

Woningtoewijzingsbeleid

Introductie

Een woningtoewijzingsbeleid voor een wooncoöperatie heeft vaak een iets andere structuur dan voor traditionele woningcorporaties, omdat het vaak gebaseerd is op gezamenlijke waarden, doelstellingen en een bepaalde mate van samenwerking tussen de leden van de coöperatie.

Woningtoewijzingsbeleid voor een Wooncoöperatie

Doelstelling: Het doel van het woningtoewijzingsbeleid is om een eerlijke en transparante verdeling van de beschikbare woningen binnen de Vereniging Wooncoöp De BinnenHaven (voortaan kortweg De BinnenHaven) te waarborgen, met nadruk op het respecteren van de kernwaarden, zoals gemeenschapsvorming, duurzaamheid en sociale betrokkenheid.

Doelgroep: Het woningtoewijzingsbeleid is bedoeld voor personen die interesse hebben in het wonen binnen De BinnenHaven en die voldoen aan de voorwaarden, zoals:

- Nieuwe bewoners die zich willen aansluiten bij De BinnenHaven
- Huidige leden van De BinnenHaven die verhuizen binnen het complex
- Personen met specifieke voorkeuren of behoeften die aansluiten bij De BinnenHaven (zoals het Vriendenhuis).

Werkgroep Woningtoewijzingsbeleid,
Versie 4 april 2025

Inhoud

Woningtoewijzingsbeleid	1
Introductie	1
Artikel 1; Lidmaatschap en participatie	3
1.1 Huren van een woning	3
1.2 Weigering woningaanbod	3
Artikel 2; Toewijzingsbeleid	3
2.1 Algemeen.....	3
2.2 Volgorde van toewijzing bij eerste verhuur.....	3
Artikel 3; Beschikbaar komen van een woning.....	4
3.1 Verhuizen; opzegtermijn en exitgesprek	4
3.2 Doorschuiven binnen De BinnenHaven; tweede en volgende verhuur	4
3.3 Nieuwe bewoners.....	5
3.4 Samenwonen	5
3.5 Woongroepen.....	6
3.6 Werkruimtes	6
3.7 Bijzondere situaties	6
Artikel 4; Passend toewijzen	6
Artikel 5; Bezwaarprocedure	7
Artikel 6; Klachten over de bezwaarprocedure	7
BEGRIPPENLIJST:	8
⁽¹⁾ Voorkeurslijst:	8
⁽²⁾ Wachtlijst:	8
⁽³⁾ Kandidaat-leden:	8

Artikel 1; Lidmaatschap en participatie

De voorwaarden voor het lidmaatschap zijn vastgelegd in artikel 3 van de Statuten. Verder vermeldt het Huishoudelijk Reglement in het artikel 'Lid Worden' aanvullende voorwaarden voor het lidmaatschap en participatie door middel van actieve betrokkenheid bij het gemeenschapsleven van De BinnenHaven.

1.1 Huren van een woning

Het lidmaatschap van De BinnenHaven en het huren van een woning zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het huren van een woning kan plaatsvinden door middel van acceptatie van een schriftelijk woningaanbod van De BinnenHaven, of als medehuurder op één van de wettelijke gronden, zoals bijvoorbeeld de echtgen(o)ot(e) of geregistreerd partner, indien lid van De BinnenHaven.

a. Voor Vriendenhuusbewoners geldt dat 'het huren van een woning' altijd een studio in het Vriendenhuus betreft; het huren van een studio kan plaatsvinden door middel van acceptatie van een schriftelijk aanbod van De BinnenHaven, welke altijd medeondertekend dient te worden door de ouder(s), voogd of wettelijk vertegenwoordiger. Omdat de bewoners van het Vriendenhuus zelf lid zijn, hoeven de ouder(s), voogd of wettelijk vertegenwoordiger geen lid van De BinnenHaven te worden.

1.2 Weigering woningaanbod

Indien een lid het woningaanbod weigert, volgt er eerst een gesprek tussen het lid, de werkgroep Woningtoewijzing en eventueel het bestuur. Indien het lid geen gegronde reden kan overleggen voor weigering van het aanbod, en er niet kan worden gekomen tot een passende oplossing, kan het bestuur ervoor kiezen het lid een lagere prioriteit te geven voor toekomstige woningtoewijzingen. Is het lid het hier niet mee eens dan kan hij/zij gebruikmaken van de bezwaarprocedure (zie artikel 5).

Artikel 2; Toewijzingsbeleid

2.1 Algemeen

De werkgroep Woningtoewijzingsbeleid houdt zich bezig met het opstellen van een woningtoewijzingsbeleid wat na goedkeuring door de Algemene Leden Vergadering (ALV) zal worden ingediend bij Gemeente Almere als onderdeel van de Intentie- en Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Voor het toewijzen van de woningen wordt naderhand een aparte werkgroep 'Woningtoewijzing' opgestart. Deze werkgroep bestaat uit minimaal 5 leden; waarvan in ieder geval een bestuurslid, een vertegenwoordiger van het Vriendenhuus en voor de eerste verhuur een vertegenwoordiger uit de werkgroep Woningtoewijzingsbeleid. Uitgangspunt is dat alle drie vastgestelde leeftijdscategorieën zijn vertegenwoordigd.

2.2 Volgorde van toewijzing bij eerste verhuur

Sommige woningen zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld voor het Vriendenhuus, 1 - 2 persoons huishoudens of gezinnen. We kijken wie van de geïnteresseerden aan de criteria voldoen, in onderstaande volgorde. Als meerdere

geïnteresseerden aan de criteria voldoen, bepaalt de inschrijfduur de volgorde van aanbieden.

Om te beslissen aan wie de woningen zullen worden aangeboden, kijken we naar een aantal punten, waarbij inschrijfduur en participatie het zwaarst wegen: *

1. Inschrijfduur van het lid
2. Participatie
3. Geldig lidmaatschap (zie Huishoudelijk Reglement – artikel Lid Worden)
4. Leeftijdscategorie
5. Samenstelling van het huishouden i.v.m. grootte van de woning, passend toewijzen, type woningen blijft behouden (dus een sociale huurwoning zal weer worden toegekend aan iemand anders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning)
6. Ingevulde woonwensenformulier
7. Draagkracht, balans tussen (zorg)ondersteuningsvraag en -aanbod.
8. Inkomen
9. Verklaring geen huurschuld huidige verhuurder

* Artikel 3.7.a vormt de enige uitzondering op bovenstaande.

Artikel 3; Beschikbaar komen van een woning

De BinnenHaven is een dynamische woongemeenschap, dus af en toe zullen er bewoners verhuizen en komen er nieuwe voor in de plaats. Ook de werkruimtes kunnen van huurder veranderen.

3.1 Verhuizen; opzegtermijn en exitgesprek

De opzegtermijn voor de wooneenheden is twee maanden. Dit is de termijn die De BinnenHaven nodig heeft om een nieuwe bewoner te zoeken en leegstand te voorkomen. Deze termijn geldt voor zowel doorschuiven binnen De BinnenHaven als verhuizen buiten De BinnenHaven.

Als een lid zijn/haar studio of woning wil opzeggen, dan dient hij/zij dit officieel te melden via een brief of per mail aan het bestuur. Het bestuur stuurt hierop een ontvangstbevestiging met de opzegdatum.

De vertrekkende bewoner krijgt een exitgesprek met een afvaardiging van het bestuur om met elkaar door te spreken waarom het lid verhuist en eventuele financiële details af te ronden. Bij overlijden van de bewoner vindt het gesprek plaats met de erfgenamen(n) van de bewoner.

3.2 Doorschuiven binnen De BinnenHaven; tweede en volgende verhuur

Als een lid interesse in of behoefte heeft aan een andere woning, dan kan hij/zij dit op elk moment aangeven bij de werkgroep Woningtoewijzing. De werkgroep zal het belangstellende lid op een Voorkeurslijst⁽¹⁾ plaatsen. Op het moment dat er een woning vrijkomt, wordt in eerste instantie deze voorkeurslijst geraadpleegd.

Als er geen leden op de voorkeurslijst staan voor de desbetreffende woning, of er wordt niet voldaan aan de criteria, dan wordt per mail, de WhatsApp Leden- en Chatgroep en op het mededelingenbord vermeld aan de overige leden dat de woning vrijkomt.

Zodra er een belangstellende is gevonden, heeft de werkgroep vervolgens een week de tijd om te toetsen of de 'doorschuiver' voldoet aan de genoemde criteria die van toepassing zijn. Als de belangstellende voldoet aan de gestelde criteria, gaat hij/zij zo spoedig mogelijk in de potentiële nieuwe woning kijken en laat binnen een week aan de werkgroep Woningtoewijzing weten of hij/zij de woning accepteert.

Wat als verschillende bewoners willen doorschuiven naar dezelfde woning?
Ook het toewijzen van een beschikbaar gekomen woning wordt door de werkgroep Woningtoewijzing gedaan. De toewijzing wordt gedaan op grond van eerdergenoemde criteria bij artikel 2.2.

In het geval dat er meerdere bewoners aan alle genoemde criteria voldoen, geldt de plaatsing op de voorkeurslijst.

3.3 Nieuwe bewoners

Indien een woning vrij komt en er is geen belangstelling van de leden om door te schuiven naar de betreffende woning, gaat de werkgroep Woningtoewijzing aan de slag om een nieuwe bewoner te zoeken.

Eerst wordt de Wachtilijst⁽²⁾ met Kandidaat-leden⁽³⁾ gecheckt of er voor dat type woning iemand staat genoteerd. Mocht daar niemand passend voor worden gevonden, zal de werkgroep het bestuur verzoeken op korte termijn een informatiebijeenkomst te beleggen.

Na die informatiebijeenkomst hebben geïnteresseerden drie weken de tijd om het inschrijfformulier in te vullen en terug te sturen, waarna een intakegesprek volgt met de Welkomstcommissie en zij kandidaat-lid kunnen worden.

Pas na betaling van het eenmalige inschrijfgeld en de contributie door het kandidaat-lid en het daarna door het bestuur op de hoogte brengen van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van De BinnenHaven, kan iemand volledig lid worden en als nieuwe bewoner de leegstaande woning betrekken.

3.4 Samenwonen

a. Als een lid wil gaan samenwonen met een persoon die nog niet in De BinnenHaven woont, dan geeft het lid eerst bij de werkgroep Woningtoewijzing aan dat hij/zij voornemens is te gaan samenwonen en/of eventueel wil doorschuiven naar een andere (grotere) woning. Vervolgens moet deze nieuwe persoon naar een informatiebijeenkomst komen en de hele lidmaatschapsprocedure doorlopen om volwaardig lid te kunnen worden.

b. Kiest hij/zij er bewust voor om géén lid van De BinnenHaven te worden, dan kan deze persoon ook nooit aanspraak maken op de woning, waarin met het vertrekkende lid wordt samengewoond. Dit dient van tevoren wel schriftelijk kenbaar te worden gemaakt door het bestuur aan de persoon die komt inwonen bij het lid, met inachtneming van de wettelijke bepalingen.

Indien het lid waarmee wordt samengewoond (onverwacht) komt te overlijden, zal in dat geval de 'samenwoner' worden gevraagd de woning binnen 6 (zes) maanden te verlaten.

3.5 Woongroepen

Woongroepen worden gevormd door een aantal woningen die gezamenlijke ruimtes delen. Wanneer een woongroepbewoner zijn huur opzegt, is het de verantwoordelijkheid van de woongroep zelf om een nieuwe bewoner te zoeken. Hierbij wordt de eerdergenoemde criteria bij punt 2.2 in acht genomen. De voorwaarden voor het vormen van een woongroep worden beschreven in het Huishoudelijk Reglement.

Ook voor woongroepbewoners is de opzegtermijn twee maanden. Als de kamer/woning na de opzegtermijn vrijkomt, moet de woongroep hier zelf de huur voor betalen.

In geval van overmacht is dit niet het geval. Dan betaalt heel De BinnenHaven mee aan de huurder. Een voorbeeld van een geval van overmacht kan zijn dat de woongroep een potentiële bewoner voordraagt, maar de Welkomstcommissie vindt de nieuwe bewoner niet geschikt. Zo kan de voorgedragen persoon niet bij De BinnenHaven komen wonen.

3.6 Werkruimtes

De regels voor het verhuren van de werkruimtes aan de leden van De BinnenHaven worden op een later tijdstip apart beschreven.

3.7 Bijzondere situaties

De BinnenHaven is bovenal een sociale woongemeenschap waar, zoals ook beschreven in ons Sociaal Bestek, nabuurschap en het naar elkaar omzien ingebakken zit in de opzet van De BinnenHaven.

* Artikel 3.7.a vormt de enige uitzondering op artikel 2.2:

a. In het geval een lid (onverwacht) komt te overlijden en er is geen partner/ouder meer, maar er zijn wel inwonende kinderen, dan zal De BinnenHaven altijd de minimaal 18-jarige inwonende kinderen de gelegenheid gunnen om zelf lid te worden (als zij dat nog niet waren) en zo het recht te behouden, om in de huidige woning te blijven wonen, of totdat er een beter passende woning beschikbaar komt. Indien er sprake is van alleen minderjarige kinderen, wordt uiteraard naar een passende oplossing gezocht met familieleden. In geen geval zullen kinderen zomaar op straat worden gezet.

b. Als er sprake is van twee partners die uit elkaar gaan en beiden willen in De BinnenHaven blijven wonen, zullen zij zoals in elk ander geval samen dienen te besluiten wie in de huidige woning blijft en welk lid gaat doorschuiven naar een andere woning. Hij/zij komt dan op de voorkeurslijst te staan om te kunnen doorschuiven. Dit kan wel inhouden dat hij/zij dan moet wachten op een vrijkomende woning.

c. In geval een lid zeer zwaarwegende bezwaren heeft tegen de komst van een nieuw (kandidaat-)lid, kan het huidige lid dit kenbaar maken bij de aangestelde vertrouwenspersoon of externe adviseurs. Het is aan het bestuur om met kennisneming van deze bezwaren een beslissing te nemen.

Artikel 4; Passend toewijzen

Werkgroep Woningtoewijzing hanteert als uitgangspunt dat het passend zal toewijzen.

Artikel 5; Bezwaarprocedure

Leden hebben het recht om bezwaar te maken tegen een beslissing die hen betreft, bij de toewijzing van een woning. De bezwaarprocedure bestaat uit de volgende stappen:

- **Stap 1: Informele bezwaarprocedure:**
 - Leden kunnen binnen **7 werkdagen** na ontvangst van de woningaanbieding een informeel bezwaarschrift indienen bij de werkgroep Woningtoewijzing. Dit kan schriftelijk of per e-mail. Het bezwaar kan betrekking hebben op bijvoorbeeld de volgorde van de wachtlijst, de woningtoewijzing of andere relevante factoren.
 - De werkgroep Woningtoewijzing zal in overleg met de bezwaarmaker proberen het bezwaar op te lossen, bijvoorbeeld door uitleg te geven over de beslissing of door alternatieve oplossingen voor te stellen (bijvoorbeeld een andere woningaanbieding).
- **Stap 2: Formele bezwaarprocedure:**
 - Als de informele procedure niet leidt tot een bevredigende oplossing, kan de betrokkene binnen **10 werkdagen** na het informele gesprek een formeel bezwaar indienen. Dit bezwaar moet schriftelijk worden ingediend bij het bestuur van De BinnenHaven.
 - Het formele bezwaar moet worden onderbouwd met redenen waarom de toewijzing van de woning volgens het lid onterecht is.
 - Het bestuur zal het formele bezwaar in behandeling nemen en een beslissing nemen binnen **4 weken**. In sommige gevallen kan deze termijn verlengd worden, maar de betrokkene moet hiervan op de hoogte worden gesteld.
- **Stap 3: Beslissing op bezwaar:**
 - Het bestuur neemt een definitieve beslissing op het bezwaar. De beslissing wordt schriftelijk meegedeeld aan het lid.
 - Als het bezwaar gegrond wordt verklaard, kan het besluit om de woning toe te wijzen worden herzien. Dit kan betekenen dat een andere woning wordt aangeboden of dat de toewijzing aan een ander lid plaatsvindt.
 - Als het bezwaar ongegrond wordt verklaard, blijft de oorspronkelijke beslissing van kracht.

Artikel 6; Klachten over de bezwaarprocedure

Indien een lid niet tevreden is met de manier waarop de bezwaarprocedure is verlopen, kan het lid binnen **4 weken** na de beslissing een klacht indienen bij de Algemene Ledenvergadering (ALV) van De BinnenHaven. De ALV zal de klacht in behandeling nemen en een aanbeveling doen voor een oplossing.

Samenvatting van de bezwaarprocedure:

- **Informele bezwaren:** Binnen 7 werkdagen na de aanbieding, bij de werkgroep Woningtoewijzing.
- **Formele bezwaren:** Binnen 10 werkdagen na het informele gesprek, bij het bestuur van De BinnenHaven.
- **Beslissing op bezwaar:** Het bestuur neemt binnen 4 weken een beslissing op het formele bezwaar.
- **Klachten over de procedure:** Kunnen binnen 4 weken na de beslissing worden ingediend bij de ALV van De BinnenHaven.

Deze bezwaarprocedure zorgt ervoor dat leden de mogelijkheid hebben om een transparante en eerlijke beoordeling van hun situatie te krijgen. Het bevordert ook de communicatie en samenwerking binnen De BinnenHaven, wat essentieel is voor de gemeenschapsvorming.

BEGRIPPENLIJST:

⁽¹⁾ Voorkeurslijst:

Lijst van leden die op elk gewenst moment kunnen aangeven te willen doorschuiven naar een andere (kleinere, dan wel grotere) woning in de toekomst. Bij het doorschuiven laten zij een andere woning in De BinnenHaven achter.

⁽²⁾ Wachtlijst:

Lijst van kandidaat-leden die de gehele lidmaatschapsprocedure hebben doorlopen, maar nog geen bewoner zijn. Indien een kandidaat-lid op de wachtlijst een woning krijgt aangeboden maar aangeeft alsnog even te willen wachten, schuift hij/zij verder naar achteren op de wachtlijst.

⁽³⁾ Kandidaat-leden:

Personen die zich op een willekeurig moment hebben aangemeld (via de website of per mail) als belangstellende voor De BinnenHaven. Zij hebben de gehele lidmaatschapsprocedure zoals beschreven op de website inmiddels doorlopen waarna zij automatisch op de wachtlijst worden geplaatst waar hun positie wordt bepaald door de in artikel 2.2 eerdergenoemde criteria.

Kandidaat-leden wordt 1 keer per jaar gevraagd of zij nog in de ledenadministratie opgenomen willen blijven.