

Toewijzingsbeleid GW

Toewijzingsbeleid Project Gemeenschappelijk Wonen Nieuwegein

Jutphaas Wonen, statutair gevestigd te Nieuwegein en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. A.P.M. Lipsch, directeur/bestuurder;

en

De Bewonersvereniging Gemeenschappelijk Wonen, gevestigd te Nieuwegein en hierbij vertegenwoordigd door mw. M. Werner, voorzitter van het bestuur, hierna te noemen Bewonersvereniging GW,

Overwegende dat:

- Het Gemeenschappelijk Wonen Project Nieuwegein buiten de regionale huisvestingsverordening valt;
- De formele verantwoordelijkheid voor de selectie en toewijzing van woonruimte binnen het Gemeenschappelijk Wonen Project Nieuwegein berust bij Jutphaas Wonen.
- Jutphaas Wonen het feitelijk beheer van de selectie en toewijzing van woonruimte binnen het Gemeenschappelijk Wonen Project Nieuwegein kan delegeren aan de Bewonersvereniging Gemeenschappelijk Wonen.
- Wettelijke bepalingen zowel op riks- als op regionaal en lokaal niveau of, bepalingen die daarvoor in de plaats mochten treden, te allen tijde dienen te worden opgevolgd.

Zijn als volgt overeengekomen:

I Algemeen

1. De partijen

- 1.1 Het Toewijzingsbeleid GW is een overeenkomst voor toewijzing van woonruimte binnen het complex Gemeenschappelijk Wonen (GW).
- 1.2 De partijen die deze overeenkomst aangegaan zijn:
 - Jutphaas Wonen
 - Bewonersvereniging GW

2. Definities en afkortingen

- 2.1 In dit Toewijzingsbeleid GW wordt onder de volgende termen verstaan:

GW: Gemeenschappelijk Wonen Project Nieuwegein

A.L.V.: Algemene Leden Vergadering van de Bewonersvereniging GW.

Commissie Woonbeleid: Commissie binnen het GW die namens het bestuur van de Bewonersvereniging GW de werving, introductie, selectie en toewijzing van de woonruimte verzorgt.

Interne kandidaat: Bewoner van het GW die belangstelling heeft voor

	andere woonruimte binnen het GW
<i>(Externe) kandidaat:</i>	Persoon die als kandidaat bewoner op de kandidatenlijst van de Commissie Woonbeleid staat ingeschreven, volgens de voorwaarden van de Bewonersvereniging GW.
<i>Aspirant kandidaat:</i>	Persoon die interesse heeft voor het wonen in het GW, en op de kandidatenlijst staat.
<i>Zelfstandige woning:</i>	Woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
<i>Onzelfstandige woonruimte:</i>	woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond waarbij één of meerdere wezenlijke voorzieningen met één of meerdere huishoudens gedeeld worden.
<i>Wezenlijke voorzieningen:</i>	keuken, toilet en douche- of badruimte.
<i>Woongroepwoning:</i>	Een verzameling van onzelfstandige woonruimten, met gemeenschappelijke wezenlijke voorzieningen.
<i>Centraal Wonen:</i>	Een verzameling van zelfstandige woningen, die een of meer niet-wezenlijke voorzieningen delen.
<i>Coöptatie:</i>	Een systeem van het verdelen van woonruimte waarbij de leden van de Bewonersvereniging GW zelf nieuwe bewoners kiezen of aanwijzen.
<i>Leegstandskosten:</i>	Alle kosten van huur, servicekosten, vastrecht en levering van nutsvoorzieningen van een leegstaande woning of ruimte in het GW die voldaan moeten worden aan Jutphaas Wonen.
<i>Peildatum:</i>	De datum dat het Toewijzingsbeleid GW in werking treedt. Dit is de datum waarop door de directie van de verhuurder en het bestuur van de huurderorganisatie het Toewijzingsbeleid GW is ondertekend.
<i>Woningnet (systeem van):</i>	Het reguliere systeem van adverteren van vrijkomende woonruimte binnen de provincie Utrecht. Woonruimte wordt geadverteerd op internet en in de woonkrant.
<i>Sociale huurwoning</i>	Woning met een huurprijs beneden de huurliberalisatieprijs c.q. 'de vrije-sector grens'. Op 1 januari 2015 was dit € 710,68.

3. Reikwijdte en wijziging

- 3.1 Het Toewijzingsbeleid GW is van toepassing op het verdelen van alle gerenoveerde woonruimte binnen GW en gaat in direct na de oplevering van de gerenoveerde woonruimte aan Jutphaas Wonen.
- 3.2 De duur van deze overeenkomst is voor onbepaalde tijd, onder voorbehoud van wijzigingen in wet- en regelgeving. Eén jaar na definitieve vaststelling van dit Toewijzingsbeleid GW wordt het beleid geëvalueerd door partijen. Daarna wordt het beleid één maal per twee jaar geëvalueerd.
- 3.3 Beide partijen kunnen wijzigingen voorstellen ten aanzien het van het Toewijzingsbeleid GW. Wijzigingen zijn pas van kracht nadat beide partijen het nieuw te voeren Toewijzingsbeleid GW ondertekend hebben.
- 3.4 Het Toewijzingsbeleid GW is een onderdeel van de Algemene Huurvoorwaarden van Jutphaas Wonen inclusief het aanhangsel op deze voorwaarden dat betrekking heeft op het GW, als ware het er woordelijk in opgenomen.
- 3.5 Alle voorgaande beleidsnotities ten aanzien van het toewijzingsbeleid GW komen na ondertekening van dit Toewijzingsbeleid GW te vervallen.
- 3.6 In voorkomende gevallen waarin dit Toewijzingsbeleid GW niet voorziet, wordt in gezamenlijk overleg tussen Jutphaas Wonen en de Bewonersvereniging GW een besluit genomen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, is het standpunt van Jutphaas Wonen bindend en dienen partijen zich hieraan te conformeren.

4. Peildatum

- 4.1 Het Toewijzingsplan GW treedt in werking nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van dit document en dat door beide partijen is getekend. Dat is de peildatum.

II Algemene beginselen rondom de werving, selectie en toewijzing

5. De beginselen

- 5.1 Jutphaas Wonen deleert de werving, selectie en toewijzing van woonruimte binnen het GW aan de Bewonersvereniging GW.
- 5.2 De Bewonersvereniging GW en haar bestuur verplicht zich tegen Jutphaas Wonen, huurders, kandidaten en aspirant-kandidaten het selectie- en toewijzingsbeleid zodanig toe te passen en uit te voeren dat het recht doet aan de intenties van het GW, zonder daarbij in strijd te zijn met ter zake geldende wettelijke bepalingen.
- 5.3 De Bewonersvereniging GW stelt voor de werving en selectie van kandidaten en toewijzing van woonruimte binnen het GW een Commissie Woonbeleid aan. De Commissie Woonbeleid voert het toewijzingsbeleid GW uit, onder de verantwoordelijkheid van het bestuur van de Bewonersvereniging GW. De Commissie Woonbeleid is contactpersoon voor Jutphaas Wonen.

6. Commissie Woonbeleid)

- 6.1 De Commissie Woonbeleid bestaat uit minimaal 4 leden van de Bewonersvereniging GW, die zijn goedgekeurd door het bestuur van de Bewonersvereniging GW.
- 6.2 Er vindt minimaal 4 maal per jaar overleg plaats tussen het bestuur van de Bewonersvereniging GW en de Commissie Woonbeleid.
- 6.3 De Commissie Woonbeleid:
 - zorgt voor publiciteit van de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen en werft kandidaten.
 - selecteert kandidaten door het houden van persoonlijke intakegesprekken.
 - houdt voor elk type woonruimte een digitale kandidatenlijst met een standaard profiefschets bij.
 - organiseert introductieactiviteiten.

III Werving en selectie

7. Kandidatenlijst

- 7.1 Bij de werving van kandidaten wordt geen gebruik gemaakt van het selectiesysteem van Woningnet. De Bewonersvereniging GW maakt voor de werving van kandidaten gebruik van eigen kandidatenlijsten en wervingsssysteem.
- 7.2 Bewoners van GW met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kunnen zich bij de Commissie Woonbeleid melden. Na een intakegesprek met positief resultaat worden zij inschrijven op de interne kandidatenlijst.
- 7.3 Voor aspirant kandidaten hanteert de Bewonersvereniging GW een eigen inschrijfprocedure. Indien de aspirant kandidaat de inschrijfprocedure met goed gevolg doorlopen heeft, wordt de aspirant kandidaat opgenomen op de kandidatenlijst.
- 7.4 Voor elk type woonruimte wordt een aparte kandidatenlijst bijgehouden. Op de kandidatenlijsten voor zelfstandige woningen en Centraal Wonen staan tenminste 6 kandidaten per kandidatenlijst. Op de kandidatenlijst voor woongroepwoningen staan ten minste 15 kandidaten. De digitale kandidatenlijsten zijn te allen tijde inzichtelijk voor Jutphaas Wonen.

8. Coöptatie

- 8.1 Voor het selecteren van kandidaten maakt de Bewonersvereniging GW gebruik van coöptatie. De Bewonersvereniging GW selecteert bewoners voor de woonruimte volgens eigen selectiecriteria. Bij vrijkomende woonruimte wordt voor een nieuwe bewoner een keuze gemaakt uit de kandidatenlijst.
- 8.2 Indien geen geschikte kandidaat wordt gevonden, maakt de Commissie Woonbeleid dit zo spoedig mogelijk bekend aan Jutphaas Wonen. Jutphaas Wonen adverteert de woonruimte vervolgens via Woningnet met behoud van het coöptatierecht voor de Bewonersvereniging GW. De advertentiekosten komen in voorkomend geval voor rekening van de Bewonersvereniging GW.

- 8.3 Bij de advertentie via Woningnet met behoud van coöptatiericht worden de volgende extra bepalingen vermeld:
- Er is een kennismakingsgesprek met de Commissie Woonbeleid van GW
 - De bewoner wordt lid van de Bewonersvereniging GW
 - De bewoner ondertekent een verklaring dat hij/zij mede verantwoordelijk is en zorg draagt voor de gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten.
- 8.4 Indien de Bewonersvereniging GW afziet van coöptatie bij toewijzing van een bepaalde woonruimte, maakt de Commissie Woonbeleid dit bekend bij Jutphaas Wonen direct bij het opzeggen van de huurovereenkomst van de vertrekende huurder. In dat geval verzorgt Jutphaas Wonen de werving, selectie en toewijzing van woonruimte binnen het GW zonder behoud van coöptatiericht.

IV Toewijzing van woonruimte

9. Beginselen van toewijzing

- 9.1 Alleen de Commissie Woonbeleid kan kandidaten voordragen als aspirant huurder aan Jutphaas Wonen.
- 9.2 Bij voordracht van een aspirant huurder ten aanzien van de woonruimteverdeling binnen GW, dient te worden voldaan aan het algemene toewijzingsbeleid van Jutphaas Wonen:
- a. Toetsing van de verhouding van de grootte van het huishouden van de kandidaat tot de grootte van de toe te wijzen woonruimte;
 - b. De door de rijksoverheid vastgestelde criteria met betrekking tot inkomen, waaronder de verplichting minimaal 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 36.798,- per jaar (prijspeil 2018)
 - c. De op het moment van toewijzing geldende regionale huur/inkomenstabbel ten aanzien van passendheid criteria (huurtoeslaggerechtigden krijgen geen woning met een huurprijs boven de op dat moment geldende aftoppingsgrenzen toegewezen);
 - d. Voorgedragen kandidaat huurder dient te beschikken over een goede verhuurerverklaring. Er dient sprake te zijn van onbesproken gedrag met betrekking tot overlastzaken en het voldoen aan de financiële verplichtingen.
- 9.3 Wanneer de voorgedragen kandidaat huurder niet voldoet aan de in het voorgaande artikel gestelde criteria kan Jutphaas Wonen een kandidaat huurder weigeren. De leegstandskosten van de woonruimte komen dan voor rekening van GW zoals bepaald in artikel 12.
- 9.4 Per woonvorm hanteert de Commissie Woonbeleid een toewijzingsprocedure. Deze procedures en wijzigingen daarop maakt de Commissie Woonbeleid bekend aan Jutphaas Wonen.

10. Volgorde toewijzing

- 10.1 Interne kandidaten die zich hebben ingeschreven op de kandidatenlijst hebben voorrang op externe kandidaten bij de toewijzing van woonruimte in

het GW. De kandidaat die het langst staat ingeschreven krijgt als eerste de woning aangeboden.

11. Toewijzing via Woningnet met behoud van coöptatie

- 11.1 Indien woonruimte wordt geadverteerd via Woningnet met behoud van coöptatie stelt Jutphaas Wonen eenmalig tenminste 2 kandidaten voor aan de Commissie Woonbeleid.
- 11.2 Uiterlijk 5 werkdagen na het aandragen van kandidaten door Jutphaas Wonen laat de Commissie Woonbeleid aan Jutphaas Wonen weten of zij akkoord gaat met één van deze kandidaten als aspirant huurder.
- 11.3 Indien de Commissie Woonbeleid niet akkoord gaat met één van de voorgestelde kandidaten komen de leegstandskosten voor rekening van GW zoals bepaald in artikel 12.

V Leegstandskosten

12. Leegstandskosten

- 12.1 Leegstandskosten vanaf de 1^e dag van einde huur van de vorige bewoner, komen geheel voor rekening van GW:
 - a. gedurende de procedure van selectie en toewijzing met behoud van coöptatierecht, al dan niet geadverteerd via Woningnet;
 - b. indien de voorgedragen kandidaat huurder niet voldoet aan de in artikel 9.2 gestelde criteria en door Jutphaas Wonen wordt afgewezen;
 - c. indien de Commissie Woonbeleid de kandidaten afwijst die zijn aangedragen door Jutphaas Wonen na adverteren via Woningnet met behoud van coöptatie.
- 12.2 Alle leegstandskosten van woonruimte komen voor rekening van:
 - a. in geval van een woongroepwoning voor de huurders in de desbetreffende woongroep;
 - b. in geval van een woning in Centraal Wonen met coöptatie gelden dezelfde regels als in een woongroep. In geval van een woning in Centraal Wonen zonder coöptatie gelden dezelfde regels als in een zelfstandige woning.
 - c. in geval van een zelfstandige woning voor de Bewonersvereniging GW.
- 12.3 Alle leegstandskosten van woonruimte vanaf de 1^e dag van einde huur van de vorige bewoner komen geheel voor rekening van Jutphaas Wonen wanneer de Bewonersvereniging GW afziet van het coöptatierecht bij toewijzing van de lege woonruimte.

VI Slotbepalingen

13. Slotbepalingen

- 13.1 Dit woonbeleid GW is tot stand gekomen in overleg met en met instemming van Vereniging Gemeenschappelijk Wonen en Jutphaas Wonen.

13.3 Ondertekend d.d. te Nieuwegein,
28-5-2018

Dhr. A.P. M. Lipsch namens
Jutphaas Wonen, Nieuwegein



Mw. M. Werner namens
Bewonersvereniging GW, Nieuwegein



Bijlagen

Inschrijfprocedure van kandidaten.

1. Geïnteresseerden melden zich aan als aspirant kandidaat via de GW website.
2. Na het invullen van een profielbeschrijving, het voeren van een intake gesprek met positief advies en het betalen van inschrijfgeld (Euro 25,-) worden ze op de kandidatenlijst geplaatst.
3. De kandidaat ondertekent een verklaring dat hij/zij mede verantwoordelijk is en zorg draagt voor de gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten.
4. De afgewezen aspirant kandidaat kan in beroep gaan bij het bestuur van de vereniging.

Procedure toewijzing bij woongroepen.

1. De woongroep meldt zo spoedig mogelijk de a.s. mutatie bij de Commissie Woonbeleid.
2. De woongroep stelt aan de hand van objectieve criteria een profiel op van een te werven kandidaat en krijgt op basis daarvan inzage in de kandidatenlijst, waarbij de privacy van de kandidaten gewaarborgd blijft.
3. Indien geen geschikte kandidaat op de kandidatenlijst gevonden wordt, zal de woongroep dat met inhoudelijke argumenten aan de Commissie Woonbeleid kenbaar maken.
4. De woongroep kan daarna zelf kandidaten werven buiten de kandidatenlijst.
5. Deze aspirant kandidaat wordt voorgedragen aan de Commissie Woonbeleid, die met deze persoon een selectie/intakegesprek zal houden en de gangbare inschrijvingsprocedure zal volgen.
6. De leegstandkosten zijn voor rekening van de woongroep.

Procedure toewijzing bij centraal wonen (C.W.)

1. In geval van een woning in Centraal Wonen met coöptatie geldt dezelfde procedure als in een woongroep.
2. In geval van een woning in Centraal Wonen zonder coöptatie geldt dezelfde procedure als bij een zelfstandige woning.

Procedure toewijzing zelfstandige woningen.

1. Bewoners die vanuit een woongroep naar centraal wonen of naar een zelfstandige woning willen verhuizen en bewoners van centraal wonen die naar een zelfstandige woning willen verhuizen hebben voorrang op mensen die van buiten het GW deze woning willen betrekken.
2. Hierbij geldt de volgorde van inschrijving op de interne kandidatenlijst.
3. Hierna kunnen kandidaten van de externe lijst voor zelfstandig wonen de woning aangeboden krijgen.
4. Indien er geen geschikte kandidaat gevonden wordt, zal er een advertentie geplaatst worden in de woningkrant door Jutphaas Wonen. De advertentiekosten zijn voor rekening van het GW.
5. Voor de mensen die reageren op deze woning via de advertentie in de woningkrant gelden aanvullende voorwaarden zoals omschreven in artikel 8.3 en de inschrijfprocedure.
6. Voor de leegstandkosten, zie artikel 12