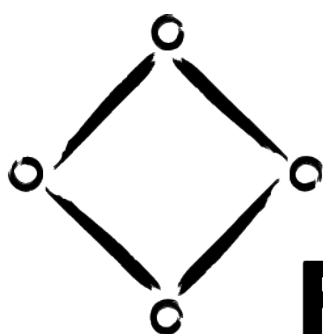


Deelnemersreglement Stichting Fundering Nieuw Thuis

Project 'De Meesterproef' Vlaardingen

Versie 29 mei 2019



FUNDERING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling van Stichting Fundering	3
3. Werkwijze Stichting Fundering	3
4. Selectie van deelnemers	3
4.1 <i>deelnemerseisen</i>	3
4.2 <i>keuzemethodiek</i>	4
5. Contractering	4
5.1 <i>optieovereenkomst</i>	4
5.2 <i>gebruiksovereenkomst</i>	5
6. Ontwerpfase	5
7. Klusfase	6
8. Huurfase	6
9. Koopfase	6

1. Inleiding

Het deelnemersreglement heeft tot doel uiteen te zetten welke regels gelden voor deelnemers ten aanzien van deelname aan projecten van Stichting Fundering. Het naleven van deze regels is essentieel voor het functioneren van Stichting Fundering. Daarnaast wordt in het reglement het proces beschreven wat de deelnemer meemaakt, welke financiële rechten en plichten van toepassing zijn. Tot slot worden de procedures voor wijziging van diverse afspraken en normen toegelicht.

Het deelnemersreglement maakt deel uit van de overeenkomsten tussen Stichting Fundering en de betreffende deelnemer.

2. Doelstelling van Stichting Fundering

Doelstelling van Stichting Fundering is om bijzondere doelgroepen die door inzet van arbeid, creativiteit en doorzettingsvermogen een eigen woning willen realiseren maar niet onmiddellijk voor een reguliere woning hypotheek in aanmerking komen, te ondersteunen bij zelfbouwen waardoor men indirect op de lange termijn ook werkt aan de opbouw van eigen vermogen en een optimale participatie en integratie in de maatschappij.

3. Werkwijze Stichting Fundering

Door zelfbouw en alternatieve financiering slim te combineren stelt Stichting Fundering deelnemers in staat zelf hun eigen woning te bouwen. Stichting Fundering maakt het mogelijk dat de deelnemer aan de slag kan in 'zijn' woning, de woning vervolgens gaat huren en mogelijk op termijn zelfs kopen. Het doel van de Stichting Fundering is om 100 kluswoningen aan te kopen binnen een periode van ongeveer twee jaar (doeljaar 2021).

4. Selectie van deelnemers

Stichting Fundering selecteert, ongeacht aantal belangstellenden, deelnemers d.m.v. een sollicitatieprocedure onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Stichting.

Selectie vindt plaats op basis van de in artikel 4.1 en 4.2 genoemde deelnemerseisen en keuzemethodiek.

Kandidaten kunnen zich inschrijven door middel van het toesturen van een volledig ingevuld inschrijfformulier en motivatiebrief. Een persoonlijk gesprek kan onderdeel uitmaken van de procedure.

4.1 deelnemerseisen

Aan een deelnemer aan een project van Stichting Fundering worden de volgende eisen gesteld. De deelnemer:

- Is minimaal 21 jaar oud bij moment van optieneming
- Beheerst in voldoende mate de Nederlandse en/of Engelse taal
- Is financieel in staat de waarborgsom te voldoen

- Is woonachtig in de gemeente van het project, in het geval deelnemer een bijstandsuitkering ontvangt
- Kan aantoonbaar geen reguliere hypotheek krijgen bij optieneming
- Is in staat aan de gestelde eisen zoals verwoord in dit deelnemersreglement te voldoen.

Stichting Fundering kan in voorkomende gevallen afwijken van deze eisen.

4.2 keuzemethodiek

Aan de hand van onderstaande criteria worden de deelnemers geselecteerd.

- Motivatie
- In staat een bouwproces te doen (kennis en ervaring)
- Binding met omgeving
- Uitzicht op een baan of een stabiel inkomen

5. Contractering

5.1 optieovereenkomst

Nadat deelnemer is geselecteerd kan deze een optie nemen op de kluswoning. De deelnemer tekent een optieovereenkomst en betaalt €50,- aan Stichting Fundering bij het nemen van de optie. De optietermijn duurt 10 weken en in deze periode kan de kandidaat de haalbaarheid van zijn project verder onderzoeken.

Stichting Fundering stelt bij ondertekening van de optieovereenkomst de volgende documenten ter beschikking aan de Deelnemer:

- Kluspaspoort van de kluswoning
- Het basisontwerp behorend bij de betreffende kluswoning
- Bouwwijzer
- Financieel overzicht kluswoning (omvang klusbudget, indicatieve huurberekening, indicatieve aankooprijksberekening)

Stichting Fundering organiseert gedurende de optieperiode de volgende momenten:

- Een persoonlijk startgesprek tussen Stichting Fundering en deelnemer.
- Een gezamenlijke bijeenkomst met alle deelnemers van Stichting Fundering in het project waarin algemene informatie over de verbouwing wordt gepresenteerd
- Een kennismakingsbijeenkomst met de andere optanten van Steenvlinder in het project.
- Bijeenkomst(en) met specifieke informatie over de werkwijze van Stichting Fundering met betrekking tot de begeleiding van de verbouwing (fases, beschikbaar stellen van het bouwbudget etc.)
- Eindgesprek met deelnemer

Aan het eind van de optieperiode onderzoekt presenteert de deelnemer zijn aanpak aan de selectiecommissie dan wel aan een projectmedewerker van de Stichting. Hierin dient de deelnemer in ieder geval aan te geven:

- Korte beschrijving van zijn plan en benodigd bouwbudget (begroting).
- Of deelnemer gebruik wil maken van het beschikbare basisontwerp of een eigen ontwerp

- Korte beschrijving van de wijze waarop hij het klusproject en andere praktische zaken als vervoer e.d. gaat organiseren.

Na presentatie volgt een gesprek met de selectiecommissie en volgt besluit Go - No Go. Bij akkoord gaat deelnemer naar volgende fase (gebruiksovereenkomst en waarborgsom betalen). Stichting Fundering heeft bevoegdheid aanpak af te keuren en traject te beëindigen. Deelnemer krijgt in dat geval de optievergoeding van €50 euro retour als hij aan alle verplichtingen uit de optieovereenkomst heeft voldaan.

5.2 gebruiksovereenkomst

Volgende stap in deze fase is het ondertekenen van de gebruiksovereenkomst en het betalen van de waarborgsom van €3.000,- door de deelnemer, waarop de reeds betaalde optievergoeding van €50 in mindering komt. Deze overeenkomst en de betaling van de restant waarborgsom van €2.950,- dient uiterlijk de laatste dag van de optieperiode getekend en betaald te zijn.

De gebruikersovereenkomst bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

1. Stichting Fundering verplicht zich om binnen de gestelde periode na ondertekening de woning Klusrijp te leveren.
2. De deelnemer verplicht zich de woning binnen de duur van 12 maanden na oplevering “af te bouwen” conform kluspaspoort;
3. De deelnemer krijgt het recht de woning aansluitend na het eindigen van de gebruiksovereenkomst van de Stichting te huren voor een periode van minimaal twee jaar indien de afbouw van de woning door de klusser is voltooid conform kluspaspoort en mits dit binnen twaalf maanden na de ingangsdatum van de gebruiksovereenkomst het geval is.
4. De deelnemer krijgt in de huurovereenkomst het eerste recht van koop van de kluswoning, doch niet eerder dan resulterend in een levering in maand 24 van de huurovereenkomst.
5. De deelnemer betaalt een waarborgsom aan Stichting Fundering ter hoogte van € 3.000, -
6. De deelnemer dient in de laatste zes maanden van de klusfase een vergoeding te betalen aan de stichting in verband met door de stichting ten behoeve van de kluswoning gemaakte en te maken kosten. Deze vergoeding bedraagt € 400,- per maand.
7. Gedurende de “klusfase” zijn de kosten voor het verbruik en het vastrecht voor water en elektriciteit inclusief de bijbehorende belastingen, een en ander in de ruimste zin, voor rekening van de deelnemer. Deze kosten dient men zelf in te brengen vanuit inkomsten, eigen vermogen en/of ontvangen uitkering.

6. Ontwerpfase

In deze fase zorgt Stichting Fundering voor het verkrijgen van alle vergunningen en het ‘klusrijp maken’ maken van de woning. Hiervoor geldt een periode van maximaal 12 maanden vanaf de ondertekening van de gebruiksovereenkomst.

In deze fase gelden geen financiële verplichtingen voor de Deelnemer.

Indien de klusrijpe oplevering eerder dan na 12 maanden kan plaatsvinden, informeert de Stichting Fundering de deelnemer hierover uiterlijk 1 maand voor de oplevering.

De deelnemer kan in deze periode zijn bouwplannen verder uitwerken en de verbouwing voorbereiden. Indien deelnemer wil afwijken van het door Stichting Fundering beschikbaar gestelde basisontwerp, dient deelnemer de eventueel hieraan verbonden kosten uit eigen middelen te betalen. Het ontwerp voldoet aan de geldende regel- en wetgeving.

7. Klusfase

Na 'klusrijpe' oplevering krijgt de deelnemer de sleutel van de woning en kan beginnen met klussen. Vanaf dit moment gelden de financiële verplichtingen voor de deelnemer als genoemd in artikel 5.2 (punt 6 en 7).

Binnen de contouren van het door deelnemer ingediende plan is de deelnemer vrij om zijn eigen afbouw vorm te geven. Klusbudget wordt via standaard fasering beschikbaar gesteld. Toezicht hierop zal fysiek plaatsvinden door Stichting Fundering.

Deelnemer dient de woning op te leveren aan Stichting Fundering binnen een termijn van 12 maanden. Stichting Fundering controleert gedurende deze fase en bij oplevering of de woning conform kluspaspoort is gerealiseerd.

8. Huurfase

Indien de afbouw van de woning door de deelnemer is voltooid conform kluspaspoort en mits dit binnen twaalf maanden na de ingangsdatum van de gebruiksovereenkomst het geval is, heeft de deelnemer het recht de woning aansluitend na het eindigen van de gebruiksovereenkomst van de Stichting te huren voor een periode van twee jaar onder het regime van de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015.

De deelnemer dient in deze fase een maandelijkse huur te betalen. De hoogte van de huur wordt door Stichting Fundering vastgesteld op basis van het puntenstelsel van het woning waardering stelsel (WWS) met een maximum van de grens voor het aanvragen van huurtoeslag.

Deelnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de huurtoeslag bij de belastingdienst.

Indien de deelnemer geen gebruik maakt van zijn recht een huurovereenkomst met de Stichting aan te gaan of indien de deelnemer niet tijdig heeft afgebouwd dan wel niet conform kluspaspoort, dan eindigt de gebruiksovereenkomst na het verstrijken van de overeengekomen duur van twaalf maanden en dient de deelnemer de woning te ontruimen en aan de Stichting ter beschikking te stellen. De deelnemer heeft in deze situatie geen recht op restitutie van zijn waarborgsom en vergoeding gerealiseerde meerwaarde.

Indien de deelnemer in de huurfase tussentijds de huurovereenkomst opzegt, heeft de deelnemer geen recht op vergoeding voor de gerealiseerde meerwaarde. Restitutie van de waarborgsom vindt plaats indien deelnemer heeft voldaan aan alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.

9. Koopfase

Na 24 maanden huren gaat de koopfase in en heeft de deelnemer gedurende 5 jaar het recht om de woning te kopen van Stichting Fundering tegen kostprijs. De deelnemer kan de woning kopen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- hij of zij de woning (verder) heeft gebouwd conform kluspaspoort;
- hij of zij in de woning zijn of haar hoofdverblijf heeft en derhalve bijvoorbeeld de woning niet – geheel of gedeeltelijk - in onderhuur of ondergebruik heeft gegeven aan derden.

- hij of zij zelfstandig een hypotheek kan verkrijgen en/of voldoende eigen middelen bezit.

Stichting Fundering stelt uiterlijk in maand 18 van de huurfase de kostprijs van de woning vast en informeert de deelnemer hierover. De kostprijs van de woning bestaat uit de volgende onderdelen:

- Prijs klusrijpe eenheid (kluspaspoort)
- Een vaste vergoeding per woning voor de Stichting van € 10.000, - voor initiële financiering, ondersteuning, begeleiding en toezicht.;
- Het door de Stichting aan de deelnemer ter beschikking gestelde klusbudget, voor zover verbruikt.

De verkoop van de woning aan de deelnemer zal op basis van 'kosten koper' zijn.

Bij de afwikkeling van de koopovereenkomst wordt ook de door de huurder bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst betaalde waarborgsom van € 3.000, - verrekend indien de huurder aan alle verplichtingen uit de gebruiksovereenkomst en de huurovereenkomst heeft voldaan.

Indien de deelnemer besluit de woning niet direct aan te willen kopen, zal de huurovereenkomst doorlopen in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De huurprijs zal vanaf dit moment jaarlijks worden geïndexeerd met de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging voor een sociale woning, voor het eerst op de eerste dag na het eindigen van de eerste twee jaar en vervolgens ieder jaar op die dag.

Gedurende een periode van 5 jaar na het verstrijken van de eerste 24 maanden huurperiode behoudt de deelnemer het recht de woning te kopen tegen kostprijs. Na afloop van deze periode vervalt dit recht. De kostprijs van de woning wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de meest recente Consumentenprijsindexcijfers (CPI), met dien verstande dat de geïndexeerde kostprijs nooit meer zal bedragen dan de getaxeerde marktwaarde van de woning op het moment van verkoop. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van deelnemer, tenzij hier nadere afspraken over worden gemaakt.

De deelnemer kan ook besluiten de woning te laten verkopen door Stichting Fundering. Deelnemer dient in dit geval de woning leeg op te leveren aan Stichting Fundering tenzij partijen dan anders overeenkomen. De deelnemer heeft recht op de meerwaarde die wordt gerealiseerd bij verkoop indien deelnemer heeft voldaan aan alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. De omvang van de meerwaarde wordt berekend door Stichting Fundering. Deelnemer is in dit scenario zelf verantwoordelijk voor het vinden van nieuwe woonruimte. Restitutie van de waarborgsom vindt plaats indien deelnemer heeft voldaan aan alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.