

Adres Nijverheidsstraat 8 – 7213 DB Gorssel
Telefoon (0575) 49 27 73 – Fax (0575) 49 11 20

E-mail info@degroenewaarden.nl
Ga eens naar onze website www.degroenewaarden.nl

DeGroeneWaarden

Woningstichting

Op zoek naar een woning?



2 — Op zoek naar een woning?



Woningstichting De Groene Waarden heeft woningen in de kernen Eefde, Gorssel, Almen, Epse, Harfsen en het buurtschap Joppe. Zoekt u woonruimte in één van deze plaatsen, dan bent u bij ons aan het goede adres. We hebben zowel in de huur als betaalbare koop een gevarieerd aanbod.

We onderscheiden de woningen in 'normale' woningen en zorgwoningen. Zorgwoningen zijn zelfstandige woningen die verbonden zijn met een zorgcentrum of steunpunt daarvan. Vanuit het zorgcentrum worden zorg- en welzijnsactiviteiten verleend. Alle andere woningen zijn normale woningen. Dit verschil is belangrijk, omdat de normale woningen op een andere manier worden toegewezen dan de zorgwoningen.

Uitgangspunt bij de woonruimteverdeling is dat de verdeling van woningen op een open, eerlijke en duidelijke manier plaatsvindt. In het kort werkt de woonruimteverdeling als volgt.

Alle woningzoekenden schrijven zich in bij De Groene Waarden. Wanneer woningzoekenden in aanmerking willen komen voor een zorgwoning, leveren zij ook de zorgindicatie van het CIZ in. De zorgwoningen worden rechtstreeks toegewezen op basis van het oordeel van het Werkersoverleg Gorssel. Hierin zijn de ouderenadviseurs, zorginstellingen, maatschappelijk werk en de woningstichting vertegenwoordigd. Er wordt dan gekeken naar zorgzwaarte, de reeds aanwezige bezetting en de mate van urgentie.

Bij de andere woningen wordt eerst gekeken welke woningen rechtstreeks worden toegewezen. Dit gebeurt in geval van het huisvesten van statushouders en het bieden van woonruimte aan huurders uit sloopwoningen.

We adverteren de overige woningen maandelijks in een lokaal huis aan huis blad en op internet.

Woningzoekenden die belangstelling hebben, reageren door het insturen van de woonbon per post of digitaal. Wij controleren of de woonbonnen aan de voorwaarden voldoen. Vervolgens worden alle goede woonbonnen gesorteerd op puntenaantal. Degene met het hoogste aantal punten krijgt de woning aangeboden.

Het lijkt allemaal zo gemakkelijk. Maar doordat de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod, zit er een lange wachttijd tussen het moment van inschrijving en de daadwerkelijke verhuizing. In deze folder geven we u

informatie over alle stappen in het proces van inschrijving tot huurcontract/koopovereenkomst.

Inschrijven

Hoe schrijf ik me in?

Om voor een woning in aanmerking te komen, moet u zich eerst inschrijven bij Woningstichting De Groene Waarden. Dit kan via het inschrijfformulier dat op ons kantoor verkrijgbaar is.

Als u op zoek bent naar een zorgwoning, moet u ook een kopie van het indicatieformulier van het CIZ meesturen. Daarnaast kan het ook digitaal, via www.degroenewaarden.nl

Zijn er voorwaarden aan verbonden voordat ik me kan inschrijven?

Er zijn drie voorwaarden voordat u inschrijving geaccepteerd wordt.

1. U bent 18 jaar of ouder.
2. U heeft een Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
3. U betaalt een eenmalig inschrijfbedrag van € 25,00 (prijspeel 2008).

Zodra u aan deze drie voorwaarden heeft voldaan, is uw inschrijving actief en begint u punten op te bouwen.

Hoe lang is de inschrijving geldig?

U schrijft u in voor een onbepaalde periode. Daardoor blijft uw inschrijving onbeperkt geldig. U bent zelf verantwoordelijk om wijzigingen door te geven. Hieraan zijn geen kosten verbonden.



Wanneer word ik uitgeschreven als woningzoekende?

In de volgende gevallen wordt uw inschrijving beëindigd:

1. U accepteert een woning die door De Groene Waarden is aangeboden.
2. U heeft geen adreswijziging doorgegeven, waardoor wij geen actueel postadres hebben.
3. Op uw verzoek.

Het puntensysteem

Hoe werkt het puntensysteem?

Het puntensysteem bestaat uit drie onderdelen:

- a) Punten voor wachttijd
- b) Punten voor doorstroming uit een woning van De Groene Waarden
- c) Punten voor maatschappelijke binding

Hoe bouw ik punten op voor wachttijd?

Voor elke maand dat u staat ingeschreven ontvangt u 1 punt. Het maximale aantal punten voor wachttijd is 60.



Wanneer krijg ik punten voor doorstroming?

U heeft al een huur- of koopgarantwoning van De Groene Waarden, die u leeg achterlaat bij een eventuele verhuizing. Hiervoor krijgt u bij inschrijving 75 punten toegekend. Wanneer u deze woning gedurende uw inschrijving verlaat, vervallen de punten voor doorstroming.

En hoe krijg ik punten voor maatschappelijke binding?

Deze punten krijgt u als u een binding heeft met ons werkgebied. Het werkgebied bestaat uit de kernen Eefde, Gorsseel, Almen, Harfsen, Epse en het buurtschap Joppe. In de volgende gevallen heeft u een maatschappelijke binding:

- Wanneer u en/of uw partner is geboren in ons werkgebied
- Wanneer u en/of uw partner tenminste 2 jaar onafgebroken ingezetene is in ons werkgebied
- Wanneer u en/of uw partner in het verleden tenminste 5 jaar onafgebroken ingezetene in ons werkgebied is geweest.

- Wanneer u en/of uw partner een vader/moeder of volwassen kind heeft, die in ons werkgebied woont.

Het aantal punten voor maatschappelijke binding is 12.

Hoeveel punten kan ik maximaal krijgen?

Het maximale aantal punten is 75.

Wanneer een huurder zich inschrijft als woningzoekende, heeft deze dus direct het maximale aantal punten.

Woningzoekenden die geen woning van De Groene Waarden achterlaten, kunnen maximaal 72 punten opbouwen, namelijk 12 voor binding en 60 voor wachttijd. Wanneer woningzoekenden geen binding hebben met ons werkgebied, blijft het maximum steken op 60.

Hoe weet ik hoeveel punten ik heb?

Nadat uw inschrijving is geaccepteerd, ontvangt u van ons een bewijs van inschrijving en uw inloggegevens. Hierop staat uw startsituatie vermeld. Met uw inlog kunt u via onze internetpagina uw aantal punten en inschrijfggegevens bekijken. Ook is het mogelijk om uw inschrijfggegevens aan te passen.

Mijn persoonlijke situatie is zo kritiek, ik kan helemaal niet zo lang wachten op een woning. Kan ik niet met voorrang naar een woning?

Voorrang voor de ene woningzoekende, betekent een langere wachtduur voor een andere woningzoekende. Daarom willen we zo min mogelijk woningzoekenden voorrang geven. Maar we begrijpen dat er ook situaties zijn, wanneer het

niet meer verantwoord is om zo lang op een woning te moeten wachten. Hiervoor hebben we een urgentieregeling opgesteld. U kunt deze regeling opvragen op ons kantoor of via internet: www.degroenewaarden.nl

Het woningaanbod

Hoe weet ik welke woningen beschikbaar zijn?

Op elke eerste woensdag van de maand staat er een advertentie in een lokaal huis aan huis blad waarin de beschikbare woningen staan. Bij elke woning staat vermeld welke huur- en/of koopvarianten van toepassing zijn.

Per woning staat er een foto, een korte beschrijving van de woning en de prijs per huur- of koopvariant. Verder staan de voorwaarden genoemd om in aanmerking te komen voor de betreffende woning.

Kan het ook via internet?

U kunt het woningaanbod ook vinden op onze internetpagina:

www.degroenewaarden.nl. Het woningaanbod staat er een week lang op. Om ervoor te zorgen dat u op tijd reageert, kunt u gebruik maken van onze e-mail-service. Wanneer u zich hiervoor aanmeldt, zenden wij u, gratis, een e-mail op het moment dat het woningaanbod beschikbaar is. Ook deze e-mailservice vindt u op onze internetpagina.



Staan alle woningen wel in de krant?

Nee. De zorgwoningen worden rechtstreeks toegewezen aan woningzoekenden. Dit zijn bijvoorbeeld de woningen bij de steunpunten in de kleine kernen, de appartementen bij Het Spijk en de aanleunwoningen bij De Borkel.

Bij de andere woningen kijken we eerst of er woningzoekenden zijn die in de volgende categorieën vallen:

- a) Statushouders
 - b) Huurders uit te slopen woningen
- Is dit niet het geval, dan komt de woning in de krant.

Wat houden de voorwaarden in die bij de advertentie staan?

We hebben slechts een beperkt aanbod aan woningen. Om te zorgen dat deze woningen zo eerlijk mogelijk verdeeld worden, stellen we voorwaarden aan de woningzoekenden. Bij alle woningen stellen we als voorwaarde dat u moet voldoen aan de huur/inkomentabel. Verder hanteren we soms leeftijdsgrenzen of de omvang van een huishouden, afhankelijk van het type woning.



Huur/inkomentabel?

We willen u zoveel mogelijk keuzevrijheid geven, maar ook de betaalbaarheid garanderen.

Daarom is er een verhouding vastgesteld tussen uw inkomen en de te betalen huurprijs. Hiervoor maken we gebruik van de regels die door de Europese Commissie zijn opgesteld. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast. In de advertentie staan altijd de actuele bedragen vermeld. U kunt in de tabel aan de hand van uw inkomen bekijken op welke woningen u kunt reageren. Bij een hoger inkomen kan het voorkomen dat u alleen voor de koopvariant in aanmerking komt.

Reageren via de woonbon

Ik heb belangstelling.

Hoe moet ik reageren?

Om in aanmerking te komen voor een woning, moet u een woonbon insturen. Dit kan via de papieren bon in de advertentie, maar ook via de digitale woonbon op onze internetpagina. De woonbon moet uiterlijk voor 12.00 uur op de eerstvolgende dinsdag binnen zijn.

Volgorde bepalen

Hoe wordt de volgorde van de belangstellenden bepaald?

We controleren of de woonbonnen aan de voorwaarden voldoen. Vervolgens worden alle goede woonbonnen gesorteerd op puntenaantal. Een kandidaat met een urgentieverklaring die reageert op een woning gaat voor op alle andere kandidaten. Is dit niet het geval dan komt degene met het hoogste aantal punten in aanmerking voor de woning.

Maar als er meer kandidaten zijn met het maximale aantal punten?

Het kan zijn dat er meerdere belangstellenden zijn die allemaal het maximale aantal punten hebben. In dat geval gaat de kandidaat met de langste inschrijfduur voor.

Het aanbieden van een woning

Hoe kom ik te weten of ik het hoogste aantal punten had?

Wij nemen contact op met de woningzoekende die het hoogste aantal punten had. In principe gebeurt dit op de 2e woensdag van de maand. Daarom vragen we u ook om het telefoonnummer op de woonbon in te vullen, waar u die dag bereikbaar bent. De overige belangstellenden krijgen geen bericht. Wanneer u dus niets van ons hoort, was u niet de hoogste kandidaat. U kunt natuurlijk altijd even bellen om te horen wat uw plaats was. Dan weet u ook wat uw kans

is op een soortgelijke woning. Dit kunt u ook zien in onze maandelijkse advertentie in een lokaal huis aan huis blad en op internet. Hierbij vermelden we per woning het aantal punten van de kandidaat die de woning toegewezen heeft gekregen.

Als ik het hoogste aantal punten had, hoe gaat het dan verder?

We nodigen u dan uit voor een kennismakingsgesprek. Tijdens dit gesprek geven we aanvullende informatie over de woning, het huurcontract en onze aanvullende dienstverlening. Daarnaast controleren we of u ook inderdaad aan de voorwaarden voldoet. Hiervoor moet u inkomensgegevens en een identificatiebewijs meenemen. Als de gegevens allemaal in orde zijn, krijgt u een aanbieding op voorwaarde dat uw inkomen volgens (IB-60)verklaring van de Belastingdienst voldoet aan de huur/inkomentabel om de woning te kunnen huren of kopen.

Maar ik heb de woning nog helemaal niet van binnen gezien?

In de definitieve aanbieding is het telefoonnummer opgenomen van de vorige bewoner. U kunt hem of haar benaderen voor een bezichtiging. U heeft ongeveer een week de tijd om te beslissen. Als u kiest voor een koopvariant wordt deze termijn verlengd om een extra bezichtiging en afspraak met de makelaar mogelijk te maken.

Kan ik ook zaken overnemen van een vorige huurder?

In ieder geval geen zachte vloerbedekking. Voor de rest is het een zaak tussen u en de vorige huurder. Wij bemoeien ons hier verder niet mee. U bent nooit verplicht om zaken over te nemen. De overgenomen goederen worden op een overnameformulier vermeld dat u beiden ondertekend. Wanneer de woning wordt gerenoveerd, moet de woning kaal worden opgeleverd en is er dus geen overname mogelijk.

Nee, ik neem de woning niet!

Dan stuurt u het antwoordformulier terug met de reden van weigering. Uw weigering heeft geen gevolgen voor uw inschrijving of puntenaantal.

Ja, ik neem de woning!

Dit meldt u bij ons via het antwoordformulier dat bij de aanbieding zit. Als u kiest voor huren, maken we een afspraak voor het tekenen van het huurcontract, het betalen van de waarborgsom en de huur over de eerste maand, en de oplevering van de woning. Tijdens de oplevering loopt onze woonconsulente met u door de woning. U kunt bij haar terecht voor uw vragen en opmerkingen. Ook legt zij u de werking van de aanwezige installaties uit. Daarna ontvangt u de sleutels en kunt u aan de slag. Als u kiest voor koop, begeleidt de makelaar u bij het verdere traject. Hij zorgt voor de koopovereenkomst en is aanwezig bij de uiteindelijke oplevering, en de notaris.

Wij wensen u veel woonplezier!



Vragen?

Heeft u nog vragen? Bel dan gerust. Wij zijn bereikbaar op (0575) 49 27 73. U kunt ons natuurlijk ook bezoeken op ons kantoor aan de Nijverheidsstraat 8, in Gorssel. Deze folder en meer informatie vindt u bovendien op onze internetpagina www.degroenewaarden.nl

Klachten?

Heeft u een klacht over de wijze waarop de woonruimteverdeling wordt uitgevoerd, of bent u het niet eens met het afwijzen van een urgentieaanvraag? Dan kunt u bij de regionale klachtencommissie een schriftelijke klacht indienen. Er is een speciale folder beschikbaar waarin wordt uitgelegd hoe u uw klacht kunt melden en hoe deze vervolgens wordt afgehandeld.

Colofon

Woningstichting De Groene Waarden

Adres

Nijverheidsstraat 8
7213 DB Gorssel

Algemene telefoon

(0575) 49 27 73

Reparatielijn

(0575) 49 07 77

E-mail

info@degroenewaarden.nl

Internet

www.degroenewaarden.nl

Openingstijden

- Maandag tot en met donderdag 8.30-12.30 en 13.30-16.30 uur
- Vrijdag 8.30-12.00 uur