnen echter aparte voorwaarden zijn gesteld (bijv. grootte huishouden, leeftijdscategorieën, voorrang zorgindicatie) die de uiteindelijke selectievolgorde kunnen beïnvloeden. Dit wordt aangegeven in de advertentievoorwaarden. U ontvangt schriftelijk een voorlopige toewijzing voor de woning als u de eerste kandidaat bent. Hierna worden uw gegevens op juistheid gecontroleerd. Na acceptatie van een toewijzing, wordt u uitgesloten van selectie voor toewijzing van alle andere woningen. U ontvangt alleen bericht als u voor een woningtoewijzing in aanmerking komt.

Bij onjuiste gegevens of niet voldoen aan de voorwaarden vervalt een voorlopige toewijzing! De woning wordt vervolgens aan de volgende kandidaat toegewezen.

Om ons beleid te verantwoorden laten wij u graag zien hoe de woningen uit het vorige aanbod zijn verhuurd. De woningverdeling wordt op de site vermeld.

Na de toewijzing

Als u de toewijzing wil accepteren, controleren wij de vermelde gegevens op juistheid. Wij gaan daarbij na of u aan alle voorwaarden voldoet met betrekking tot inkomen, aantal personen, leeftijd en woonduur. Hiervoor moet u een inkomensverklaring, geldige legitimatiebewijzen en een recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie overleggen. Daarnaast moet u, indien van toepassing, een positieve verklaring van de vorige verhuurder overleggen en mag er geen sprake zijn van het veroorzaken van ernstige overlast en/of openstaande vorderingen bij Vieya.

Als uw gegevens correct zijn conform de advertentievoorwaarden en door Vieya positief beoordeeld worden, ontvangt u een definitieve toewijzing.

Andere opties

Naast Vieya zijn er nog andere verhuurders binnen de gemeente Dongen actief. Een overzicht hiervan kunt u opvragen bij de gemeente of kunt u vinden op onze website (pagina *via Vieya*).

Vestia Zuid-Nederland heeft ca. 150 huurwoningen in Dongen en Rijen. De woningen die vrijkomen voor verhuur worden aangeboden via onze website (pagina *Huuraanbod Vestia*).

6. Ons systeem

Wij krijgen regelmatig het verzoek om met betrekking tot bepaalde voorwaarden een en ander door de vingers te zien of hier wat soepeler mee om te gaan. Aan deze verzoeken kunnen wij geen gehoor geven. Ons woningverdeelsysteem is zo ingericht dat wij woningen op basis van objectieve gegevens (starters op hoogste leeftijd en doorstromers op langste woonduur) kunnen verdelen. Daardoor is ons systeem volledig controleerbaar en inzichtelijk. Wij zijn van mening dat dit de meest eerlijke manier is om woningen te verdelen. Uiteraard worden wij wel eens geconfronteerd met schrijnende gevallen en trieste situaties, maar dit heeft geen invloed op het toewijzingssysteem. Dit is omdat wij ons ten behoeve van de transparantie nu eenmaal aan de regels moeten en willen houden.

Het zenden van brieven of verzoeken om een persoonlijk gesprek is niet zinvol omdat dit geen invloed heeft op de toewijzing. Vanzelfsprekend kunt u wel met ons contact opnemen als ons woningtoewijzingssysteem u niet geheel duidelijk is.



7. Aandachtsgroepen

In ons aanbodsysteem worden alle vrijkomende woningen geadverteerd op onze website, met uitzondering van woningen bestemd voor de bijzondere aandachtsgroepen. Deze bestaan ondermeer uit:

- lichamelijk gehandicapten met een primaat* tot verhuizen van de gemeente Dongen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- taakstelling huisvesting vluchtelingen
- cliënten GGZ Breburg (locatie Dongen) die zelfstandig kunnen gaan wonen met begeleiding
- urgenten
- herhuisvesting (tijdelijk of definitief) in het kader van een herstructureringsproject van Vieya

In een aantal zeer uitzonderlijke situaties (bijv. brand-of stormschade, zeer ernstige overlast) kan Vieya woonruimte beschikbaar stellen buiten het systeem om.

Als u nadere informatie wenst over de aandachtsgroepen, kunt u contact opnemen met onze woonconsulenten (tel. 0162 -31 39 95). De categorie 'urgenten' lichten wij u hieronder nader toe.

Om in aanmerking te komen voor urgentie dient u aan alle (onderstaande) voorwaarden te voldoen:

- U bent dakloos geworden vanuit een zelfstandige huisvestingsvorm (huur- of koopwoning) in Dongen en direct, of binnen een periode van maximaal 1 jaar na het verlaten van deze zelfstandige huisvesting, woonachtig in een door Vieya erkende noodopvang. Kijk voor een overzicht van de erkende instellingen op onze site.
- Maatschappelijke binding met Dongen is vereist. Hieronder wordt verstaan dat men sinds meerderjarige leeftijd minimaal 2 jaar in de gemeente Dongen woont.

* = voorrang

- Het verwachte verzamelinkomen van alle personen (exclusief inwonende kinderen) die de woning gaan bewonen bedraagt niet meer dan max. € 34.085,-.
- Ingeval van ernstige overlastproblematiek (drugs, alcohol e.d.) is het noodzakelijk dat begeleiding en ondersteuning vanuit hulpverlenende instanties op een goede manier geregeld is, alvorens woonruimte wordt aangeboden.
- Er mag geen sprake zijn van een openstaande (huur)schuld bij Vieya, alvorens woonruimte wordt aangeboden.

Aanmelding

Aanmelding geschiedt via een aanvraagformulier door de (hoofd)aanvrager waarbij de volgende gegevens ingeleverd moeten worden:

- Inkomensverklaring (verkrijgbaar bij Vieya) inclusief IB-60 formulier of aanslag inkomstenbelasting over voorafgaand kalenderjaar.
- Kopie geldig legitimatiebewijs.
- Bewijs van inschrijving c.q. huisvesting van door Vieya erkende noodopvangcentra.
- Verhuurdersverklaring (indien van toepassing).
- Uittreksel GBA waaruit blijkt dat men aan de maatschappelijke binding voor urgenten voldoet.

Onvolledige aanvragen kunnen wij niet in behandeling nemen.

Er is geen inschrijfgeld verschuldigd. Na de aanvraag toetst Vieya of u aan alle voorwaarden voldoet. Als dit het geval is krijgt u, binnen 3 en uiterlijk 6 maanden, passende woonruimte aangeboden buiten het normale toewijzingsstelsel. Het woningaanbod van Vieya is éénmalig. Uitgangspunt is het krijgen van een dak boven uw hoofd. Er wordt daarom géén rekening gehouden met eventuele woonwensen op het gebied van wijk, buurt of woningtype. Zowel bij de aanvraag voor urgentie als bij uitschrijving n.a.v. een weigering van aanbod, is geen hoger beroep mogelijk. De verhuringen aan urgenten worden verantwoord op de website.



Bij weigering van een toewijzing vervalt zowel de urgentietoekenning als het recht om een nieuwe aanvraag in te dienen op grond van de bijzondere aandachts-groep urgenten.

Als er (gezondheids)redenen zijn waarom bepaalde woningtypen niet door u of door leden van uw huishouden bewoond kunnen worden, meld ons dit dan direct bij uw aanvraag. Op verzoek van Vieya moet u dit aan te tonen door schriftelijke verklaringen van een behandelend arts/specialist.

8. Woning kopen

U kunt er natuurlijk ook voor kiezen een huis te kopen. Vieya biedt bestaande en nieuwbouwwoningen te koop aan met Slimmer Kopen®korting. Woningen met het Slimmer Kopen® label worden met een bepaalde korting op de marktwaarde verkocht. Als koper van een Slimmer Kopen® woning bent u gewoon voor de volle 100% eigenaar, met alle voordelen van dien. Denk aan aftrek van hypotheekrente, vermogensopbouw door de waardevermeerdering van uw huis, zekerheid van woonlasten en alle vrijheid om uw woning aan te passen. Als tegenprestatie voor die korting biedt u de woning bij verkoop aan Vieya aan en deelt u met Vieya de winst of het verlies.

Meer informatie over Slimmer Kopen® en het actuele aanbod van koopwoningen, zowel nieuwbouw als bestaande woningen, vindt u op onze website

9. Woningruil

Wij kunnen ons voorstellen dat u op een bepaald moment van woning wilt veranderen. Dat kan zijn omdat er gezinsuitbreiding heeft plaatsgevonden, omdat u vanwege gezondheidsredenen gelijkvloers wilt wonen of omdat u gewoon toe bent aan een verandering van woonomgeving. Heeft u al een huurwoning en wilt u naar een andere huurwoning verhuizen, dan is woningruil misschien een optie.

Heeft u een woning van Vieya, dan kunt u van woning ruilen met een andere huurder van Vieya. Maar u kunt ook van woning ruilen met iemand die huurt bij een andere woningcorporatie of verhuurder in Dongen of in een andere gemeente.

Vieya helpt niet bij het vinden van een ruilpartner. Deze dient u zelf te vinden. Dat kan bijvoorbeeld door advertenties te plaatsen in dagbladen, supermarkt en dergelijke of door uzelf aan te melden of te zoeken via www.woningruil.nl.

Heeft u een ruilpartner gevonden, dan kunt u een verzoek tot woningruil indienen bij Vieya. Hiervoor is een speciaal aanvraagformulier beschikbaar. Voeg hier ook altijd een inkomensverklaring (zie pagina 5) aan toe.

Na ontvangst van uw aanvraagformulier, neemt Vieya uw aanvraag in behandeling. Voordat wij toestemming geven, beoordelen wij eerst of u voldoet aan de voorwaarden voor woningruil. Deze voorwaarden zijn ondermeer:

- Door de woningruil wordt de woonruimtebezettingsnorm niet overschreden, d.w.z. de grootte van de woning staat in verhouding tot de grootte van uw huishouden
- Uw inkomen is passend in relatie tot de huurprijs. Hierbij wordt uitgegaan van de huurinkomstabel. U moet er rekening mee te houden dat de huurprijs van de nieuwe woning wordt opgetrokken naar de streefhuur conform ons huurbeleid.
- De woningruiler heeft geen schuld bij Vieya.
- Er is geen sprake van een nepruil (ruil onder valse voorwendselen).



- Er is geen sprake van ernstige overlast met betrekking tot de woonsituatie van de ruilpartner.
- De ruil past binnen het woonruimteverdelingsbeleid.
- Positieve beoordeling van vorige verhuurder (indien van toepassing)

Voldoet u aan de voorwaarden, heeft u toestemming van de verhuurder(s) en besluit u daadwerkelijk van woning te gaan ruilen, dan moeten u en de andere betrokken partij de huurovereenkomst tijdig en schriftelijk opzeggen. De einddatum bepaalt u in overleg met de andere partij. Daarbij dient u als huurder van Vieya rekening te houden met de opzegtermijn van één kalendermaand.

Het is niet toegestaan om voor de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst en de uitgiftedatum van de sleutels, de andere woning eerder te betrekken, hierin werkzaamheden te verrichten of de sleutels van de oude huurder in ontvangst te nemen. In dit geval is het mogelijk dat de oude huurder aansprakelijk gesteld wordt voor eventuele onderhoudsgebreken, tekortkomingen en dergelijke.

Ruilwoningen worden na een opzegging van de huurovereenkomst technisch geïnspecteerd (voor- en eindinspectie). Op dat moment kunnen eventuele gebreken in de woning aan het licht komen. Ook kan duidelijk worden dat er wijzigingen zijn aangebracht, die later weggenomen dienen te worden.

Een belangrijk uitgangspunt bij het goedkeuren van een verzoek tot woningruil betreft het accepteren van de gehele (onderhouds-) staat van de andere woning zoals die door de huidige huurder wordt opgeleverd. Behalve het onderhoud dat normaal voor rekening is van de verhuurder, worden bij een woningruil door ons geen (extra) onderhouds- of herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Dat wil zeggen dat u als ruiler de andere woning accepteert in de staat zoals die zich bevindt nadat de huurder vertrokken is. Om teleurstellingen te voorkomen is het verstandig om hier rekening mee te houden.

Voor de nieuwe woning van Vieya wordt in eerste instantie een huurcontract voor bepaalde tijd voor de periode van één jaar aangegaan.

10. Woonruimtebezettingnorm

Rekening houdend met de samenstelling van uw huishouden kunt u in aanmerking komen voor onderstaande woningtypen (aangegeven met een X).

Woningtypen	HAT-woning*		Gezinsflat	Maisonnette		Seniorenwoning	Eengezinswoning	
	1	2		3	4		1 / 2 / 3	2/3
Alleenstaand en jonger dan 50 jaar	X	X	X	X	X		X	X
Alleenstaand en 50 jaar en ouder	X	X	X	X	X	X	X	X
Meerpersoons-huishouden jonger dan 50 jaar		X	X	X	X		X	X
Meerpersoons-huishouden 50 jaar en ouder		X	X	X	X	X	X	X

* Huisvesting Alleenstaanden of Tweepersoons-huishoudens

11. Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze informatie nog vragen? Neem dan contact met ons op via 0162 - 31 39 95. U kunt ons op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur bereiken en op vrijdag van 8:30 uur tot 12:30 uur.



Minister Goselinglaan 8
5103 BJ Dongen

Postbus 134
5100 AC Dongen

www.vieya.nl
info@vieya.nl

Tel. (0162) 31 39 95
Fax. (0162) 31 39 72

januari 2012