

Concept Verhuur Reglement Het Rotterdams Woongenootschap

Coöperatieve Vereniging Het Rotterdams Woongenootschap U.A. (HRW)

Versie 12 juli 2018

Verhuurreglement (ex. artikel 5 van de statuten HRW)

1. Begrippen

In dit reglement worden de begrippen gehanteerd zoals toegelicht in artikel 1 van de Statuten, tenzij anders aangegeven.

2. Grondbeginselen en doelen

De verhuur van Woonruimten en Bedrijfsruimten vindt plaats met inachtneming van de doelen en beginselen van de Coöperatie opgenomen in de Statuten (artikel 4 tot en met 8).

3. Uitgangspunten bij toewijzing van Woonruimten

Lidmaatschap van de Coöperatie staat open voor alle mensen, ongeacht geslacht, burgerlijke staat, religie en nationaliteit.

De primaire doelgroepen voor de toewijzing van Woonruimten zijn:

- Huishoudens met middeninkomens
- Huishoudens met inwonende kinderen

Het streven naar sociale menging is gebaseerd op een evenwichtige en stabiele samenstelling van de bewonersgroep in de Complexen naar leeftijd, huishoudsamenstelling en huishoudomvang. Daarom wil de Coöperatie naast gezinnen ook ruimte bieden aan 1 en 2 persoonshuishoudens en aan jongere en oudere bewoners. Sociale menging ziet verder op menging van bewoners naar beroep, opleiding en nationaliteit als afspiegeling van de divers samengestelde Rotterdamse bevolking.

Hoewel de woningtoewijzing zich primair richt op huishoudens met een belastbaar verzamelinkomens tussen € 36.000 en € 80.000,00 bruto per jaar (prijspeil 1 januari 2018), is er uit hoofde van sociale menging ook ruimte voor huishoudens die bewust kiezen voor de coöperatieve woonvorm met een verzamelinkomen onder en boven deze grenzen. Dat is echter beperkt tot maximaal 10% van alle Woonruimten (in aansluiting op normstelling passend toewijzen in de sociale huursector) in de Complexen. Tenminste 90% van de Woonruimten dient van tijd tot tijd verhuurd te zijn aan Lid-bewoner(s) een belastbaar verzamelinkomen binnen voornoemde bandbreedte.

Lid-bewoner(s) dienen, op verzoek van het Bestuur, elk jaar opgave te doen van het belastbare verzamelinkomen van hun huishouding. Het verkregen inzicht in de inkomensamenstelling weegt mee bij nieuwe Woonruimtetoewijzingen.

4. Uitgangspunten bij toewijzing van Bedrijfsruimten

Verhuur van Bedrijfsruimten vindt plaats bij voorrang aan ondernemers die Woonruimte huren in het betreffende Complex waar de Bedrijfsruimte in gelegen is. Pas als er geen Lid-bewoners zijn die de betreffende Bedrijfsruimte willen huren, komen Leden en niet-leden daarvoor in aanmerking.

Bij de toewijzing van de huur van een Bedrijfsruimte weegt mee de bijdrage die het gebruik van de Bedrijfsruimte levert aan de levendigheid en de sociale controle (bijvoorbeeld vanwege het aantal bezoekers per dag, het aantal vaste medewerkers, de uitstraling naar de omgeving en/of de bijdrage die het gebruik van de Bedrijfsruimte levert aan aan te leveren activiteiten in het complex). Niet-leden die een Bedrijfsruimte willen huren, dienen gelijktijdig met het aangaan van de Huurovereenkomst voor die Bedrijfsruimte Lid te worden.

Verhuur van Bedrijfsruimten vindt plaats voor een termijn van vijf jaar, met een eenmalige verlenging van 5 jaar. Het Bestuur kan daarvan afwijken, bijvoorbeeld bij (door-)startende ondernemers.

5. Mobiliteitsconcept

De Coöperatie biedt Woonruimte aan in of rond de binnenstad van Rotterdam, en stuurt op locaties die goed bereikbaar per openbaar vervoer. Vanuit oogpunt van exploitatie en duurzaamheid stuurt de Coöperatie op complexen met beperkte of geen stallingsruimte voor auto's in privébezit.

De Coöperatie biedt goede fietsbergingen op maaiveld aan en zet zich in voor het collectief organiseren van een passend mobiliteitsaanbod voor de Lid-bewoner(s).

Bij de toewijzing van Woonruimte aan Leden zal voorrang worden gegeven aan Leden die willen afzien van eigen autobezit. Lid-bewoner(s) zijn in die gevallen verplicht in samenhang met de Huurovereenkomst een verklaring te ondertekenen waarin zij zich verplichten gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst af te zien van het bij of in de directe omgeving van het Complex parkeren van een bij hen in bezit of voortdurend gebruik zijnde auto. Lid-bewoner(s) moeten tevens ervoor zorgen dat alle tot het huishouden behorende personen zich houden aan deze afspraken.

Wanneer er in complexen van de Coöperatie beperkte stallingsruimte voor auto's in privébezit wordt gerealiseerd, zal bij de woningtoewijzing een parkeerplaats alleen

worden toegewezen aan Lid-bewoners(s) die daarvoor zeer gegronde redenen kunnen aanvoeren op basis van beroep of gezondheid.

Ingeval van toewijzing van een parkeerplaats zal maakt het Bestuur in de Huurovereenkomst specifieke afspraken met de huurder wat betreft autogebruik en parkeren.

6. Woonruimtebezetting

Het aantal personen dat in een Woonruimte leeft, moet tenminste overeenkomen met het aantal aparte (slaap)kamers (voorbeeld: 4,5 kamerwoning = tenminste 3 personen). Is het aantal personen lager, dan geldt de Woonruimte als onderbezet en wordt deze bewoond in strijd met deze bezettingsvoorschriften. Voor bepaalde Woonruimten (waaronder bijvoorbeeld de eventuele groepswoningen en/of atelierwoningen) gelden aparte bezettingsvoorschriften die in de betreffende Huurovereenkomst zijn vastgelegd.

Bij de beoordeling van de woningbezetting tellen alleen die personen binnen een huishouding mee die meer dan 50% van de tijd ook daadwerkelijk in de Woonruimte wonen. Als voorbeeld: een uitwonende student die in de zomer thuis is, telt niet mee.

Alleen Leden met huishoudens met inwonende kinderen of met een huishouden dat bestaat uit meer dan twee personen die een duurzame samenleving vormen, komen in aanmerking voor toewijzing van Woonruimten met meer dan twee slaapkamers.

Bij aanvang van de huur moet de bezetting overeenkomstig de Woonruimtebezettingsvoorschriften zijn. Wijzigingen in het huishouden in de loop van de Huurovereenkomst moeten terstond gemeld worden aan de Coöperatie.

7. Gevolg van strijd met Woonruimtebezettingsvoorschriften

Lid-bewoner(s) zijn niet gerechtigd tot bewoning van Woonruimte in strijd met de Woonruimtebezettingsvoorschriften.

Bij bewoning in strijd met de Woonruimtebezettingsvoorschriften wordt bij de eerstvolgende vervaltermijn voor de huursom, een toeslag berekend op de maandhuur van 15% van de netto huur. In gevallen van bijzonder hardheid kan het Bestuur op advies van de woningtoewijzingscommissie afzien van deze toeslag.

Bij bewoning in strijd met de Woonruimtebezettingsvoorschriften, is het Bestuur gerechtigd het gehuurde in de Huurovereenkomst te wijzigen in een Huurovereenkomst voor een Woonruimte die wel voldoet aan de Woonruimtebezettingsvoorschriften.

Indien het betreffende de Lid-bewoner(s) schriftelijk heeft/hebben aangegeven niet akkoord te gaan met die wijziging van het gehuurde, dan geldt zulks als een opzegging door de Lid-bewoner(s) van de Huurovereenkomst.

Indien gedurende een periode langer dan vijf jaar sprake is van bewoning van een Woonruimte in strijd met de Woonruimtebezettingsvoorschriften en het Bestuur heeft gedurende die periode het gehuurde in de Huurovereenkomst niet kunnen wijzigen in een Huurovereenkomst voor een Woonruimte die wel voldoet aan de Woonruimtebezettingsvoorschriften omdat er geen passende Woonruimte in de Complexen beschikbaar is, dan is het Bestuur gerechtigd de Huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van vijf jaar.

8. Onderverhuur

Als wezenlijke bezwaren bij onderverhuur van de gehele Woonruimte of Bedrijfsruimte of van kamers daarin gelden in het bijzonder onderverhuur voor de duur van meer dan een jaar, het meer dan tweemaal onderverhuren in de loop van de Huurovereenkomst, de onderverhuur aan personen die zich niet houden aan het verhuurreglement of aan een of meer personen die gezien het bepaalde in het verhuurreglement niet zou/zouden voldoen aan toewijzing van een Woonruimte of Bedrijfsruimte of de omstandigheid dat het Lid niet afdoende onderbouwd dat hij/zij na verloop van de onderverhuur weer zelf de Woonruimte of Bedrijfsruimte betreft. Bij de onderverhuur van kamers in een Woonruimte of een Bedrijfsruimte geldt daarnaast specifiek als wezenlijk bezwaar wanneer daarmee wordt beoogd onder (de bezettingsrichtlijnen van) het verhuurreglement uit te komen.

9. Toewijzing van Woonruimte

Ten behoeve van het toewijzen van Woonruimte stelt het Bestuur de Toewijzingscommissie in. Benoeming, schorsing en ontslag van de 3 leden van deze commissie is een bevoegdheid van het Bestuur. De Toewijzingscommissie bestaat uit een persoon van de Beheerorganisatie, een Lid-bewoner en een persoon die niet in een van de Wooncomplexen woont (al dan niet Lid). De commissie wordt iedere twee jaren gekozen. Herbenoeming is mogelijk. De commissie regelt zelf haar werkzaamheden en taakverdeling.

Beginnelsen bij de woningtoewijzing

De commissie is verantwoordelijk voor de toewijzing van de Woonruimten in lijn met de Statuten en dit verhuurreglement. Bij de toewijzing zorgt de commissie voor de betrokkenheid van de burens in het Complex met het oog op een goed samenleven.

Monitoring

De commissie heeft de opdracht te zorgen voor voortdurende monitoring om de gewenste sociale menging zeker te stellen, te signaleren voor welke Woonruimten de meeste vraag is en daarover te rapporteren aan de Algemene Vergadering. Deze bespreekt of de samenstelling (binnen marges) voldoet aan de gewenste samenstelling en of maatregelen nodig zijn om de sociale menging te verbeteren en op welke wijze de Coöperatie actie kan nemen om de voorzien in meer aanbod van Woonruimte voor de Leden.

Toewijzingsproces

Komt Woonruimte vrij dan gaat de Toewijzingscommissie eerst na, in overleg met de Beheerorganisatie, of er behoefte is aan interne verhuizingen. Wanneer dat niet het geval is, wordt de vrijkomende Woonruimte aangeboden aan een daarvoor inaanmerking komend Lid/Leden.

Het toewijzingsproces verloopt als volgt:

- De Beheerorganisatie maakt de beschikbaarheid bekend met de geldende doelen uit hoofde van de sociale menging en overige verhuurbeginselen;
- Leden die zich kandidaat willen stellen voor toewijzing van de Woonruimte, dienen zich schriftelijk aan te melden als kandidaat bij het Bestuur door indiening van het door het Bestuur vast te stellen formulier;
- De Toewijzingscommissie toetst de ingekomen kandidaten en stelt een shortlist op van 2-5 kandidaten of stelt een interne verhuizing voor;
- De kandidaten op deze shortlist worden uitgenodigd voor een gesprek met de naaste burens en een vertegenwoordiger van de commissie. Aansluitend brengt deze groep een eensluidend advies uit aan de commissie. Wordt daarover geen consensus bereikt in deze groep, dan wijst de Toewijzingscommissie toe, gehoord de uitkomsten van het beraad in de groep.
- De Beheerorganisatie handelt de verhuur verder af met de door de Toewijzingscommissie voorgedragen kandidaat.

9. Eerste verhuur na oplevering van een Complex

Leden die zich kandidaat willen stellen voor toewijzing van een Woonruimte die nog niet eerder verhuurd is ('eerste verhuur'), dienen zich schriftelijk aan te melden als kandidaat bij het Bestuur door indiening van het door het Bestuur vast te stellen formulier.

De toewijzing van Woonruimte voor 'eerste verhuur', vindt plaats op basis van loting onder al die Leden die op grond van hetgeen bepaald is in dit verhuurreglement voor

toewijzing in aanmerking komen. Daarbij wordt per categorie Woonruimte bepaald welke Leden voor toewijzing in aanmerking komen en wordt indien dat nodig is, onder die Leden geloot aan wie de Woonruimte wordt toegewezen. Deze loting wordt uitgevoerd door een door het Bestuur aan te wijzen notaris.

Ingeval er bij 'eerste verhuur' van een of meerdere Woonruimten vanwege de toepassing van het criterium 'sociale menging' niet kan worden toegewezen aan Leden, kan het Bestuur geheel of gedeeltelijk afwijken van dit verhuurreglement.

10. Overige bepalingen

Woonjokers

Woonjokers zijn aparte kamers die bijgehuurd kunnen wonen door de Lid-bewoner(s) van een Woonruimte. De woonjoker maakt een grotere flexibiliteit in het ruimtegebruik mogelijk en kan een tijdelijke behoefte aan extra ruimte opvangen. Woonjoker worden door de Toewijzingscommissie tijdelijk verhuurd. De termijn is afhankelijk van de behoefte en bedraagt in de regel tussen de 6 maanden en maximaal 4 jaar. Woonjokers worden ook toegewezen op basis van de Woonruimtebezettingsvoorschriften.

Huurovereenkomsten/Medehuuderschap

De huurovereenkomsten worden gesloten met het Lid aan wie de Woonruimte is toegewezen. Indien een Woonruimte is toegewezen aan meer dan één Lid, dan wordt de Huurovereenkomst gesloten met de betreffende Leden en gelden zij voor de Huurovereenkomst elk als Lid-bewoner.

Personen kunnen het Bestuur verzoeken om te worden aangemerkt als medehuurder in de zin van afdeling 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe dienen zij een schriftelijk verzoek in bij het Bestuur. Personen die als medehuurder worden toegelaten en die nog geen Lid zijn, dienen binnen een maand na toelating Lid te zijn geworden.

Tijdelijke verhuur

Bij tijdelijke afwezigheid van Lid-bewoner(s) kan de betreffende Lid-bewoner(s) tot maximaal een jaar in overleg met de Beheerorganisatie de Woonruimte tijdelijk onderverhuren aan Leden en niet-Leden. De tijdelijke onderhuurder heeft geen recht op het overnemen van Woonruimte in geval Lid-bewoner(s) de Huurovereenkomst opzegt/opzeggen.

Interne ruil van Woonruimte

Lid-bewoner(s) kunnen hun Woonruimte ruilen met een andere Lid-bewoner(s). Dit wordt bij aantoonbare behoefte of in noodgevallen door de Coöperatie gestimuleerd. Aantoonbare behoefte bestaat wanneer niet meer voldaan kan worden aan de

Woonruimtezettingsvoorschriften of wanneer het verzamelinkomen van Lid-bewoner(s) aanmerkelijk wijzigt. De Beheerorganisatie houdt een lijst bij met verzoeken tot Woonruimteruil. De Toewijzingscommissie toets de behoefte. Verzoeken om Woonruimteruil worden afgehandeld conform het bepaalde in artikel 5 van dit reglement.