

DE SPELREGELS VOOR HET AANVRAGEN EN TOEWIJZEN VAN WONINGEN

Oost Flevoland Woondiensten
Postbus 89
8250 AB Dronten

Kantooradres:
De Noord 47-49
8251 GM Dronten

T (0321) 38 55 00
F (0321) 31 77 33

www.ofw.nl
woondiensten@ofw.nl

ING Bank NV
67.20.98.482
KvK 39024884
Btw 25.40.216.b.01

Inschrijven

1. Indien u 18 jaar of ouder bent, kunt u zich inschrijven als kandidaat huurder (woningzoekende).
2. Het bruto verzamelinkomen van u en uw medebewoner(s) mag niet hoger zijn dan € 38.000,- per jaar. Het inkomen van inwonende kinderen van u of uw partner telt niet mee.
3. U kunt zich inschrijven via onze website. Het is belangrijk dat u de gevraagde bijlagen bij de aanvraag inlevert. Deze bijlagen kunt u invoegen op onze website, maar het is ook mogelijk om de bijlagen op te sturen of in te leveren bij OFW. Ontvangen wij geen bijlagen dan wordt uw aanvraag niet in behandeling genomen. Het aanvraagformulier voor een huurwoning kunt u ook laten toesturen of ophalen op het kantoor van OFW.
4. Uw aanvraag wordt getoetst aan de hand van een aantal criteria.
5. Indien de aanvraag akkoord is, ontvangt u een bewijs van inschrijving.
6. Bij een bezwaar ontvangt u hiervan ook schriftelijk bericht.

Als u problemen ondervindt bij het invullen van het formulier, dan kunt u langskomen of bellen. Eén van de medewerkers van de afdeling Wonen zal u graag helpen.

Kosten en geldigheidsduur van uw inschrijving

Voor het inschrijven als woningzoekende is inschrijfgeld verschuldigd van € 15,00. Uw aanvraag is 1 jaar geldig en wordt automatisch verlengd. Verlengen van uw woningaanvraag kost € 10,00 per jaar.

Schrijft u zich in via onze website of levert u het aanvraagformulier in op het kantoor van OFW dan worden de inschrijf- en verlengingskosten via een verplichte machtiging tot automatisch incasso geïnd. Is het niet mogelijk om een machtiging af te geven voor automatisch incasso, neemt u dan contact op met de afdeling Wonen.

Hardheidsclausule

Heeft u een bruto verzamelinkomen van € 38.000,- of hoger, maar kunt u door bijzondere omstandigheden niet voorzien in uw eigen woonruimte, dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. De volgende omstandigheden zijn aangemerkt voor de hardheidsclausule:

- senioren met zorgvraag categorie 3 die in aanmerking wensen te komen voor een woning in het woonservicegebied in Dronten (optienummer 20790). De zorgcategorie wordt vastgesteld door stichting Coloriet. Mensen van buiten de gemeente komen hiervoor alleen in aanmerking indien zij afhankelijk zijn van de zorg van familieleden en/of andere mantelzorgers in de gemeente Dronten;
- mensen die een indicatie hebben voor een aangepaste woning (MIVA-woning), mensen van buiten de gemeente komen hiervoor alleen in aanmerking indien zij afhankelijk zijn van de zorg van familieleden en/of andere mantelzorgers in de gemeente Dronten;
- inwoners uit de gemeente Dronten die als gevolg van een faillissement en/of WSNP uitspraak gedwongen zijn hun woning te verkopen of goedkoper dienen te gaan wonen. Hierbij dient de bewindvoerder te verklaren dat verhuizing naar een goedkopere woning noodzakelijk is.

Een verzoek om in aanmerking te komen voor de hardheidsclausule dient altijd schriftelijk ingediend te worden. De (adjunct) manager Wonen beslist uiteindelijk of de woningzoekende ingeschreven mag worden. Toewijzing van woonruimte vindt alleen plaats als op moment

van woningtoewijzing de bijzondere omstandigheden nog steeds van toepassing zijn en de 10% norm niet is overschreden.

Hoe kunt u uw keuze aangeven?

OFW heeft haar hele bezit opgedeeld in groepen woningen. Een groep woningen in een bepaalde wijk met dezelfde kenmerken noemen wij een optie. Alle opties zijn opgenomen in onze Woonkrant en op onze website onder de button "Ik zoek een woning". Iedere optie heeft een uniek nummer. Per optie staat omschreven waar de optie zich bevindt, wat voor soort woning het is, het aantal woningen dat tot die optie behoort, het aantal slaapkamers, wat de gemiddelde huurprijs is en hoeveel woningen er gemiddeld vrijkomen per jaar.

Om u een indruk te geven wordt per optie een representatieve foto van één van de woningen getoond. Bij inschrijving kunt u maximaal 8 opties kiezen. Het is belangrijk dat u vooraf goed bedenkt welke optie(s) u wilt nemen. Individuele woningen binnen een optie kunnen iets afwijken van de standaardindeling of -uitrusting. Voor een aantal opties gelden bijzondere inschrijfvoorwaarden. Deze voorwaarden staan bij de optie vermeld.

Europese regelgeving

Volgens Europese regelgeving dienen woningcorporaties per jaar 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan mensen met een inkomen lager dan € 34.085, -. Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs tot € 664,66. Er is een ruimte van 10% om van de regelgeving af te wijken. Voor deze 10% heeft OFW, in overleg met de huurdersbelangenvereniging, aanvullend beleid opgesteld. OFW gebruikt de ruimte van 10% om sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen tussen de € 34.085, - en € 38.000, -.

Het is voor u van groot belang dat uw bruto verzamelinkomen correct bij OFW geregistreerd staat. Uw inkomen bepaalt namelijk of u wel of niet voor een woning in aanmerking komt. Hierbij gaat het om het verzamelinkomen van u en **alle** eventuele medebewoners (met uitzondering van inwonende kinderen van u en/of uw partner).

Volgorde van aanbieden van woningen

De opties worden in volgorde van binnenkomst geregistreerd. Voor iedere uitgebrachte optie krijgt u een rangnummer. Dit nummer geeft uw plaats aan op de wachtlijst voor die specifieke optie. Dit rangnummer staat ook vermeld in het bewijs van inschrijving. Indien u op een later moment een optie wilt laten toevoegen of wijzigen, wordt in beide gevallen het rangnummer aangepast aan het moment waarop deze optie wordt uitgebracht. Woningen die vrijkomen voor verhuur worden per optie geregistreerd. De woningzoekende met het laagste rangnummer voor die optie krijgt de woning aangeboden. Van deze volgorde wordt afgeweken als OFW 10% of meer van de vrijgekomen woningen heeft verhuurd aan mensen met een inkomen van € 34.085, - of hoger. Deze mensen worden dan overgeslagen bij de aanbieding. De positie op de wachtlijst blijft wel gehandhaafd. Daarnaast kan bij calamiteiten of urgentie worden afgeweken van de volgorde van aanbieding.

1. Zodra u aan de beurt bent voor een woning deelt OFW u dit per brief mee. In deze aanbiedingsbrief staat het adres, de huurprijs van de woning en of de woning nog verhuurd is.
2. Wilt u de woning bekijken, dan kunt u met de bewoner van de woning of met de medewerkers van de afdeling Wonen een afspraak maken. Bij de aanbiedingsbrief is een antwoordformulier gevoegd. Dit formulier ontvangen wij graag binnen 5 werkdagen van u terug. Hierop kunt u aangeven of u de aangeboden woning accepteert of weigert.
3. Indien u de woning wenst te accepteren bent u verplicht de bijgevoegde inkomensverklaring in te leveren. Aan de hand van de inkomensverklaring beoordelen wij of u recht heeft op de aangeboden woning. Indien uw inkomen

€ 38.000, - of hoger blijkt te zijn is OFW gerechtigd de aanbieding in te trekken. U voldoet dan niet meer aan de inschrijvoorwaarden van OFW en zullen u dan uitschrijven als woningzoekende.

Wanneer OFW de 10% ruimte in de lopende maand of jaar heeft overschreden en uw inkomen blijkt bij acceptatie van de woning € 34.085, - of hoger te zijn ook dan is OFW gerechtigd de aanbieding in te trekken. Uw positie op de wachtlijst blijft gehandhaafd mits uw inkomen niet hoger is dan € 38.000, -.

4. Indien wij geen schriftelijke reactie van u ontvangen, gaan wij er vanuit dat u al voorzien bent in uw woningbehoefte en geen gebruik meer wilt maken van ons aanbod. U wordt dan uitgeschreven als woningzoekende voor alle opties!
5. Wanneer u een aangeboden woning accepteert, vervallen alle andere opties op uw naam en verdwijnt u dus uit de wachtlijst van de eventuele andere optienummers waarvoor u ingeschreven stond. U bent immers niet meer woningzoekend.
6. Alleen de eerste keer dat u een aangeboden optie weigert, blijft uw optie behouden met hetzelfde rangnummer.
7. Weigert u voor de tweede maal een aangeboden woning van dezelfde optie, dan vervalt deze optie.

Wanneer u opnieuw een optie wilt nemen ontvangt u een nieuw rangnummer. Eventueel andere opties blijven ongewijzigd.

Uitzonderingen

Voor huurders die ten gevolge van groot onderhoud, revitalisatie, renovatie, sloop en/of herstructurering van de woning of complex (tijdelijk) moeten verhuizen, kan OFW vrijkomende woningen reserveren. In zeer uitzonderlijke gevallen kan OFW van de procedure afwijken. Wanneer u daarvoor in aanmerking denkt te komen, dan kunt u een schriftelijk verzoek indienen bij de afdeling Wonen. Die legt uw argumenten voor aan de manager Wonen. Die bepaalt of u al dan niet voor urgentie in aanmerking komt.

Voorbeelden van bezwaar tegen inschrijving

OFW toetst bij inschrijving een aantal criteria. U kunt bijvoorbeeld niet ingeschreven worden als kandidaat huurder indien u korter dan 12 maanden een huurwoning van OFW huurt, u nog openstaande vorderingen bij OFW heeft, in het verleden ongewenst woongedrag/betalingsgedrag heeft vertoond of indien uw bruto verzamelinkomen € 38.000, - of hoger is. Als op enig moment na de inschrijving blijkt dat er sprake is van één of meer van de bovenstaande situaties, dan wordt de inschrijving alsnog geweigerd en vervallen de reeds opgebouwde rechten.

Waar kunt u terecht met eventuele klachten?

OFW probeert u zo goed mogelijk terzijde te staan bij het zoeken van een nieuwe woning. Wanneer u het niet eens bent met het besluit van OFW, of u bent van mening dat OFW ten onrechte afwijkt van de procedure, dan bestaat de mogelijkheid om deze klacht te melden. In onze brochure "Klachten en geschillen" staat omschreven hoe de klachtenprocedure bij OFW werkt.

Meer informatie?

Als u meer informatie wenst, dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van afdeling Wonen via telefoonnummer 0321-38 55 89.