

verhuurbeleid

Woonvereniging → statuten

→ visie

→ Huishoudelijk reglement

Daarin regelen:

- Doelgroep
- Wachtlijst
- Toelating
- Verhuizen
- Opzegging
- Gemeenschappelijk
- Goed huurderschap

coöperatievormen

Beheercoöperatie: huur van corporatie

- Ten minste vijf woningen die een eenheid vormen
- Bij start heeft meer dan de helft van de leden een inkomen onder grens sociale huur

Zelfstandige woonvereniging: heeft zelf woningen in bezit.

Hoef niet te voldoen aan toewijzingsregels van woningwet

Wel andere wet- en regelgeving:

- huurbescherming
- Burgerlijk wetboek (Boek 7 , titel 4)
- Huisvestingswet → huisvestingsverordening gemeente
- Huurprijzenwet woonruimte
- Wet op de huurtoeslag

Wet- en regelgeving

Verhuurderheffing: Naar WOZ waarde van alle woningen met huur onder liberalisatiegrens
Eerste 50 woningen vrijgesteld dus voor ons niet van toepassing.

Huisvestingswet: geeft gemeente mogelijkheid huisvestingsverordening vast te stellen.
Soms toewijzing alleen met huisvestingsvergunning.

Wet op de huurtoeslag: aanspraak op huurtoeslag voor huurders met laag inkomen.

- Type verhuurder maakt niet uit.
- Huurder mag geen aandeel of belang hebben in de woning. Dit is een probleem als we een coöperatie vormen!)
- Ook lidmaatschap of bestuurder kan beletsel zijn.

Huurprijzenwet: maximaliseert huurprijs. Woningwaardeerstelsel WWS

woningtoewijzing

Voorkom leegstand door:

- Lijst met potentiële bewoners aanhouden.
- Actualiseren, bijvoorbeeld eens per jaar inschrijving laten verlengen
- Toelatingsbeleid vastleggen
- Selectiecommissie

Ook kunnen regels gesteld worden in de huisvestingsverordening gemeente :

- Inkomenseisen
- Aantal personen in relatie tot grootte
- Binding huurder met gemeente

Advies voor wooncoöperaties: aandringen op generieke kaders bij de gemeente.

Coöptatierecht in het huurcontract: regelt toewijzing.

Vooraf belangrijk bij huur of overname van corporatie. Voor ons nvt

huurprijzen

WWS puntensysteem. Boven 142 punten geliberaliseerde huurwoning.

Het WWS is bindend voor zowel corporaties als particuliere verhuurders wat betreft de uiterste huurprijs. Huur mag wel altijd lager zijn, maar let wel op kostendekking.

Huurverhoging 1x per 12 maanden.

Huurskorting kan stimulans zijn voor zelfwerkzaamheid, maar let op onverwachte consequenties.

Flexibel huurprijsbeleid (inkomensafhankelijk bijv.) kan, maar moet in huurcontract staan

Huurtoeslag altijd mogelijk, maar huurder mag geen belang hebben. Belastingdienst is daar streng op

Huurovereenkomst

Bewoners in principe altijd lid.

Verankerd dit in statuten, maar ook in huurovereenkomst.

Einde lidmaatschap is niet automatisch ook einde verhuur.

Huurrecht is sterker dan verenigingsrecht.

Dit is een risico dat beperkt kan worden door specifieke voordelen aan lidmaatschap te koppelen.

Suggesties: Als geen lid dan

- Geen inspraak
- Hogere huur (want geen gemeenschappelijke taken)
- Geen toegang tot gemeenschappelijke ruimten

Lidmaatschapsgeld wooncoöperatie is geen onderdeel huur.

Opzeggen huurovereenkomst aan regels gebonden.