

Richtlinien zur Wohnungsvergabe

Anwendungsbereich

Die Richtlinien zur Wohnungsvergabe legen ein Verfahren fest, um die Vergabe von Wohnungen der KOOGRO nach fairen und gleichen Grundsätzen für alle Mitglieder zu gewährleisten. Am Ende des Verfahrens stehen Vergabevorschläge an den Vorstand. Die Richtlinien wurden ursprünglich für Nachbelegungen konzipiert. Sie gelten ab sofort zusätzlich für:

- die alle Belegungen von Wohnungen nach Wohnungsausschreibungen (z.B. auch bei der Erst-Belegung von Wohnungen in Neubauprojekten nach der Erst-Vergabe-Runde)
- die Belegung von Wohnungen über die SOWON-Plattform

Die Richtlinien gelten nicht:

- für die Belegung von Wohnungen, bei denen die KOOGRO das Belegungsrecht über einen Kooperationsvertrag an Projektpartner weitergibt (z.B. soziale Träger).
- bei der Belegung von Wohnungen innerhalb von 6 Monaten nachdem eine Wohnung entsprechend diesen Richtlinien ausgeschrieben war, jedoch nicht vergeben werden konnte. In solchen Fällen hat der Vorstand den Vergabe-Ausschuss über die Wohnungsvergabe zu informieren.

Der nach diesen Richtlinien eingesetzte Vergabe-Ausschuss ist auch hinzuzuziehen zur Lösung von:

- Konflikten innerhalb einer Projektgruppe bei Wohnungsvergaben in der Erst-Vergabe-Runde
- Konflikten innerhalb kollektiven Wohnformen, in den eine Ko-Belegung durch verschiedene Parteien nicht weiter zumutbar erscheint.

Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren wird initiiert durch die Bekanntgabe aller notwendigen Informationen (Adresse, Wohnungsgröße, Spanne geeigneter Bewohnerzahl, Fördermodell, Höhe der Pflichtanteile, Nutzungsentgelt, beizubringende Unterlagen, Wohnform) über die zu vergebende Wohnung durch die Leitung der Genossenschaft.

1. Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen BewerberInnen für die Vergabe von Wohnraum erfüllen:

1. Vollmitglied der KOOGRO (kein investierendes Mitglied)
2. Anspruch auf gegebenes Fördermodell
3. Wohnungsgröße passt zum Bedarf
4. Bei Zuschlag muss der/die BewerberIn die Wohnung zum angebotenen Termin übernehmen können

2. Kriterien für die Bewerbungen

Anhand der Dauer der Mitgliedschaft wird eine Rangfolge der BewerberInnen aufgestellt, die die Ausgangslage der Diskussion im Vergabeausschuss liefert. Durch das Heranziehen der folgenden Kriterien kann der Vergabeausschuss die Rangfolge neu ordnen:

- Soziale Dringlichkeit
- Soziale Aspekte
- Zusammensetzung der Hausgemeinschaft

3. Ablauf des Vergabeverfahrens

Den BewerberInnen wird, unabhängig von der Stufe des Verfahrens, ein Termin zur Wohnungsbesichtigung angeboten.

Stufe 1: Vergabe innerhalb der Bewohnerschaft

Um bei Nachbelegung die vorhandenen Wohnraum-Ressourcen bestmöglich auszunutzen, wird in der Genossenschaft eine Liste derjenigen Haushalte vorgehalten, die sich verändern möchten. Allen Haushalten auf dieser Liste, deren Voraussetzungen zu denen der frei werdenden Wohnung passen, werden informiert und können sich für diese Wohnung innerhalb von 2 Wochen bewerben. Zusätzlich werden diejenigen BewohnerInnen berücksichtigt, von denen eine Fehlbelegungssituation in der aktuellen Wohnung bekannt ist.

Kann durch Umzug in die frei werdende Wohnung eine Fehlbelegung beseitigt werden, erhält einer dieser Haushalte diese Wohnung. Bei mehreren BewerberInnen entscheidet der Vergabeausschuss über die Rangfolge.

Die durch diesen Umzug frei werdende Wohnung wird in das Vergabeverfahren eingestellt.

Stufe 2: Vergabe innerhalb der Mitglieder der Genossenschaft

Frei werdende Wohnungen, die nicht in Stufe 1 vergeben wurden, werden den Mitgliedern der Genossenschaft bekannt gegeben.

Es beginnt eine Bewerbungsfrist von 3 Wochen, in der sich Mitglieder schriftlich bewerben können. Alle notwendigen Unterlagen sind mit dem Antrag vorzulegen.

Bewerben sich Mitglieder, die bereits in Genossenschaftswohnungen wohnen, kann das zur erneuten Vergabe in Stufe 1 führen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist tagt der Vergabeausschuss und sichtet die eingegangenen Bewerbungen. Die Bewerbungen werden nach den oben genannten Kriterien bewertet.

Fehlende Voraussetzungen nach Punkt 1 können nachgefordert werden. Allerdings kann der Vergabeausschuss das Vorhanden-Sein von Voraussetzungen nach Punkt 1 positiv bewerten.

Ist jemand zum Zeitpunkt der Ausschreibung der Wohnung bereits Mitglied, ist er/sie zwingend einer anderen Bewerbung vorzuziehen, falls das Mitglied alle weiteren Voraussetzungen nach Punkt 1 erfüllt.

Weiteres Vorgehen für normale Wohnungen

Der Vergabeausschuss kann BewerberInnen zu einem persönlichen Gespräch einladen. Aus den bewerteten und eventuell angehörten Bewerbungen stellt der Vergabeausschuss eine Rangliste auf. Der Ausschuss ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder anwesend sind.

Weiteres Vorgehen für kollektive Wohnformen

Alle verbliebenen, detaillierten Bewerbungen werden an die Bewohner der kollektiven Wohnform zur Auswahl und Entscheidung übergeben. Die ausgewählte Bewerbung muss dem Vergabeausschuss innerhalb von 2 Wochen benannt werden.

Können die Bewohner nicht innerhalb der Frist eine Entscheidung treffen, entscheidet das Vergabeausschuss über die Empfehlung an den Vorstand.

4. Ausschuss

Der Vergabeausschuss wird für die Dauer von 3 Jahren zusammengestellt.

Seine Aufgabe ist, aus den zugelassenen Bewerbungen eine Rangfolge aufzustellen. Die Erstplatzierte wird dem Vorstand zum Abschluss eines Nutzungsvertrages empfohlen. Der Vorstand ist gehalten, dieser Empfehlung zu folgen.

Der Ausschuss besteht aus 3 Delegierten:

- 1 Vorstand
- 1 Person(en) der Bewohnerschaft des Hauses aus welchem die Wohnung vergeben wird
- 1 Mitglied der Genossenschaft, (nicht aus der Bewohnergruppe des Hauses der zu belegenden Wohnung, nach Möglichkeit „nicht-wohnende“ Mitglieder der Koogro).

Der Ausschuss speist sich aus den Delegiertenlisten der Gruppen. Jede Liste umfasst 3-5 gewählte oder geloste Delegierte. Die Reihenfolge innerhalb der Liste wird zu Beginn der Amtsperiode definiert. Die Delegierten werden rotierend zum Ausschuss hinzugezogen.

Die Mitglieder des Vergabe-Ausschusses sollen Persönlichkeiten sein, die die Voraussetzung für eine faire, unvoreingenommene und integre Wohnungsvergabe mitbringen.

Zusatz

Die adäquate Belegung der Wohnung (siehe „Spanne geeigneter Bewohnerzahl“, und Begriff „Fehlbelegung“) bezieht sich, solange kein grundsätzlicher Beschluss dazu in der Genossenschaft gefasst wurde, auf die Vorgaben aus den Grundstückskäufen bzw den Bestimmungen der Wohnraumförderung.