Veelgestelde vragen over huisvesting

Bij het Sociaal wijkteam Leiden (SWT) krijgen we vaak vragen over huisvesting. Hieronder vind je antwoorden op de veelgestelde vragen. Hopelijk helpt dit met je zoektocht naar een woning en al jouw vragen over wonen in Leiden. Je vindt hier ook informatie over organisaties die je kunnen ondersteunen.

Dakloosheid

- **Ik ben dakloos, kan het SWT mij helpen bij het verkrijgen van een woning of een briefadres in de tussentijd?**
  Het SWT kan je helaas niet helpen bij het verkrijgen van een woning. Je kunt een briefadres aanvragen door te bellen naar 14071 (Gemeente Leiden). Je kunt dan een afspraak maken met een briefloketmedewerker. Een briefadres is een plek waar je post kunt ontvangen, zodat je bijvoorbeeld ingeschreven kunt blijven bij een zorgverzekering.

- **Ik moet mijn woning uit, kunnen jullie een huis regelen?**
  Nee, het SWT kan geen woning regelen. Voor praktische tips verwijzen we je naar ons document *Huren in Leiden – Tips en organisaties*. Je kunt bij het zoeken naar een woning ondersteuning vragen bij een Goede Buur. Je kunt ook een verhuurmakelaar inschakelen; hier zijn wel kosten aan verbonden.

- **Ik word dakloos, wat nu?**
  Vraag allereerst een briefadres aan om je post te kunnen blijven ontvangen. Vraag in je netwerk of iemand een plek weet waar je kunt verblijven. Reageer dagelijks op het woningaanbod. Zie hiervoor het document *Huren in Leiden – Tips en organisaties.* Heb je naast een vraag om onderdak ook andere hulpvragen, dan kun je je melden bij De Binnenvest.

- **Kan ik bij De Binnenvest terecht als ik mijn huis ben uitgezet?**
  De Binnenvest heeft een specifieke doelgroep die zij begeleidt en opvangt. Kijk op de website van De Binnenvest om te zien of je onder deze doelgroep valt, of neem contact op met De Binnenvest om te vragen of zij je verder kunnen helpen.

- **Welke (particuliere) woninghuursites zijn betrouwbaar?**
  Bekijk hiervoor ons document *Huren in Leiden – Tips en organisaties*. Je vindt dit document op onze website: Wonen - Sociaal Wijkteam Leiden.

Woningbouw en urgentie

- **Hoe lang moet ik ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland om in aanmerking te komen voor een huurwoning?**
  Je moet gemiddeld minimaal zes tot zeven jaar ingeschreven staan om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in de regio Holland Rijnland. De sociale huurwoningen worden verhuurd aan bewoners binnen een bepaalde inkomenscategorie. Bekijk voor meer informatie de website van Woningbouwvereniging de Sleutels.

- **Hoe werkt de toewijzing van woningen bij Huren in Holland Rijnland?**
  Als je staat ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland, kun je reageren op woningen die passen bij je inkomen en gezinssamenstelling. De meeste woningen worden verhuurd op basis van inschrijftijd: de woningzoekende die het langst staat ingeschreven, komt in aanmerking voor de woning. Bekijk voor meer informatie de website van Huren in Holland Rijnland.

- **Wanneer kan ik urgentie krijgen?**
  je kunt een urgentie aanvragen als er sprake is van specifieke medische of psychosociale problemen. Hierbij moet vaststaan dat deze problemen duidelijk verband houden met je huidige woonruimte, zodat het gebruik van de woonruimte onmogelijk wordt. Je urgentieaanvraag wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie.

- **Waar kan ik urgentie aanvragen?**
  Urgentie vraag je aan via de website van de woningbouwverenigingen Portaal, Ons Doel en De Sleutels. Het aanvragen van urgentie kost € 87,-. Deze kosten krijg je niet terug als de urgentie wordt afgewezen. De aanvraag wordt beoordeeld door de onafhankelijke urgentiecommissie.

- **Waarom krijg ik geen urgentie?**
  Er kunnen verschillende redenen zijn waarom je geen urgentie krijgt. Het moet worden aangetoond dat lichamelijke of psychische klachten een duidelijk verband hebben met de huidige woning.

- **Waarom heeft het SWT geen invloed op de urgentiecommissie?**
  De urgentiecommissie is een onafhankelijke organisatie. Om een eerlijk beoordelingsproces te bevorderen, heeft niemand hier invloed op.

- **Ik wil graag urgentie, kunnen jullie mij hierbij helpen?**
  Het SWT kan je ondersteunen bij het doen van een urgentieaanvraag. Het SWT heeft hier geen invloed op. We kunnen je de te nemen stappen uitleggen en helpen bij het verzamelen van de documenten voor de urgentieaanvraag.

- **Waarom is een scheiding geen reden voor urgentie?**
  Een scheiding leidt niet automatisch tot een urgentieverklaring voor het verkrijgen van een (sociale) huurwoning. De eisen zijn streng en je moet aan veel voorwaarden voldoen om aan te kunnen tonen dat je niet zelfstandig in staat bent om woonruimte te krijgen.

- **Welke voorwaarden gelden voor het verkrijgen van urgentie na scheiding?**
  Elke regio/gemeente heeft een eigen urgentiecommissie met eigen voorwaarden. Het is daarom verstandig om te informeren bij de woningbouwvereniging aan welke vereisten je moet voldoen om voor urgentie in aanmerking te komen. De urgentiecommissie is een onafhankelijke organisatie die je urgentieaanvraag beoordeeld.

- **Hoe zit het met de nieuwe inschrijfregels bij Huren in Holland Rijnland?**
    - Sinds 2024 maakt Huren in Holland Rijnland onderscheid tussen starters en doorstromers. De woonduur van doorstromers, dus hoe lang je ergens hebt gewoond, wordt opgeteld bij de inschrijftijd.
    - Bij acceptatie van een sociale huurwoning word je automatisch uitgeschreven als woningzoekende. Wil je hier wel een tijdje wonen, maar is het nog niet je droomwoning? Schrijf je dan binnen twaalf maanden opnieuw in als woningzoekende. Je inschrijftijd begint dan niet weer op nul. Je houdt 75% van je inschrijftijd met een maximum van vijf jaar.
    - Als je niet aanwezig bent bij een bezichtiging waarvoor je wel bent aangemeld, krijg je de eerste keer een waarschuwing en als dit binnen zes maanden nog eens gebeurt, mag je drie maanden niet reageren.
    - Eigenaren van een koopwoning kunnen geen sociale huurwoning huren. Het bewijs van de verkoop van de koopwoning is nodig voor het huren van een sociale huurwoning.

- **Kan ik een bezichtiging annuleren als ik toch niet kan komen?**
  Zo ja, tot wanneer is dit mogelijk?
  Je kunt je tot 24 uur voor de bezichtiging afmelden zonder consequenties.

- **Hoe lang is mijn urgentie geldig na toekenning vanuit de urgentiecommissie?**
  Nadat de urgentiecommissie de urgentie heeft toegekend, heb je zes maanden de tijd om te reageren op woningen via Huren In Holland Rijnland. Na deze zes maanden vervalt het recht om te kunnen reageren op woningen met urgentie.

Woonkosten

- **Ik kan mijn huur niet meer betalen, wat nu?**
  Neem zo snel mogelijk contact op met de verhuurder voor een betalingsregeling. Betaal daarnaast altijd de lopende huur om een uithuiszetting te voorkomen. Schuldhulpmaatje kan je ondersteunen in dit proces. De Stadsbank kan helpen met betalingsregelingen of schuldhulpverlening als je meerdere schuldeisers hebt en inkomen ontvangt.

- **Kan ik verhuiskostenvergoeding krijgen of bijzondere bijstand inrichtingskosten?**
  Voor informatie hierover verwijzen wij je naar de website van de Gemeente Leiden.

- **Waarom moeten mijn ouders toeslagen terugbetalen als ik werk en bij hen woon?**
  Dit komt doordat het gezamenlijke inkomen van het gezin te hoog is. Hierdoor is er wettelijk gezien geen recht meer op toeslagen. Je kunt je ouders financieel ondersteunen als je werkt en bij hen woont.

- **Waarom is particuliere huur zo duur?**
  Op dit moment is er meer vraag naar huurwoningen dan dat er huurwoningen worden aangeboden door particulieren. Dit leidt tot hogere prijzen.

Woonomgeving (woningbouw)

- **Wat zijn mijn rechten als ik in een slecht onderhouden woning woon? Bijvoorbeeld bij schimmel of problemen met de verhuurder?**
  Neem contact op met het Huurteam Leiden of de huurcommissie. Zij kunnen je informeren over de rechten en plichten van huurders en verhuurders.

- **Mijn woning staat op de slooplijst, maar het is onbekend wanneer dit gaat gebeuren. Hoe krijg ik duidelijkheid?**
  Neem contact op met jouw woningbouworganisatie om hierover afspraken te maken en informatie te ontvangen. Een Goede Buur kan je hierbij ondersteunen.

- **Hoe werkt een huizenruil en kunnen jullie mij daarbij helpen?**
  Je zoekt zelf naar een huurder in de regio die met jou van woning wil ruilen. Neem daarna contact op met de woningbouwcorporatie(s) om de voorwaarden te bespreken. Je hebt altijd toestemming nodig van de verhuurders van beide woningen om van woning te kunnen ruilen. Let op: de huurprijs van de woning kan veranderen bij woningruil. Informeer hiernaar bij de woningbouwcorporatie. Jouw inkomen en gezinssamenstelling moeten passen bij de woning. Bij woningruil word je niet uitgeschreven en behoud je jouw inschrijftijd.

Senioren

- **Ik heb aanpassingen nodig om thuis te blijven wonen, wat kan ik doen?**
  Het SWT kan je verder helpen. Meld je aan bij ons en geef daarbij aan welke woningaanpassing je nodig hebt en tegen welke problemen je aanloopt. Een sociaal werker van het wijkteam maakt een afspraak om jouw aanvraag te bespreken.

- **Hoe kan ik mij inschrijven bij een woon-zorgcentrum?**
  Informeer bij het woonzorgcentrum van jouw keuze hoe je je aan kunt melden. Meestal schrijf je je in bij de gemeente of de woningbouwvereniging. Er kan een wachtlijst zijn.
  Als inschrijven niet lukt, kan het SWT je daarbij ondersteunen. Als je onder de Wet Langdurige Zorg (Wlz) valt, kun je in aanmerking komen voor geïndiceerde zorg bij een woon-zorgcentrum. Overige appartementen worden aangeboden op Huren in Holland Rijnland, je kunt hierop reageren als je daar staat ingeschreven.

- **Wanneer kan ik gebruik maken van de doorstroommakelaar?**
  55-plussers krijgen voorrang als ze verhuizen naar een woning met het label Doorstromen 55+. De voorrang geldt als de huurder een eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers achterlaat, of een ander soort woning van minimaal 70m2 en drie slaapkamers. Die corporatiewoning mag een sociale of een vrije sector huurwoning zijn, als deze maar in één van de vijf gemeenten van de Leidse regio staat. Voor alle voorwaarden en de contactgegevens van de doorstroommakelaar zie de website: Doorstroommakelaar - De Sleutels.

Overige vragen

- **Hoe kom ik in aanmerking voor huisvesting bij Divorce Housing?**
  Divorce Housing is een woonconcept dat landelijk voorziet in snel beschikbare en betaalbare woonruimte voor mensen die te maken hebben met een scheiding of relatiebreuk. Je schrijft je gratis in via de website van Divorce Housing. Een medewerker van Divorce Housing neemt dan telefonisch contact met je op om tijdelijke woonruimte voor je te vinden. Als er een woonruimte is gevonden, vindt er een bezichtiging plaats. Bij wederzijds akkoord wordt een contract ondertekend. Heb je hulp nodig bij het invullen van het formulier? Een Goede Buur kan je daarbij helpen.

- **Waarom zijn alternatieven als Divorce Housing altijd vol?**
  De woningnood zorgt er helaas voor dat er weinig doorstroom is in de sociale woningbouw en de andere sectoren.

- **Waarom krijgen statushouders wel een huis en ik niet?**
  Gemeentes zijn verplicht om een aantal statushouders op te vangen in de regio vanuit de overheid en verdragen met Europa.

- **Hoe kom ik in aanmerking voor een woning bij Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ)?**
  Als je tussen de 18 en 28 jaar oud bent, dan kan je in aanmerking komen voor een appartement bij de SHWJ. Bekijk de voorwaarden op de website van SHWJ. Om de kans op een reguliere woning op langere termijn te vergroten, schrijf je je ook in bij hureninhollandrijnland.nl. SHWJ vraagt om een bewijs van inschrijving. De inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland moet minimaal gelijk zijn aan de inschrijftijd bij de SHWJ.

- **Heeft SHWJ ook een voorrangs- of urgentieprocedure? Zo ja? Hoe werkt dat?**
  Nee, SHWJ werkt met inschrijftijd en kent geen aparte voorrangs- of urgentieprocedures.

Organisaties in Leiden

Sociaal wijkteam Leiden - www.sociaalwijkteamleiden.nl
Het Sociaal Wijkteam Leiden (SWT) helpt inwoners van 18 jaar en ouder bij zorgen en vragen over wonen, geld, (psychische) gezondheid, relaties, daginvulling, eenzaamheid, ruzie, rouw en meer. We luisteren, denken mee en zoeken samen naar een oplossing die bij je past. Soms bieden we zelf ondersteuning, soms verwijzen we door. Het SWT kan **geen** woning voor je regelen. Heb je alleen een vraag op het gebied van huisvesting, bijvoorbeeld een online formulier invullen? Dan raden wij je aan om gebruik te maken van 'Een Goede Buur'.

Een Goede Buur - www.incluzioleiden.nl/een-goede-buur/
Een Goede Buur is een initiatief van Incluzio en kan je op een laagdrempelige manier helpen bij praktische zaken op alle leefgebieden, zoals het aanmaken van een DigiD, vragen over huisvesting, hulp bij (online)formulieren invullen en vragen over moeilijke brieven. Je wordt dan geholpen door vrijwilligers. Een Goede Buur vind je bij Incluzio en die zijn aanwezig in alle buurthuizen.

Schuldhulpmaatje – www.schuldhulpmaatje.nl
Heb je het financieel moeilijk? SchuldHulpMaatje kan je gratis ondersteunen bij geldzorgen en schulden. SchuldHulpMaatje vind je bij alle buurthuizen van Incluzio.

Huurteam Leiden - www.huurteamleiden.nl
Het Huurteam Leiden helpt je met zaken omtrent huren. Bijvoorbeeld of je huurcontract nog wel klopt, of de huurprijs misschien te hoog is of dat de woonruimte waar je woont niet meer leefbaar is door gebrek aan onderhoud. Het huurteam is een gratis dienstverlening voor elke huurder in Leiden.