

raadsvoorstel


portefeuillehouder Nico Jonker
opgesteld door Lucius Wytema / 150
kenmerk/datum 08.0000000 / 3 september 2008
vergaderdatum raad 18 december 2008
jaar/nummer 2008/0110

onderwerp Wijziging convenant regionale woonruimteverdeling


Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met het 'Convenant woonruimteverdeling Rijnstreek 2009'
2. In te stemmen met de 'Uitvoeringsafspraken lokale beleidsruimte 2009-2012'
3. Te besluiten tot de 1^e wijziging van de Huisvestingsverordening 2008

burgemeester en wethouders van Nieuwooop



mr. G.G.G. Sloopers
secretariss



F. Buijserd
Burgemeester

Toelichting

Inleiding

Het Convenant woonruimteverdeling Rijnstreek bevat de regels met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen tot de huurprijsgrens. De huurwoningenvoorraad in de gemeenten Jacobswoude, Nieuwooop en Rijnwoude, evenals in de kernen Aarlanderveen en Zwammerdam van de gemeente Alphen aan den Rijn, was tot voor enkele jaren geleden volledig afgesloten voor woningzoekenden uit andere gemeenten (kernen). Middels een experiment is in 2007 – met een voortzetting in 2008 – een beperkte openstelling voor regionale woningzoekenden gerealiseerd. Het ging – en gaat – daarbij om circa 15% van de vrijkomende woningen in een bepaald segment, te weten eengezinswoningen.

De woningcorporaties (verenigd in de Stichting Woonmarkt Rijnstreek SWR) en de colleges van B en W van de Rijnstreekgemeenten zijn tot de conclusie gekomen dat het verder regionaliseren gewenst is. Voor bepaalde categorieën woningen is het minder bezwaarlijk als deze geheel of gedeeltelijk worden vrijgegeven voor regionale aanbidding.

De primair lokaal gerichte benadering maakt daarbij plaats voor een regionaal gerichte benadering. Alle vrijkomende huurwoningen in gemeenten worden in deze benadering in principe regionaal aangeboden. Tenzij ze van lokaal strategisch belang worden geacht. In dat geval vallen ze onder lokaal maatwerk en worden ze – in eerste instantie – exclusief lokaal aangeboden. Binnen deze lokale beleidsruimte kunnen gemeenten en corporaties lokale doelstellingen en lokale volkshuisvestingsopgaven verwezenlijken.

Is bij het regionale aanbod registratieduur hét toewijzingscriterium, bij lokaal maatwerk kunnen andere toewijzingscriteria worden toegepast (bijvoorbeeld woonduur, loting, economische of maatschappelijke binding). Hoe de lokale beleidsruimte wordt ingevuld, wordt in overleg tussen corporatie en gemeente ingevuld. Er is geen regionaal overleg of toestemming voor nodig. De lokale beleidsruimte is de opvolger van de experimentruimte in het huidige convenant.

Voor het vastleggen van deze regionaal gerichte benadering is een nieuw convenant woonruimteverdeling opgesteld. Het nieuwe convenant benoemt de mogelijkheid van lokale beleidsruimte, maar legt niet vast welk percentage van de vrijkomende huurwoningen voor lokale beleidsruimte mag worden aangewend. Daarvoor zijn separate uitvoeringsafspraken opgesteld.

Voor de periode 2009 t/m 2011 is het percentage lokale beleidsruimte gesteld op 30% van de vrijkomende woningen. 70% van de vrijkomende woningen wordt dus onmiddellijk beschikbaar gesteld voor regionale aanbieder. In de uitvoeringsafspraken is berekend wat de lokale beleidsruimte in absolute aantallen woningen per gemeente is. Ook worden categorieën woningen benoemd. Als lokaal wordt vastgesteld dat vrijkomende levensloopbestendige woningen / 55+ woningen van strategisch belang zijn, dan worden ze lokaal aangeboden en vallen ze onder de 30% lokale beleidsruimte. Nieuwbouw sociale huurwoningen mogen eveneens met lokale voorrang worden aangeboden maar tellen daarentegen niet mee in de lokale beleidsruimte. Lokale voorrang is te verdedigen omdat nieuwbouw zowel van de betreffende corporatie als van de gemeente omvangrijke (onrendabele) investeringen vraagt. De plaatselijke gemeenschap mag hiervan de vruchten plukken. Met de nieuwbouw kan verder de stagnerende doorstroming lokaal enigszins vlot worden getrokken.

Dat nieuwbouw niet meetelt voor de 30% lokale beleidsruimte is te verdedigen uit het feit dat in kleinere gemeenten de oplevering van een nieuwbouwproject vrijwel in één keer de gehele lokale beleidsruimte opsoupeert. De oplevering van nieuwbouw vergroot sowieso het woningaanbod. De vruchten van de doorstroming komen dus ook ten goede aan het regionale aanbod.

Ook statushouders, urgenten en stadsvernieuwingsurgenten komen niet ten laste van de lokale beleidsruimte.

Hoewel middels het experiment in 2007 informatie is verkregen over de potentiële verhuiscapaciteit tussen gemeenten, kan niet exact voorspeld worden wat de gevolgen zijn van een verruiming van het regionaal aanbod. Het experiment beperkte zich

immers tot 15% van de woningen en ook tot het woningtype eengezinswoningen. Daarom is het goed de omwenteling van een lokaal gerichte benadering naar een regionaal gerichte benadering goed te monitoren en instrumenten voor bijsturing in te bouwen.

Door de corporaties is het voorstel gedaan om een veiligheidsklep in te bouwen. Deze klep houdt in dat het percentage woningen dat wordt toegewezen aan woningzoekenden van buiten de eigen gemeente maximaal 30% is. Wordt in een kalenderjaar meer dan 30% toegewezen aan regionaal woningzoekenden, dan wordt het aantal woningen waarmee de 30% wordt overstegen toegevoegd aan de lokale beleidsruimte van het volgende jaar. Met deze veiligheidsklep introduceren de corporaties een maat voor de mate van *toewijzing* aan eigen inwoners, terwijl het bij de hierboven beschreven lokale beleidsruimte gaat om een maat voor de mate van *aanbieden* aan eigen inwoners.

De colleges nemen, na aanvankelijke aarzeling, dit voorstel van de corporaties nu over. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens, die geuit werd in de meningsvormende raadsvergadering van 23 oktober jongstleden.

Het voorstel is niettemin een inbreuk op de aanbod-benadering en vraagt om een administratie die de transparantie van het woonruimteverdelings- systeem niet ten goede komt. Wij zullen met de SWR afspraken maken waardoor een nauwkeurige monitoring en (eventueel) tijdige bijsturing mogelijk wordt. De uitvoeringsafspraken geven hiervoor reeds een aanzet.

Het percentage lokale beleidsruimte is vastgelegd in de uitvoeringsafspraken. Indien er bij partijen behoefte ontstaat om het percentage te wijzigen, kan dit zonder dat het convenant moet worden aangepast.

De corporaties hebben inmiddels hun steun aan het voorstel gegeven. Het convenant behoeft de goedkeuring van de provincie Zuid-Holland.

Tegelijk met het besluit tot het regionaal aanbieden van huurwoningen moet ook tot een wijziging van de huisvestingsverordening besloten worden. In de verordening staan de voorrangsregels beschreven. Een nieuwe versie van dit artikel, de eerste wijziging van de huisvestingsverordening, moet als volgt luiden:

Artikel 21a

1. Bij de toepassing van artikel 8 hanteren burgemeester en wethouders voorrangsregels.
2. De woning wordt in eerste instantie aangeboden aan woningzoekenden die ingezetenen zijn van de regio Rijnstreek of een economische of maatschappelijke binding hebben aan deze streek.
3. Indien de woning binnen vier weken na de datum van eerste aanbieding niet is verhuurd aan een persoon uit de onder lid 2 genoemde doelgroepen kan ook aanbieding plaatsvinden aan woningzoekenden die geen binding hebben aan de regio Rijnstreek.

Beoogd effect

Met het nieuwe convenant wordt met meer keuze een vrijere huurwoningmarkt bereikt, waardoor een grotere doorstroming ontstaat en waarbij voldoende aandacht is voor de belangen van onze eigen inwoners.

Argumenten

1.1 Een huisvestingsmarkt zonder hekjes biedt weliswaar meer concurrentie, maar ook meer keuzemogelijkheden en keuzevrijheid. Vergroting van het aanbod biedt ook meer gradatie en kleinere stappen.

2.1 De bestaande regeling biedt weliswaar bescherming voor eigen inwoners maar heeft een verstarrende werking door de vele schotten.

De mogelijkheid ontstaat om alle nieuwbouw strategisch in te zetten om daarmee een zo groot mogelijke doorstroming te krijgen.

Doelgroepen met kleine een slaagkans worden met maatwerk geholpen

3.1 Minder populaire woningen moeten soms meermalen worden aangeboden

Verouderde woningen, die niet meer (helemaal) voldoen aan de wensen/eisen voor de doelgroep, kunnen anders en beter worden verhuurd. Bijvoorbeeld een seniorenwoning met een krappe doucheruimte of een te kleine Hatwoning. Veel hangt af hoe woningen "gelabeld" worden.

Kanttekeningen

1.1 De vrees kan bestaan dat de eigen inwoners van de markt verdrongen worden. Uit het nu gehouden experiment van 30% regionale aanbidding bleek dat dit niet tot meer toewijzingen van buiten de gemeente heeft geleid. In 2006 werd 9% toegewezen aan inwoners van buiten de gemeenten. Volgens het jaarverslag van SWR nam dit in 2007 af tot 6%.

2.1 30% maatwerk kan bij een laag aanbod over drie jaar weinig zijn. Een rapportage over het eerste halfjaar wordt daarom in oktober 2009 verwacht.

3.1 De verdeling is uitsluitend bedoeld voor sociale huurwoningen, die verhuurd worden beneden de huurprijsgrens.

Communicatie

De voorlichting zal verzorgd worden door de Stichting Woonmarkt Rijnstreek en het Rijnstreekberaad.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek
- Uitvoeringsafspraken lokale beleidsruimte 2009-2012

Advies meningsvormende raad 4 december 2008:

Mag als discussiestuk door naar de besluitvormende raadsvergadering 18 december 2008.

raadsbesluit

onderwerp Aanpassing convenant woonruimteverdeling en 1e wijziging Huisvestingsverordening

Gelet op diverse artikelen van de Huisvestingswet

Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van 3 september 2008

Besluit

1. In te stemmen met het 'Convenant woonruimteverdeling Rijnstreek 2009'
2. In te stemmen met de 'Uitvoeringsafspraken lokale beleidsruimte 2009-2012'
3. Te besluiten tot de 1^e wijziging van de Huisvestingsverordening 2008, waarbij ingevoegd wordt:
Artikel 21a
 1. *Bij de toepassing van artikel 8 hanteren burgemeester en wethouders voorrangsregels.*
 2. *De woning wordt in eerste instantie aangeboden aan woningzoekenden die ingezetenen zijn van de regio Rijnstreek of een economische of maatschappelijke binding hebben aan deze streek.*
 3. *Indien de woning binnen vier weken na de datum van eerste aanbieding niet is verhuurd aan een persoon uit de onder lid 2 genoemde doelgroepen kan ook aanbieding plaatsvinden aan woningzoekenden die geen binding hebben aan de regio Rijnstreek.*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 18 december 2008, nummer 2008/0110



E.R. van Holthe,
griffier



F. Buijserd
voorzitter



Convenant
Woonruimteverdeling
Rijnstreek
2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, handelend ter uitvoering van hun besluit van, nr.,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Jacobswoude, handelend ter uitvoering van hun besluit van, nr., en gelet op het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad van, nr.,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwoude, handelend ter uitvoering van hun besluit van, en gelet op het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad van

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, handelend ter uitvoering van hun besluit van, nr.,

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 2005, waarin een regionaal aanbodmodel is afgesproken, verklaren met betrekking tot de verdeling van sociale huurwoningen tot de huurprijsgrens 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. Huishouden: elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenwonen.
3. Huurprijsgrens: de maximale huurprijsgrens, waarbij nog huurtoeslag kan worden verkregen op basis van de huursubsidie wet.
4. Woonruimte: elke woning, die bestemd is om permanent en zelfstandig bewoond te worden.
5. Registratieduur: de tijd, die een woningzoekende als zodanig staat geregistreerd in het daartoe bestemde register.
6. 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.
7. Regio: het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Nieuwkoop en Rijnwoude.
8. Urgentie: een verklaring, die kan worden aangevraagd en waardoor voorrang verkregen wordt bij de volgordebepaling van de kandidaten voor een woonruimte.
9. Platform Urgenties: een onafhankelijke commissie, die oordeelt over aangevraagde urgenties.
10. Lokale en regionale binding: het woonachtig zijn in de gemeente en/of kern en/of wijk van een gemeente binnen de regio of in de regio.
11. 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.

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. De ontvangen reacties worden voor regionaal aangeboden woningen gerangschikt aan de hand van de volgende criteria:
 - 1e: woningzoekenden die woonachtig zijn in de regio;
 - 2e: de registratieduur;
 - 3e: overige woningzoekenden;
 - 4e: de registratieduur.
3. De ontvangen reacties voor woningen die op basis van artikel 13 in de lokale beleidsruimte worden aangeboden zullen worden gerangschikt volgens de criteria die in de lokale beleidsruimte worden vastgelegd.
4. De woningzoekende, die met inachtneming van hetgeen is bepaald in de leden 2,3 en 4, 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.
5. 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.
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, maar kan ook worden uitgebreid met andere bijzondere doelgroepen zoals woonwagenbewoners, woningzoekenden voor woningen in de 'Molukse wijk' in Alphen aan den Rijn, woningzoekenden vanuit extramuralisering zoals dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, lichamelijk en/of geestelijk gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten.
4. Woningtoewijzingen aan mensen vanuit deze speciale doelgroepen vallen buiten de lokale beleidsruimte (zie artikel 13).
5. Ten aanzien van de speciale doelgroepen kunnen lokaal en/of regionaal aparte afspraken worden gemaakt tussen corporaties en gemeenten.

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. Lokale beleidsruimte

1. Om lokale en specifiek regionale volkshuisvestingsdoelstellingen te kunnen realiseren, kan een deel van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden met nadere (lokale) bindingseisen, andere inkomens- of bezettingscriteria, via een ander volgordecriterium of op een andere wijze afwijkend van dit convenant worden toegewezen.
2. Het percentage woningen dat als lokale beleidsruimte mag worden toegewezen wordt door partijen gezamenlijk op regionaal niveau bepaald.
3. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte 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 lokaal beleid.
4. Bij de invulling van de lokale beleidsruimte wordt omschreven:
 - de lokale beleidsdoelstelling die met het beleid wordt nagestreefd
 - de duur van het beleid
 - welke woningen onder dit beleid vallen
 - 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 lokale beleidsruimte 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 2009 en vervangt daarmee het convenant woonruimteverdeling Rijnstreek 2005.
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. Dit convenant kan worden aangehaald als "Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2009".

Aldus overeengekomen en getekend:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, op
De secretaris De burgemeester

Burgemeester en wethouders van de gemeente Jacobswoude, op
De secretaris De burgemeester

Burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, op
De secretaris De burgemeester



Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijnwoude, op
De secretaris De burgemeester

Het bestuur van stichting wonenCentraal, op
De directeur/bestuurder
De heer R. Donninger

Het bestuur van Woningstichting Nieuwkoop, op
De directeur/bestuurder
De heer F. Rietmeijer

Het bestuur van Woondiensten Aarwoude, op
De directeur/bestuurder
De heer R. van der Laan

Het bestuur van woningbouwvereniging Habeko Wonen
De directeur/bestuurder
De heer M. Bogerd

Namens het bestuur van stichting Vestia Groep, op
Bedrijfsdirecteur Vestia Midden Nederland

Bestuur van Stichting Woonmarkt Rijnstreek, op
De secretaris De voorzitter
De heer R. van der Laan De heer M. Bogerd

Bijlage 1

Huur- en inkomenstabel per 1 juli 2008

Kale huurprijs	Bruto huishoudinkomen per maand (jaar : 12,96)	Bruto huishoudinkomen per jaar
Categorie goedkoop		
Tot € 348,99	Maximaal € 1.658,95	Maximaal € 21.500
Categorie betaalbaar		
Van € 348,99 tot € 431,80	Maximaal € 1967,59	Maximaal € 25.500
Van € 431,80 tot € 535,32	Minimaal € 1504,63	Minimaal € 19.500
Categorie duur		
Vanaf € 535,33	Minimaal € 1813,27	Minimaal € 23.500

Huurgrenzen 2008-2009	Huur per maand
kwaliteitskortingsgrens/jongeren grens	€ 348,99
aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 499,51
aftoppingsgrens 3 of meer personen	€ 535,33
huurtoeslaggrens	€ 631,73

Bijlage 2

Reglement Platform Urgenties 2007

1. Begripsbepaling

1. De Stichting: Stichting Woonmarkt Rijnstreek.

2. Het Platform

1. Het Platform is ingesteld door de deelnemers, die het convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2005 hebben ondertekend.
2. De voorzitter, de leden, alsmede de plaatsvervangende leden worden voor een bepaalde tijd benoemd door het bestuur van de Stichting.
De benoemingstermijn van de voorzitter is 4 jaar met een éénmalige mogelijkheid tot herbenoeming.
3. Het Platform is ingesteld en werkzaam binnen het kader van het Convenant Woonruimteverdeling Rijnstreek 2005.
4. De leden van het Platform zijn geheimhouding verschuldigd over het besprokene en het verkrijgen van vertrouwelijke informatie.
5. Het Platform opereert zonder last of ruggespraak.
6. Het Platform opereert op basis van de geldende Huisvestingswetgeving.

3. Samenstelling Platform Urgenties

1. Het Platform Urgenties bestaat uit 4 personen, te weten:
 - een voorzitter
 - twee vertegenwoordigers van de corporaties,
 - een vertegenwoordiger van het Maatschappelijk Werk.
2. De voorzitter is een onafhankelijke persoon, die niet gebonden is aan een van de binnen het Platform opererende instanties.
3. Het secretariaat van het Platform wordt verzorgd door de Stichting.

4. Vergaderingen van het Platform

1. Het Platform vergadert eenmaal per twee weken.
2. Een vergadering vindt geen doorgang als er geen aanvragen om urgentie zijn.
3. De werkwijze is vastgelegd in een door het Platform opgesteld huishoudelijk reglement.

5. Voorwaarden voor het aanvragen van een urgentie.

1. De aanvrager moet geregistreerd staan als woningzoekende.
2. De aanvrager moet langer dan een jaar woonachtig zijn in een van de Rijnstreekgemeenten.

6. Algemene procedure

1. De aanvrager kan bij een van de deelnemende woningcorporaties terecht voor een toelichting op de procedure. De voorwaarden voor het aanvragen van de urgentie en de slagingskansen komen hierbij aan de orde.
2. Elk verzoek om urgentie, waarvan de bijdrage in de kosten is voldaan, wordt voorgelegd aan het Platform.

3. Na betalen van de vereiste bijdrage in de kosten, wordt aan de aanvrager een formulier verstrekt voor de GGD of het Maatschappelijk Werk, afhankelijk van de aard van de aanvraag. Met dit formulier kan de aanvrager een afspraak met die instantie maken voor een onderzoek. Bij een verzoek om medische redenen wordt advies gevraagd aan de GGD. Bij een verzoek om maatschappelijk sociale redenen wordt advies gevraagd aan het Maatschappelijk werk
4. De GGD of het maatschappelijk werk brengt rapport uit aan het platform Urgenties. Deze beoordeelt het rapport en doet een voorstel aan het Bestuur van de stichting. De reden van de urgentieaanvraag moet deugdelijk en schriftelijk worden onderbouwd door een bevoegde instantie c.q. beroepsuitoefenaar. Zonder deze onderbouwing zal het adviserende orgaan het Platform negatief adviseren. Het advies van deze derden moet binnen 4 weken van de verzenddatum van het verzoek om advies bij het Platform zijn.
5. Na ontvangst van het advies moet het Platform binnen 6 weken een advies uitbrengen aan het bestuur van de Stichting.
6. Het bestuur van de Stichting neemt een beslissing. Het bestuur geeft afhankelijk van het advies een urgentieverklaring af of wijst de aanvraag af.
7. Het bestuur van de Stichting brengt de aanvrager schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte van de beslissing op het verzoek om urgentie.
8. Tegen een afwijzing staat beroep bij de Klachtencommissie van de Rijnstreekgemeenten open.

7. Voorwaarden voor het verkrijgen van een urgentie

1. De aanvrager moet kunnen aantonen dat de aanleiding voor de urgentieaanvraag ligt in de persoonlijke omstandigheden en is ontstaan in een Rijnstreekgemeente.
2. Een urgentieverklaring kan worden verkregen ingeval op afdoende wijze is aangetoond dat sprake is van een maatschappelijk, sociaal of medisch probleem conform artikel 7.3 welke alleen kan worden opgelost door middel van een via urgentie verkregen voorrangspositie.
3. Een aanvraag voor een urgentieverklaring kan, met in acht name van de in dit reglement geformuleerde procedure, in de volgende specifieke situaties worden gehonoreerd:

Maatschappelijke en sociale omstandigheden.

- a. aan personen, die verblijven in een opvangtehuis en /of personen uit erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.
- b. ingeval van geestelijke mishandeling en/of incest, mits dit aantoonbaar is door ter zake kundige en bevoegde instanties.
- c. bij lichamelijke mishandeling, mits dit wordt aangetoond door een aangifte bij de politie, zo mogelijk aangevuld met gegevens van justitie, maatschappelijk werk en/of arts.
- d. daar waar een aantoonbare, financiële noodsituatie buiten eigen schuld is ontstaan.
- e. wanneer dakloosheid een aantoonbare noodsituatie veroorzaakt die leidt tot een crisis.
- f. na een verblijf in een penitentiaire inrichting. De rapportage van de penitentiaire inrichting wordt als een zwaarwegend advies beschouwd. Uit deze rapportage blijkt in ieder geval:
 - een gevangenisstraf van minstens één jaar
 - voorafgaand aan de gevangenisstraf minstens één jaar woonachtig in de regio
 - woonverleden in een zelfstandige woonruimte die door de gevangenisstraf verloren is gegaan. Het verloren gaan van de woonruimte moet niet verwijtbaar zijn.
 - aanvrager is 27 jaar of ouder en kan niet terug naar het vroegere woonadres
 - de urgentieaanvraag moet binnen een maand nadat de detentie is afgelopen aangevraagd zijn.

Bij de toetsing van een urgentieaanvraag aan de hierboven genoemde maatschappelijke en sociale omstandigheden speelt de acuitheid en de wel of niet voorzienbaarheid van de situatie een rol, evenals de in te schatten zelfredzaamheid van de aanvrager. Daarnaast speelt mogelijke verwijtbaarheid van de situatie een rol bij het toetsen van de aanvraag en zal het Platform meewegen in hoeverre voor de woningzoekende in kwestie geen andere oplossing voor het woonprobleem denkbaar is dan uitsluitend (andere) zelfstandige huisvesting in een van de Rijnstreekgemeenten.

Medische omstandigheden.

- a. Voorrangindicatie wordt afgegeven aan de belanghebbende die deze aanvraag vanwege een lichamelijke aandoening en/of psychische stoornis. Wel moet medisch worden aangetoond dat deze aandoening of stoornis chronisch is en overwegend wordt veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel dat de behandeling de aandoening/stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie.
- b. De lichamelijke aandoening en/of psychische stoornis moet blijken uit verklaringen van medische en/of psychiatrische specialisten.

8. Negatief advies van het Platform

Geen voorrangindicatie wordt afgegeven aan de woningzoekende

- 1 die een woonwens heeft.
2. die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten.
3. die als mede-eigenaar van de voormalig echtelijke of gezamenlijke woning heeft nagelaten bij de scheiding en deling van de gezamenlijke boedel deze woning voor zichzelf op te eisen.
4. die niet rechtmatig in Nederland verblijft.
5. die sinds het moment van aanvragen niet heeft gereageerd op het reguliere woningaanbod, dan wel een aangeboden woning heeft geweigerd.
6. die op grond van de vermogensgrenzen in de huurtoeslagwet geen huurtoeslag krijgt. Bij het rekenvermogen wordt tevens het bedrag dat overblijft uit de verkoop van een eventuele eigen woning geteld. Het inkomen wordt hierbij mede in beschouwing genomen. De woningzoekende wordt voldoende zelfredzaam geacht.
7. die in het jaar voorafgaand aan de aanvraag een jaarinkomen geniet gelijk aan of hoger dan 130% van de maximuminkomensgrens voor meerpersoons huishoudens beneden de 65 jaar, op grond van artikel lid 1 van de Wet op de huurtoeslag, afgerond op een veelvoud van € 25,00. Onder inkomen wordt verstaan de som van het belastbare inkomen uit werk en woning, het belastbare inkomen uit sparen en beleggen, bedoeld in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Voor aanvragen die in 2007 worden gedaan betekent dit dat het jaarinkomen van 2006 niet hoger mag zijn dan € 35.850,00.
De woningzoekende wordt voldoende zelfredzaam geacht.

9. Bijzondere omstandigheden, hardheidsclausule

Het Platform is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van artikel 7 of 8 naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van dit reglement en de criteria die van toepassing zijn op de behandeling van een verzoek om urgentie.

10. Intrekken urgentie

Het bestuur van de Stichting kan besluiten de verleende urgentie in te trekken wanneer

- niet meer wordt voldaan aan de vereisten voor het verkrijgen van de urgentie.
- urgentie is verleend op grond van gegevens, waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden, dat zij onjuist of onvolledig waren.

11. Jaarverslag

Jaarlijks brengt het Platform Urgenties een verslag uit over haar werkzaamheden in het betreffende jaar. In dat verslag wordt tenminste aandacht besteed aan:

- het aantal ontvangen verzoeken om advies
- het aantal positieve adviezen
- het aantal negatieve adviezen
- de motieven die ten grondslag liggen aan de adviezen (geanonimiseerd)
- het aantal keren dat artikel 9 is toegepast en waarom
- adviezen voor verbetering van het reglement.