

**TWEEDE DRUK
NOVEMBER 2013**



**STRAAT
CONSULAAT**



DE ACHTERBAN

Inhoud

Voorwoord	1
Huren via makelaars en verhuurbedrijven	2
Lijst van makelaars en verhuurbedrijven	5
Huren via woningbouwcorporaties	6
Huurtoeslag	8
Andere manieren van wonen	10
Betrouwbare Internetsites	12
Vestiging doorgeven aan de gemeente	15
Informatie over woninginrichting	16
Lijst aangesloten woningcorporaties Woonnet-Haaglanden	18

Voorwoord

In deze Woonwijzer vind je makelaars/verhuurbedrijven die verhuren aan mensen met een minimum inkomen. Daarnaast vind je informatie en tips over de woonpas, huurtoeslag, andere manieren van wonen en woninginrichting.

De makelaars/verhuurbedrijven die in dit boekje vermeld staan bieden betaalbare woonruimte aan, variërend van € 250,00 tot € 650,00 per maand.

Het doel van de Woonwijzer is om het zoeken naar en het vinden van een woning makkelijker te maken.

De Woonwijzer is samengesteld door ervaringsdeskundigen van De Achterban.

De Achterban is het Haagse vrijwilligersplatform van het Straat Consulaat.

www.deachterban.info

www.straatconsulaat.nl



Huren via makelaars en verhuurbedrijven

Om de toegankelijkheid van de particuliere woningmarkt voor de minima na te gaan, hebben wij gegevens verzameld van makelaars en verhuurbedrijven in de regio Den Haag. Aan hen is de vraag gesteld of ze aan minima verhuren en zo ja of ze opgenomen willen worden in de Woonwijzer.

Uiteindelijk bleven er slechts twee makelaars over die verhuren aan mensen met een minimum inkomen. Deze twee makelaars, die wij in het boekje hebben opgenomen, hebben woningen in eigen beheer, waardoor zij regelmatig woningen beschikbaar hebben voor mensen met een minimum inkomen.



Huren bij een makelaar, bijkomende (start)kosten en financiële ondersteuning daarbij.

Voor de eerste maand huur, borg en administratiekosten kan bij de Sociale Dienst een lening aangevraagd worden. Dit geldt eveneens voor de herinrichtingskosten van de woning.

Is er sprake van Schuldhulpverlening dan kan de lening aangevraagd worden via een consulent of hulpverlener. Bijzondere bijstand is een eenmalige uitkering die je kunt ontvangen als je noodzakelijke kosten hebt die je niet van jouw inkomen/uitkering kan betalen.

Meer info over Schuldhulpverlening op de internetsite van WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) www.wsnp.rvr.org en ook op www.rechttopschuldhulpverlening.nl

Of neem direct contact op met de dienst Sociale Zaken (Sociale Dienst) of de afdeling Voorlichting van jouw gemeente, zij kunnen je op weg helpen.

Bij makelaars, verhuurbedrijven en particuliere verhuurders zijn vaak gegevens bekend over mensen die in het verleden huurschulden hebben gehad. Soms wordt er een BKR check en een WRH check op huurschulden gedaan. (BKR staat voor Bureau Krediet Registratie en WRH staat voor Waarderings Register Huurders)

Bij woningbouwcorporatie moet je een verhuurders-verklaring invullen, waarin gevraagd wordt naar huurschulden in het verleden en eventuele betalingsregelingen; soms wordt ook een BKR check gedaan.

Huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten heb je toestemming nodig om in een goedkope woning te mogen wonen.

De gemeente verleent daarvoor een huisvestingsvergunning. Zo ziet de gemeente erop toe dat goedkope woningen ook daadwerkelijk worden verhuurd (of verkocht) aan mensen met een lager inkomen. Voor een kamer heb je geen huisvestingsvergunning nodig.

Gemeenten bepalen zelf of een huisvestingsvergunningen verplicht is, en voor welke woningen. Of je een huisvestingsvergunning nodig heeft, kunt je navragen bij jouw gemeente.

Lijst van makelaars en verhuurbedrijven

Home Sweet Home

Badhuiskade 8

2586 EM Den Haag/Scheveningen

T: 070-2205081

M: 06-24892240

W: www.hshhuizenbeheer.nl

E: info@hshhuizenbeheer.nl

Inschrijving: Zowel via internet als persoonlijk mogelijk. Regelmatig aanbod van woningen tot € 550,00/maand.

Kosten: Inschrijfgeld: Geen. Administratiekosten: € 250,00 excl. BTW

Voorwaarden: Inkomensgebonden. Huur niet meer dan 1/3 van het bruto inkomen. Indien mogelijk arbeidscontract, zekerheidstelling van sociale dienst, ouders of familie. Intentieverklaring wordt geaccepteerd. Uitkering vormt geen probleem. Preventieprocedure uitzetting: Ja. Hiervoor worden afspraken gemaakt met de Sociale Dienst of met de gemeente. Er is een samenwerkingsovereenkomst met de Sociale Dienst en/of CCP betreffende verhuur van woningen.

Kervezee Vastgoed Management B.V.

Javastraat 281

2585 AL Den Haag

T: 070-3633547

W: www.kervezee.nl

E: KVM@kervezee.nl

Inschrijving: Persoonlijk

Kosten: Geen inschrijfgeld. Administratiekosten: € 302,50

Voorwaarden: Inkomensgebonden, arbeidscontract, zekerheidstelling, verklaring sociale dienst, borgstelling familie, intentieverklaring. Uitkering geen probleem. Preventiebeleid uitzetting: Geen. Wel aanbod in sociale sector, maar minimaal.

Huren via woningbouwcorporaties

Om een sociale huurwoning te kunnen huren in de regio Den Haag is een Woonpas nodig. Deze Woonpas kost €10,00 en kan aangevraagd worden bij Woonnet Haaglanden.

Info over wat een sociale huurwoning is, de voorwaarden om hiervoor in aanmerking te komen en hoe een woning gezocht kan worden staat op de internetsite van Staedion.

Hier zijn ook folders te bekijken en te downloaden over 'Inschrijven als woningzoekende.' en 'Hoe werkt het.'

www.staedion.nl/huuraanbod/hoe-kom-ik-aan-een-huurwoning/
Bij woningbouwcorporaties worden vaak tijdelijke huurwoningen aangeboden.

Woonpas en woning zoeken

Wil je een sociale huurwoning huren in de regio Haaglanden? Dan heb je een Woonpas nodig. Een Woonpas kost € 10,-. Voor dat bedrag ben je een jaar lang ingeschreven als woningzoekende. Hoe langer men is ingeschreven, hoe meer kans men maakt op een sociale huurwoning.

De kosten voor de woonpas moeten worden betaald via iDEAL of door middel van een machtiging (automatische incasso). Iemand anders dan de huurder kan ook via een machtiging betalen, mits naam en rekeningnummer met elkaar kloppen.

LET OP: Sinds januari 2013 kan de woonpas niet meer met contant geld betaald worden.

Als voorbeeld: woning zoeken bij Staedion. Staedion heeft sociale huurwoningen in heel Den Haag. Bekijk het aanbod van huurwoningen om te zien of er een geschikte woning tussen zit. In de beschrijving van elke woning staat ook aan welke voorwaarden je moet voldoen.

Als je op een woning reageert, kom je automatisch terecht op de website van Woonnet Haaglanden. Je hebt elke week tot woensdag 12:00 uur om te reageren.

Alle reacties worden verzameld. Daarna wordt bepaald wie als eerste in aanmerking komt voor elke woning. Daarbij gelden bepaalde voorrangsregels.

Kijk voor meer informatie over Woonnet-Haaglanden en de aangesloten woningcorporaties op de internetsite. (zie ook lijst in deze Woonwijzer)
www.woonnet-haaglanden.nl

Huurtoeslag

Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 681,02 (prijspeil 2013)

Huurders kunnen huurtoeslag aanvragen als hun huur in verhouding tot hun inkomen te hoog is. Huurtoeslag (voorheen huursubsidie) kan aangevraagd worden bij de Belastingdienst.

Of men huurtoeslag krijgt, hangt onder andere af van inkomen en vermogen (spaargeld en beleggingen). Staedion: voor alleenstaanden geldt dat het fiscale inkomen maximaal € 34.229,00 (bruto) per jaar mag zijn; een gezamenlijk fiscaal inkomen mag maximaal € 44.800,00 (bruto) per jaar zijn. (dit zijn bedragen voor 2013)

De hoogte van de huurtoeslag hangt af van de leeftijd van de huurder, de hoogte van de huur en de samenstelling van het huishouden. Bij de Belastingdienst zijn de voorwaarden voor huurtoeslag te vinden en kan een proefberekening gemaakt worden, om te zien op hoeveel huurtoeslag men recht heeft. Toeslagen kunnen ook online geregeld worden met 'Mijn toeslagen'.

Dit is een persoonlijke webpagina, waar verschillende toeslagen aangevraagd en gewijzigd kunnen worden.

Om in te loggen op 'Mijn toeslagen' heb je DigiD nodig.

Op de internetsite van de Belastingdienst is hierover meer informatie te vinden. www.belastingdienst.nl

Voorwaarden voor het krijgen van huurtoeslag (info belastingdienst)

Om huurtoeslag te krijgen, moeten u, uw eventuele partner en medebewoners voldoen aan de volgende voorwaarden:

U bent 18 jaar of ouder.

U huurt een zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met een eigen toegangsdeur die u van binnen en buiten op slot kunt doen en in de woning zijn minstens aanwezig een eigen woon(slaap) kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet.

U, uw eventuele partner en medebewoners staan ingeschreven bij de gemeente op uw woonadres

Op uw woonadres staan geen andere personen ingeschreven bij de gemeente

U, uw eventuele partner en medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning

Uw (gezamenlijk) inkomen en huurprijs zijn niet te hoog

Uw vermogen is niet te hoog

Andere manieren van wonen

Tijdelijk huren op basis van anti-kraak (op grond van de Leegstandwet)

Een leegstaande woning of gebouw kan met een tijdelijke verhuurvergunning, van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte ligt, worden verhuurd voor een periode van minimaal zes maanden en maximaal twee jaar.

Anti- kraak is een avontuurlijke manier van wonen en is iets anders dan huren. Je hebt geen huurcontract, dus ook geen huur-rechten of huurbescherming, maar een bruikleenovereenkomst. In die overeenkomst worden onderlinge afspraken vastgelegd. Als bewoner betaal je slechts een lage maandelijkse woon-vergoeding. Je krijgt geen garantie hoe lang je ergens kunt blijven wonen.

Er word flexibiliteit verwacht en soms moet je een pand binnen 2 weken verlaten, nadat er is opgezegd. Wel wordt er voor een nieuwe passende woonruimte gezorgd.

Organisaties die anti-kraak woningen aanbieden.

Adhoc Beheer

www.adhocbeheer.nl

Interveste

www.interveste.nl

De Vastgoed Beschermer

www.devastgoedbeschermer.nl

Househopping van Staedion (zie ook: Bijzondere projecten in Den Haag)

www.staedion.nl/househopping

Vestia Jong

www.vestiajong.nl

Dit is een speciale jongerenwebsite; kijk ook op www.vestia.nl onder 'Ik wil huren' Tijdelijke huur

Bewaakt & Bewoond BV

www.bewaaktenbewoond.nl

Bezuidenhoutseweg 30

2594 AV Den Haag

Bijzondere projecten in Den Haag

Househopping van Staedion is een anti-kraak project voor mensen van 18 tot 27 jaar, die legaal in Nederland zijn, een inkomen hebben uit werk, een uitkering of studiefinanciering ontvangen en geregistreerd zijn in Haaglanden. www.staedion.nl/househopping

LIMOR Housing First

Housing First biedt een vorm van begeleid wonen voor langdurig daklozen in de regio Den Haag. Er wordt een woning aangeboden met intensieve begeleiding en ondersteuning op alle leefgebieden. Daarbij is het streven dat het stadium van zelfredzaamheid binnen een jaar bereikt wordt.

Housing First is op initiatief van de gemeente Den Haag en CZ zorgkantoor Haaglanden samen met woningcorporatie Staedion, LIMOR, het Leger de Heils en Parnassia Bavo groep ontwikkeld en verder uitgewerkt.

Aanmelden dient schriftelijk of telefonisch te worden gedaan bij het CCP (Centraal Coördinatie Punt).

LIMOR Zuid-Holland telefoonnummer: 070-3012500 en e-mail: info@limor.nl

Betrouwbare en handige Internetsites

Internetsites met informatie over rechtspositie van huurders en over huurcontracten

www.woonbond.nl

De woonbond helpt je als je problemen hebt met je huisbaas

www.huurcommissie.nl

De huurcommissie helpt je als je problemen hebt met je huisbaas

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning

De overheid wil dat burgers kunnen wonen in betaalbare, veilige, gezonde en energiezuinige woningen. Daarom zijn zowel de huurder als de verhuurder van een woning gebonden aan regels. De regels gaan onder meer over huurbescherming, huurprijs, huurverhoging, onderhoud en servicekosten.

www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Huurteam.htm

Het Haags Huurteam bekijkt of de huur van je huis of kamer past bij de kwaliteit ervan; ze kunnen helpen bij huurproblemen en bij procedures aangaande ernstig achterstallig onderhoud.

www.rechtsbijstandverzekering.com

Mocht je onverwachts rechtshulp nodig hebben, dan kan een rechtsbijstandverzekering je een hoop kosten schelen. Bij het afsluiten van een rechtsbijstandverzekering ben je namelijk verzekerd voor de kosten van de benodigde rechtshulp.

Betrouwbare Websites betaalbaar woonruimteaanbod, woningen en kamers

LET OP: Op het internet zijn veel websites te vinden van organisaties die woningen ter verhuur aanbieden. Let op met internetsites die misbruik maken van de woningnood, soms leveren ze niet wat ze beloven; rekenen veel inschrijf- of abonnementsgeld; het aanbod is niet actueel of bestaat niet; soms moet je betalen voor het bezichtigen van een woonruimte, terwijl dat via een andere site gratis is. Onderstaande sites zijn wel betrouwbaar.

www.funda.nl	gratis (meestal contact verhuurder via makelaars)
www.huurwoningen.nl	gratis (particuliere verhuur; direct contact met verhuurder)
www.marktplaats.nl	gratis; rubriek huizen en kamers (contact direct met verhuurder of via bemiddelingsbureau; informatie is soms niet actueel of correct)
www.esteen.nl	gratis (zoekopdracht plaatsen; aanbod via SMS alert) Klantenservice Esteon: 020-2621003
www.huurexpert.nl	gratis (inschrijven met e-mailadres en inloggen met wachtwoord) Overzichtelijk, gebruiksvriendelijk, geen abonnement en geen verborgen kosten; huurtips op site
www.huurda.nl	gratis (aanbod van makelaars en particuliere verhuurders)
www.pararius.nl	gratis (aanbod huurwoningbemiddelaars, makelaars, woningbouwverenigingen en woningcorporaties)
www.woonzeker.nl	gratis inschrijving; no cure, no pay principe: je betaalt bemiddelingskosten als er geschikte woonruimte is gevonden

www.kamer.nl	gratis (aanbod via e-mail alerts)
www.gratiskamers.nl	gratis (direct kamer aanbod zichtbaar)
www.easykamer.nl	gratis
www.rooming.nl	gratis (direct contact met verhuurder)

www.huurwoningen.nl/nieuws/65/huurwoning-bezichtigen-waar-moet-je-op-letten/

Vestiging doorgeven aan de gemeente

Als je jouw vestiging doorgeeft moet je een 'bewijs van bewoning' overleggen. Daardoor weet de gemeente dat iemand zich op het juiste adres registreert.

Bij huur van een woningcorporatie, kamerverhuurbedrijf, make-laarskantoor, beheermaatschappij of particulier: de huurovereenkomst of een huisvestingsvergunning.

Er kunnen aanvullende bewijsstukken (zoals een kopie van het eigendomsbewijs van de verhuurder) worden gevraagd.
www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Bewijs-van-bewoning-1.htm

Voor mensen die dakloos dreigen te worden

Huisuitzettingen hebben ingrijpende gevolgen. De materiële en sociaal-maatschappelijke schade is erg groot. Ingrijpen bij dreigende huisuitzettingen is een effectieve manier om dak- en thuisloosheid en andere maatschappelijke problematiek te voorkomen.

Deze Handreiking Voorkomen Huisuitzettingen biedt actuele inzichten over preventie en interventie bij dreigende ontruimingen wegens schulden. Uitgegeven door: Stichting Eropaf!
<http://eropaf.org/lib/publicaties/Handreiking%20Digitaal%201.0.pdf>

Stichting Eropaf! website: www.eropaf.org

Informatie over Woninginrichting

Bedrijven en Stichtingen waar inboedel gratis kan worden opgehaald of waar inboedel te koop is voor een klein bedrag.

De weggeefwinkel Spoorwijk

Genestetlaan 122

T: 070-3954097

W: www.spoorwijk.hyves.nl

Weggeefwinkel Den Haag

Verhulstplein 17

2517 SC Den Haag

M: 06-22392389 (Nederlands)

M: 06-81718439 (Engels)

Open elke woensdag van 13:00 tot 17:00 uur en 1ste zaterdag van de maand.

Weggeefwinkel Stichting MOOI - Laak

Jonckbloetplein 80

2523 AV Den Haag

T: 070-3954097

W: www.mooi-laak.nl

Heeft behoorlijk afwijkende spelregels, het is eigenlijk een goederenbank. Eerst contact opnemen met het Vadercentrum, telefoon: 070 - 3075690.

Emmaus Welvaartsresten

Prinsegracht 36

2512 GA Den Haag

T: 070-3639273

W: www.emmausdenhaag.nl

Emmaus is een woon- en werkgemeenschap. Ze wonen en werken met ongeveer 10 personen in een oud pand aan de Prinsegracht in Den Haag. Kijk voor meer info op de internetsite.

Emmaus-Beeklaan/Stichting Het Volle Leven

Beeklaan 315

T: 070-3457471

W: www.emmaus-beeklaan.nl

Er is een spullenwinkel en een onderdelenwinkel.

Kringloop Den Haag

Hengelolaan 423. T: 070-3598542

Neherkade 1000. T: 070-3909831

Weimarstraat 82/83. T: 070-3655319

Zwedenburg 155. T: 070-3818696

Kringloop Scheveningen

Badhuisstraat 16. T: 070-3030557

Kringloop 'Outletstore' Rijswijk

De Bruijnkopstraat 2. T: 070-3351155

Schroeder-Kringloop Holland

(algemeen telefoonnummer: 070-3895724)

Binckhorstlaan 322

Fahrenheitstraat 343

Kerketuinenweg 21

Kerketuinenweg 55

Loosduinsekade 156

van Musschenbroekstraat 159 (T: 070-030557)

Piet Heinstraat 69

Thomsonlaan 79

Badhuisstraat 16 (Scheveningen)

Westduinweg 196 (Scheveningen)

Stichting MINIMA Zuid Holland

Huur/ leen inboedel met huur/ leenovereenkomst, zodat een deurwaarder deze niet kan meenemen bij een inbeslagname. De goederen blijven eigendom van Stichting MINIMA Zuid Holland.

Meer info op de internetsite: www.stichtingminima.nl

T: 078-8440708

M: 06-23173829

E: info@stichtingminima.nl

Lijst aangesloten woningcorporaties

Woonnet-Haaglanden

Bij de woningcorporaties kunnen sociale huurwoningen gehuurd worden, maar zij bieden ook vaak woningen aan voor tijdelijke huur, voor minimaal 6 maanden tot 2 jaar.

Haag Wonen

W: www.haagwonen.nl

E: info@haagwonen.nl

Haag Wonen Den Haag Zuidwest

Bezoekadres:

Zichtenburglaan 39

2544 EA Den Haag

HW Zuidwest T: 070-3218418

Haag Wonen Den Haag Centrum

Bezoekadres:

Waldorpstraat 120

2521 CD Den Haag

HW Centrum T: 070-3880388

Wonen Midden-Delfland

Bezoekadres:

Langetaam 4

3155 TG Maasland

T: 010-5925093

W: www.wonen-middendelfland.nl

E: info@wonen-middendelfland.nl

Wassenaarsche Bouwstichting

Bezoekadres:

Starrenburglaan 1
2241 NA Wassenaar

T: 070-5114690

W: www.wabs.nl

E: wbs@wabs.nl

Stichting DUWO

Bezoekadres:

Kanaalweg 4
2628 EB Delft

T: 0900-2353896

W: www.duwo.nl

E: info@duwo.nl

Woonbron

Bezoekadres:

Aart van der Leeuwlaan 8
2624 LD Delft

T: 015-8880500

W: www.woonbron.nl

E: delft@woonbron.nl

WoonInvest

Bezoekadres:

Charlotte van Pallandlaan 2
2272 TR Voorburg

T: 070-3011100

W: www.wooninvest.nl

E: algemeen@wooninvest.nl

Wonen Wateringen

Bezoekadres:

Dorpskade 25

2291 HN Wateringen

T: 017-4293650

W: www.wonenwateringen.nl

E: info@wonenwateringen.nl

Arcade

T: 017-4282300 (algemeen nummer)

W: www.arcadewonen.nl

E: info@arcadewonen.nl

Arcade Westland

Bezoekadres:

Stokdijkkade 26

2671 GX Naaldwijk

Arcade Den Haag

Bezoekadres:

Prinsegracht 42

2512 GA Den Haag

Vidomes

T: 088-8456600 (algemeen nummer)

W: www.vidomes.nl

E: info@vidomes.nl

Vidomes Delft

Griegstraat 8

2625 AE Delft

Vidomes Leidschendan-Voorburg

Weigelia 8

2226 AB Leidschendam

Vidomes Zoetermeer

Denemarkenlaan 752711 EN Zoetermeer

Wbv. St. Willibrordus Wassenaar

Bezoekadres:

Hofcampweg 87

2241 KE Wassenaar

T: 070-5119335

W: www.wbv-willibrordus.nl

E: info@wbv-willibrordus.nl

De Goede Woning

Bezoekadres:

Storkstraat 6

2722 AA Zoetermeer

T: 079-3438000

W: www.dgw.nl

E: info@dwg.nl

Rondom Wonen

Bezoekadres:

Industrieweg 2

2641 RM Pijnacker-Nootdorp

T: 015-3620520

W: www.rondomwonen.nl

E: info@rondomwonen.nl

Staedion

T: 0900-1424 (algemeen nummer)

W: www.staedion.nl

E: info@staedion.nl

Staedion Noord/West

Bezoekadres:

Koningin Julianaplein 2

2595 AA Den Haag

Staedion Escamp

Bezoekadres:

Stadzijde 5

2543 VZ Den Haag

Staedion Centrum/Laak
Bezoekadres:
Van Boecopkade 116
2518 LD Den Haag

Vestia

Algemeen T: 088-1242424
W: www.vestia.nl
E: woonservice@vestia.nl
Bezoekadres:
Loevesteinlaan 627
2533 BG Den Haag
Bezoekadres:
Dr.Lelykade 10B
2583 CM Den Haag
Bezoekadres:
Bijdorplan 12
2713 RR Zoetermeer

Rijswijk Wonen

Bezoekadres:
Admiraal Helfrichsingel 51
2287 TA Rijswijk
T: 070-3364200
W: www.rijswijkwonen.nl
E: info@rijswijkwonen.nl

Colofon

Aan de totstandkoming van de Woonwijzer hebben meegewerkt:

Marcel Hagers, Annemieke Hindriks, Wil Kleeser, Cees van Rijsbergen, Loes Smits, Ronald Warnik, Elly Burgering, Joy Falkena en Marjan Mensert.

Vormgeving: Cees Elshout

Disclaimer

De informatie in de Woonwijzer is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, er kunnen in de tussentijd zaken gewijzigd zijn. De Achterban en Stichting Straat Consulaat zijn niet verantwoordelijk



DIT IS EEN UITGAVE VAN:
HET STRAAT CONSULAAT EN DE ACHTERBAN
PARKSTRAAT 32 DEN HAAG © 2013
WWW.STRAATCONSULAAT.NL WWW.DEACHERBAN.INFO