

Verhuurbeleid van woningen bij NV Zeedijk

1 januari 2017

Huren bij NV Zeedijk

NV Zeedijk is een professionele verhuurder van ongeveer 200 sociale en middensegment huurwoningen in de historische binnenstad van Amsterdam. Zij zet zich door intensief beheer in voor de verbetering van het woon- en verblijfklimaat van het stadshart. De Amsterdamse binnenstad is een bijzondere buurt. Het is een roerige omgeving waar tot diep in de nacht leven op straat is. Veel woningen zijn een monument. Het woonoppervlakte is vaak beperkt. De buitengewone ligging vertaalt zich wel in de huurprijs. Huurders van NV Zeedijk kiezen daar bewust voor. NV Zeedijk zoekt daarom huurders die zich verbonden voelen met de buurt en zich bewust zijn van de bijzondere woning die zij huren. Wij zoeken huurders die zich voor langere tijd zullen inzetten voor de omgeving.

Motivatie

Wij vragen van onze huurders dat zij bewust kiezen. Bij een reactie op een woning moet een korte motivatie (van maximaal 100 woorden) worden geschreven, waaruit blijkt dat hij of zij:

- aantoonbare binding heeft met de woonomgeving (bijvoorbeeld door familie en vrienden of door maatschappelijke of economische binding);¹
- zich bewust is van de bijzondere leefomgeving van de Amsterdamse binnenstad.

Passend

De huurprijs moet binnen het budget van de huurder passen. NV Zeedijk vereist daarom dat de *Bo-Ex Huurwijzer* (ontwikkeld in samenwerking met Nibud)² een groen of geel resultaat geeft. Bij een oranje resultaat dient de kandidaat aantoonbaar over voldoende financiële middelen te beschikken om eventuele grote uitgaven te kunnen dekken. In andere gevallen kan de woning niet worden toegewezen.

Eerlijk

Wij willen onze woningen eerlijk verdelen. NV Zeedijk geeft daarom voorrang aan kandidaten met een lager inkomen voor goedkopere sociale huurwoningen.¹

Geschikt

De meeste woningen hebben slechts één slaapruijnte. Zij zijn daarom alleen maar geschikt voor alleenstaanden of twee personen met een duurzame gezamenlijke huishouding. Deze woningen worden niet verhuurd aan kandidaten met inwonende kinderen of aan twee personen die geen relatie hebben.

NV Zeedijk kiest

Uiteindelijk kiest NV Zeedijk een huurder die het meest geschikt is voor de woning. Daarbij wordt gelet op motivatie, passendheid, een eerlijke verdeling en de gezinssamenstelling. Er zullen altijd kandidaten worden teleurgesteld. Dit is onvermijdelijk. Het is aan NV Zeedijk als eigenaar om te kiezen aan wie zij de woning toewijst. Over de keuze van NV Zeedijk wordt niet gecorrespondeerd. NV Zeedijk is niet verplicht om haar keuze uit te leggen.

¹ Voor sociale huurwoningen is daarnaast een huisvestingsvergunning vereist.

² Te vinden op: <http://www.boex.nl/ik-wil-huren-kopen/bo-ex-huur-wijzer/bo-ex-huurwijzer/>.

Procedure en toewijzingsreglement

1. NV Zeedijk publiceert vrijkomende woningen op haar website. Het is voor geïnteresseerden mogelijk om zich aan te melden voor een nieuwsbrief waarin publicaties bekend zullen worden gemaakt.
2. Kandidaten kunnen reageren door uiterlijk zeven kalenderdagen na publicatie (om 23:00 uur, lokale tijd in Amsterdam) een e-mail met het reactieformulier vergezeld van motivatie en inkomensgegevens te sturen naar info@nvzeedijk.nl met als onderwerp het adres. Reacties die niet tijdig zijn ontvangen of niet aan de indieningsvereisten voldoen, zullen niet in behandeling worden genomen. Reactiesnelheid wordt niet betrokken in de verdere procedure. Een reactie geldt steeds slechts voor de betrokken woning; een kandidaat wordt niet voor andere woningen in een bestand opgenomen en zal telkens moeten reageren.
3. NV Zeedijk selecteert op basis van de reacties een door haar vast te stellen aantal personen die zij uitnodigt om de woning te bezichtigen. Kandidaten kunnen binnen drie kalenderdagen na bezichtiging kenbaar maken of zij interesse hebben om de woning te huren.
4. Uit de kandidaten die kenbaar hebben gemaakt interesse te hebben om de woning te huren, kiest NV Zeedijk aan wie zij een huurovereenkomst aanbiedt. Indien een kandidaat na het aanbieden van een huurovereenkomst afziet van het aangaan van de huurovereenkomst, dan is de kandidaat één maand van de gepubliceerde huurprijs verschuldigd als gefixeerde schadevergoeding.
5. Publicatie en bekendmaking van een vrijkomende woning is een uitnodiging tot het kenbaar maken van interesse in de woning; het is geen aanbod in juridische zin. Een reactie geeft daarom geen recht op toewijzing van de woning of op vergoeding van kosten of schade als de woning niet aan de kandidaat wordt aangeboden. De kandidaat erkent dat de kandidaat en NV Zeedijk pas in een precontractuele verhouding komen te staan waaraan partijen rechten kunnen ontleen vanaf het moment dat NV Zeedijk een huurovereenkomst heeft aangeboden.
6. De kandidaat doet afstand van enig (mogelijk) recht op een toelichting van de keuze van NV Zeedijk. De kandidaat heeft daardoor geen recht op correspondentie, een verklaring of enig onderzoek naar de wijze van de totstandkoming van de beslissing (waaronder door het (laten) horen van getuigen).

Overgangsregeling

Tot 1 januari 2017 heeft NV Zeedijk de woningen verdeeld op basis van een wachtlijst. Tot 1 januari 2019 krijgen personen die op 31 december 2016 op de wachtlijst stonden voorrang bij de toewijzing.

Reactieformulier woning

Woning: _____

Gegevens geïnteresseerde

Voornamen: _____

Achternaam: _____

Huidig adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

Gegevens partner en kinderen

Voornamen: _____

Achternaam: _____

Inwonende kinderen? Nee / Ja, aantal: _____

Verzamelinkomen:³ € _____

Verplichte bijlagen:

- Loonstrook (loonstroken) van minder dan drie maanden oud of jaarcijfers van de eigen onderneming van het voorafgaande kalenderjaar;
- Een motivatie in een Word-bestand van maximaal 100 woorden.

Door het indienen van het reactieformulier verklaart de indiener zich akkoord met het verhuurbeleid en het toewijzingsreglement van NV Zeedijk (pagina 1 en 2 van dit document). Daarnaast verklaart de indiener het formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Indiening kan door tijdige verzending van het formulier met bijlagen aan info@nvzeedijk.nl met als onderwerp het adres van de woning.

³ Het verzamelinkomen is het gezamenlijke bruto jaarinkomen van alle meerderjarige personen die in de woning zullen wonen.