

Convenant 2005

Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, handelend ter uitvoering van hun besluit van 30 november 2004, nr. 2004/15555,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Jacobswoude, handelend ter uitvoering van hun besluit van 2 november 2004, nr. 44/1458, en gelet op het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad van 23 december 2004, nr. 9,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwoude, handelend ter uitvoering van hun besluit van 12 oktober 2004, en gelet op het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad van 16 december 2004,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Liemeer, handelend ter uitvoering van hun besluit van 7 december 2004,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, handelend ter uitvoering van hun besluit van 21 december 2004, nr. 612,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ter Aar, handelend ter uitvoering van hun besluit van 16 november 2004, en gelet op het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad van 16 december 2004,

hierna te noemen: de gemeenten
en

de in voormelde gemeenten werkzame woningcorporaties (toegelaten instellingen),
stichting wonenCentraal

stichting Woondiensten Aarwoude

woningbouwvereniging Habeko Wonen

woningstichting Nieuwkoop

Vestia Midden Nederland

hierna te noemen: de corporaties
en

de gezamenlijk door de corporaties opgerichte rechtspersoon gericht op de uitvoering van het convenant:

Stichting Woonmarkt Rijnstreek, hierna te noemen SWR

Indien de gemeenten, de corporaties en SWR gezamenlijk worden bedoeld, worden ze in de overeenkomst aangeduid als "partijen".

- overwegende dat partijen positief hebben geoordeeld over de toepassing en de werking van het regionaal aanbodmodel in de afgelopen periode,

- overwegende dat in onderling overleg is afgesproken om een vervolg te geven aan het convenant woonruimteverdeling 2000, waarin een regionaal aanbodmodel is afgesproken,

verklaren met betrekking tot de verdeling van de woningen in beheer van de corporaties het volgende overeen te komen:

1. Grondslag

Deze overeenkomst is gebaseerd op:

- Artikel 4 van de huisvestingswet (staatsblad 1992, nr 548)

- Artikel 11, juncto artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (staatsblad 1992, nr 55)

2. Begripsbepalingen

1. Woningzoekende: de natuurlijke persoon, zoals die in het register als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven en die volgens de wet meerderjarig is.
2. Huurprijsgrens: de maximale huurprijsgrens, waarbij nog huursubsidie kan worden verkregen op basis van de huursubsidie wet.
3. Woonruimte: elke woning, die bestemd is om permanent en zelfstandig bewoond te worden.
4. Registratieduur: de tijd, die een woningzoekende als zodanig staat geregistreerd in het daartoe bestemde register.
5. Ingezetene: degene, die in het bevolkingsregister van de gemeente is opgenomen en feitelijk in die gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
6. Regio: het grondgebied van de gemeenten.
7. Urgentie: een verklaring, die kan worden aangevraagd en waardoor voorrang verkregen wordt bij de volgordebepaling van de kandidaten voor een woonruimte.
8. Platform Urgenties: een onafhankelijke commissie, die oordeelt over aangevraagde urgenties.
9. Binding: het woonachtig zijn in de gemeente en/of kern en/of wijk van een gemeente binnen de regio. Bij toewijzing van woonruimte wordt gedurende de eerste 4 weken voorrang verleend aan een woningzoekenden met een binding.
10. Klachtencommissie: een door de gezamenlijke gemeenten in de regio ingestelde onafhankelijke commissie, die oordeelt over de uitvoering van dit convenant.

3. Reikwijdte van de overeenkomst

1. De eindverantwoordelijkheid voor de afstemming van het verdelingsbeleid op het wettelijke kader en voor de hoofdlijnen van het beleid, berust bij de partijen gezamenlijk.
2. De evaluatie en de bijstelling van het beleid, voor zover die leidt tot wijziging van dit convenant, geschiedt door de gemeenten en de corporaties gezamenlijk.
3. De uitvoering van de woningtoewijzing geschiedt door de corporaties.
4. Deze overeenkomst treedt voor de corporaties in de plaats van de huisvestingsverordening, zoals die door de afzonderlijke gemeenten is vastgesteld.
5. SWR is verantwoordelijk voor het leveren van informatie die een bijdrage kan leveren aan de evaluatie van het woonruimteverdelingsbeleid.

4. Registratie

1. SWR draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. Om in het register te worden opgenomen moet een woningzoekende minimaal de volgende gegevens verstrekken:
 - naam en voorletters
 - huidig adres of postadres
 - postcode en woonplaats
 - telefoon (zakelijk en privé)
 - geboortedatum
3. Woningzoekenden ontvangen na registratie een bewijs, waarop in ieder geval het registratienummer staat vermeld.
4. De gegevens betreffende registratie worden opgenomen in een centraal register; op dit register rust privacy bescherming welke is vastgelegd in de Wet Bescherming Persoonsgegevens.
5. Aan het registreren zijn kosten verbonden.
6. Jaarlijks vindt een opschoning van het register van woningzoekenden plaats, waarvoor bij verlenging van de registratie opnieuw een bijdrage is verschuldigd.
7. Het bestuur van de SWR stelt jaarlijks de bijdrage voor registratie en verlenging vast. Voor 2005 wordt deze vastgesteld op maximaal € 20,-

5. Adverteren van woonruimte

1. Vrijgekomen woonruimte van de corporaties met een huur tot de huurprijsgrens wordt periodiek met een minimum van 2 keer per maand gepubliceerd. Uitgangspunt hierbij is dat deze informatie op een toegankelijke en laagdrempelige wijze ter beschikking komt van de woningzoekenden.
2. Geregistreerde woningzoekenden die aan de gestelde voorwaarden voldoen kunnen hun belangstelling kenbaar maken op meerdere aangegeven wijzen.
3. Per publicatie mag op maximaal twee woonruimten worden gereageerd. Het bestuur van SWR kan besluiten om de reactiemogelijkheden te verruimen.
4. Directe postverzending is tegen een nader te bepalen vergoeding mogelijk.
5. Overige verhuurders in de regio worden in de gelegenheid gesteld om hun woonruimte eveneens te publiceren, indien gewenst onder hun eigen voorwaarden.

6. Passendheid

1. Het inkomen van de woningzoekende moet in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1. hanteren de corporaties zoveel mogelijk een jaarlijks door het bestuur van de SWR vast te stellen tabel, (zie bijlage 1) waarbij voor de goedkope voorraad alle corporaties hetzelfde uitgangspunt nemen en voor de betaalbare en dure voorraad elke corporatie een eigen beleid kan voeren, afhankelijk van de lokale situatie.
3. De toepassing van de in het vorige lid bedoelde tabel vervalt op het moment dat de advertentie geen passende reactie heeft opgeleverd.
4. Het is aan elke corporatie toegestaan om een vermogenstoets te hanteren bij het aanbieden van woonruimte.
5. Er kunnen door de corporaties nadere voorwaarden worden gesteld over de omvang van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning.

7. Toewijzing

1. Woningzoekenden, die op een gepubliceerde woning hebben gereageerd en voldoen aan de eisen zoals bedoeld in het vorige artikel kunnen in aanmerking komen voor de beschikbaar gekomen woonruimte.
2. Bij het bepalen van de volgorde waarin de woningen worden toegewezen spelen binding en registratieduur een rol.
3. De ontvangen reacties worden gerangschikt aan de hand van de volgende criteria:
 - 1e: woningzoekenden die beschikken over een binding;
 - 2e: de registratieduur;
 - 3e: woningzoekenden die woonachtig zijn in de regio;
 - 4e: de registratieduur;
 - 5e: overige woningzoekenden;
 - 6e: de registratieduur.
4. Voor woningen, gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn, met uitzondering van de kernen Aarlanderveen, Zwammerdam en de "Molukse wijk" gelden de 1e en 2e criteria uit het vorige lid niet. Voor die woningen vindt rangschikking plaats met behulp van de criteria genoemd vanaf 3.
5. De woningzoekende, die met inachtneming van hetgeen is bepaald in de leden 2 en 3, als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt, krijgt deze woonruimte door de corporatie aangeboden, tenzij sprake is van een van de in artikel 8 genoemde factoren.
6. Indien een woningzoekende een aangeboden woning accepteert, vervalt de registratie, waarmee gereageerd is. Als er sprake is van meerdere (mede)huurders, vervallen ook deze registraties. Voorwaarde is dat de medehuurders de huurovereenkomst mede hebben ondertekend.

8. Uitsluiting

1. Een woningcorporatie mag een woningzoekende, die op grond van artikel 7 voor een woonruimte in aanmerking komt, weigeren, indien:
 - er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst bewoonde woning;
 - er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met een huurachterstand die nog niet betaald is;
 - er door de vorige verhuurder geen verklaring van geen huurachterstand wordt verstrekt;
 - de woningcorporatie van mening is dat plaatsing van de kandidaat in de betreffende woning leidt tot problemen in de wijk, gelet op de sociale opbouw van de wijk en/of reeds ontstane probleemsituaties;
 - er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen, of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende.
2. Jaarlijks rapporteren de woningcorporaties aan elkaar over de toepassing van het 1e lid.
3. Daar waar bij het weigeren van een woningzoekende de openbare orde in het geding is (of kan komen) informeert de woningcorporatie tijdig de betreffende gemeente.

9. Urgentie

1. Het aanvragen van een urgentie vindt plaats in de gemeente waar de woningzoekende woonachtig is bij de in die gemeente werkzame woningcorporatie.
2. Het verzoek om urgentie wordt doorgestuurd naar het secretariaat van het Platform Urgenties nadat de verschuldigde bijdrage is voldaan.
3. De hoogte van de bijdrage wordt jaarlijks door het bestuur van de SWR vastgesteld. Voor 2005 is de bijdrage vastgesteld op maximaal € 90,- per aanvraag.
4. De behandeling van het verzoek vindt plaats overeenkomstig hetgeen is bepaald in het reglement Platform urgenties dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst is opgenomen en derhalve integraal onderdeel daarvan uitmaakt.
5. De beslissing op een verzoek tot urgentie wordt schriftelijk binnen 8 weken na ontvangst van het verzoek door de stichting meegedeeld.
6. Urgentie wordt voor 6 maanden verleend. Na 6 maanden vervalt de urgentie. In die 6 maanden kan de urgent woningzoekende met voorrang binnen de criteria van passendheid kiezen uit het hiertoe aangewezen woningaanbod. Heeft de urgent woningzoekende in deze periode geen passend aanbod gevonden, dan zal de woningcorporatie, werkzaam in de gemeente van de aanvrager daarna nog éénmaal een passend aanbod doen.
7. Het bestuur van de SWR kan, indien sprake is van fraude, misbruik of bij vervallen van de oorzaak of de noodzaak, besluiten om de urgentie in te trekken.
8. De SWR zal de urgent woningzoekende dit besluit schriftelijk en gemotiveerd meedelen.
9. De aanvrager kan tegen de beslissing in beroep gaan bij de klachtencommissie.

10. Herhuisvesting als gevolg van onvrijwillige dakloosheid

1. Een huishouden dat buiten zijn schuld om op zoek moet naar andere woonruimte wordt daarbij door de corporatie geholpen;
2. Voor het huishouden, waarop het 1e lid van toepassing is, zijn 2 mogelijkheden: acute dakloosheid of dakloosheid op termijn.
3. Een huishouden waarbij sprake is van acute dakloosheid wordt geholpen door de corporatie werkzaam in de gemeente waar hij/zij woonachtig is of was. In het jaarverslag van SWR wordt opgave gedaan van de via dit artikel toegewezen woningen.
4. Een huishouden dat op termijn dakloos wordt, dient zich te registreren als woningzoekende; de registratieduur zal zodanig worden aangepast dat het huishouden tijdig in staat is om andere passende woonruimte te verkrijgen.

11. Speciale doelgroepen

1. Een corporatie kan in overleg met haar gemeente specifieke doelgroepen aanwijzen, waarvoor nadere regels voor woningtoewijzing kunnen worden gesteld.
2. Regels als gevolg van het bepaalde in lid 1 mogen afwijken van hetgeen bepaald is in de artikelen 5, 6 en 7 van dit convenant.
3. Het 1e lid heeft betrekking op statushouders en die huishoudens die in aanmerking willen komen voor een aanleunwoning.

12. Klachtenregeling

1. De gemeenten stellen gezamenlijk een onafhankelijke klachtencommissie in, waar woningzoekenden een klacht kunnen indienen met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden, geregeld in deze overeenkomst; hierbij wordt aangesloten bij artikel 4 lid 2 van de Huisvestingswet.
2. De uitspraken van de klachtencommissie strekken tot een bindend advies.
3. De klachtencommissie kan via een bindend advies de klager terugverwijzen naar de SWR of het Platform Urgenties.
4. De klachtencommissie kan daarnaast de klacht ongegrond verklaren.
5. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie zijn geregeld in een door partijen gezamenlijk opgesteld reglement voor de klachtencommissie.
6. Een klacht die bij een verkeerde instantie wordt ingediend, wordt overeenkomstig hetgeen daaromtrent is bepaald in de Algemene Wet Bestuursrecht, doorgezonden naar de instantie, die belast is met de behandeling van de klacht.

13. Experimenten

1. Om lokale en specifiek regionale volkshuisvestingsdoelstellingen te kunnen realiseren, kan in bijzondere gevallen op basis van andere criteria dan binding en registratieduur worden toegewezen. Een besluit hiertoe wordt genomen door een woningcorporatie zelf, na overleg met en instemming van het gemeentebestuur ter plaatse. De corporatie geeft melding van dit besluit aan het bestuur van SWR onder de titel van experiment.
2. De corporatie benoemt in de omschrijving van het experiment:
 - het doel van het experiment
 - de duur van het experiment
 - of het over bestaande of nieuwe woningen gaat
 - de instemming van de betreffende gemeente.

14. Rapportage

1. Jaarlijks rapporteert de SWR aan de overige partijen over de uitvoering van deze overeenkomst.
2. De rapportage wordt uiterlijk 6 maanden na afloop van het jaar verzonden.
3. In de rapportage wordt in ieder geval aandacht besteed aan de toewijzing van alle voor verhuur beschikbaar komende woningen.
4. De woningcorporaties doen in het jaarverslag van de SWR opgave van weigeringen om toe te wijzen.
5. In het jaarverslag wordt opgave gedaan van alle woningtoewijzingen die onder de titel Experiment hebben plaatsgevonden.
6. Partijen maken in onderling overleg nadere afspraken over de wijze van rapporteren.

15. Overleg

1. Tenminste eenmaal per jaar vindt er ambtelijk overleg plaats tussen partijen over de voortgang en de uitvoering van deze overeenkomst.
2. Tenminste eenmaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen partijen, waarbij een evaluatie plaatsvindt van de uitvoering van deze overeenkomst.
3. Op basis van deze evaluatie kunnen partijen gezamenlijk besluiten deze overeenkomst te wijzigen of aan te vullen.

16. Financiering

1. Kosten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, met uitzondering van die als gevolg van artikel 12, komen ten laste van SWR.
2. Kosten, voortvloeiend uit artikel 12 komen ten laste van de gemeenten.

17. Hardheidsclausule

- 1 Het bestuur van SWR is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van dit convenant naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de betrokkene af te wijken van dit convenant.
- 2 In gevallen, waarin dit convenant niet of onvoldoende voorziet, beslist het bestuur van SWR, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen in de regio.

18. Slotbepalingen

1. In die gevallen, waarin de overeenkomst niet voorziet, nemen partijen in onderling overleg een besluit.
2. Geschillen over de uitvoering van deze overeenkomst worden voor bindend advies voorgelegd aan een onafhankelijke commissie, bestaande uit 3 leden:
 - één lid, aan te wijzen door de gemeenten;
 - één lid, aan te wijzen door SWR;
 - één onafhankelijk lid, tevens voorzitter, aan te wijzen door de 2 overige leden.
3. Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2005 en vervangt daarmee het convenant woonruimteverdeling Rijnstreek 2000.
4. De overeenkomst geldt voor een periode van 2 jaar en wordt daarna telkenmale voor een periode van 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen met in acht name van een termijn van 8 maanden niet met verlenging kan instemmen.
5. Alsdan vindt er uiterlijk 6 maanden voorafgaand aan de datum waarop de overeenkomst ten einde komt overleg plaats tussen partijen gericht op de realisatie van een nieuwe overeenkomst.
6. Vóór afloop van de periode van 2 jaar wordt een evaluatie gehouden gericht op de werking en eventuele voortzetting van het criterium binding bij woningtoewijzing.
7. Dit convenant kan worden aangehaald als "Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2005".