

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. B.G. Tesselaar
Telefoon 5115038 E-mail: b.tesselaar@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2010/409723
Te kopiëren: 1
B & W-vergadering van 21 december 2010

## Onderwerp

Wijziging convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en in deze regio werkzame woningcorporaties

## DOEL: Besluiten

Het college is op grond van artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet bevoegd te besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen

---

## B&W

Het college besluit:

- 1) Het convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en de corporaties Brederode, Elan Wonen, De Key, Pré Wonen en Ymere zodanig aan te passen (artikel 7, zevende lid) dat:
  - a. Bij de bepaling voor welke huishoudens een woning passend is qua inkomen, de corporaties rekening houden met artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is bepaald dat tenminste 90% van haar woningen met een huurprijs gelijk of lager dan de huurtoeslaggrens, wordt toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 33.614,00. De overige 10% moet primair en voor zover nodig toegewezen worden aan urgenten met een huishoudinkomen boven de € 33.614,00;
  - b. Het restant wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 40.000,00.
- 2) Dat dit besluit geen financiële consequenties heeft
- 3) Daags na besluitvorming de betrokkenen te informeren over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Wijziging convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bennebroek, Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en de in deze regio werkzame woningcorporaties

**Reg. Nr:** 2010/409723

## 1. Inleiding

Ter uitvoering van het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties, treedt op 1 januari 2011 de Tijdelijke (ministeriële) regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking. Deze regeling stelt vast, voor welke activiteiten, staatssteun aan woningcorporaties is toegestaan en stelt regels voor onder andere de woningtoewijzing. Bij nieuwe verhuringen moet tenminste 90% van de woningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens (kale huur € 652,52) toegewezen worden aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal € 33.614,- (prijspeil 2011). De overige 10% van de nieuwe verhuringen mogen aan hogere inkomens worden toegewezen, maar daarbij moet voorrang geven worden gegeven aan urgente woningzoekenden. Wanneer een woningcorporatie niet voldoet aan de 90% norm voor het betreffende jaar kan de Minister besluiten dat de corporatie geen gebruik mag maken van staatssteun voor aan te wijzen nieuwbouw met een huur tot en met € 652,52. Corporaties zijn niet blij met deze regels. Veel corporaties rekenen de groep net boven de € 33.614,00 eveneens tot de doelgroep, waarvoor staatssteun zou moeten kunnen worden verleend. Niettemin dienen corporaties zich aan deze ministeriële regeling te houden.

In verband daarmee moet het convenant regionale woonruimteverdeling tussen gemeenten en woningcorporaties in de pas gaan lopen met de ministeriële regeling.

## 2. Besluitpunten college

Het college besluit:

- 1) Het convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en de corporaties Brederode, Elan Wonen, De Key, Pré Wonen en Ymere zodanig aan te passen (artikel 7, zevende lid) dat:
  - a. Bij de bepaling voor welke huishoudens een woning passend is qua inkomen, de corporaties rekening houden met artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is bepaald dat tenminste 90% van haar woningen met een huurprijs gelijk of lager dan de huurtoeslaggrens, wordt toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 33.614,00. De overige 10% moet primair en voorzover nodig toegewezen worden aan urgenten met een huishoudinkomen boven de € 33.614,00;
  - b. Het restant wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 40.000,00.
- 2) Dat dit besluit geen financiële consequenties heeft
- 3) Daags na besluitvorming de betrokkenen te informeren over dit besluit.

## 3. Beoogd resultaat

Een getekende aangepaste overeenkomst over de regionale woonruimteverdeling met de omliggende gemeenten en de in deze regio werkzame woningcorporaties Brederode, Elan Wonen, De Key en Ymere, met als doel een transparant-,

betaalbaar- en rechtvaardig mogelijk regionaal woonruimteverdelingsysteem binnen de toewijzingseisen van de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### **4. Argumenten**

De staatssteun aan de woningcorporaties bestaat voornamelijk uit de overheidsachtervang (rijk en gemeenten) bij de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de reguliere project- en saneringssteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Aan het verlenen van staatssteun zijn door de Europese Commissie voorwaarden verbonden rond de toewijzing van woningen door de corporaties.

Door de Europese regels, moeten de corporaties vanaf 1 januari 2011, tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs op of onder de huurtoeslaggrens (€ 652,52) toewijzen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen op of onder de € 33.614,00. Zowel de gemeenten als de corporaties zijn van mening dat door deze maatregel, de doelgroep vlak boven de € 33.614,00 die (ook) geen alternatieven heeft, tussen wal en schip komt. Van het aantal actieve ingeschreven woningzoekenden heeft 41% een inkomen tussen de € 33.000,00 en € 43.000,00. De beleidscommissie regionale woonruimteverdeling heeft daarom geadviseerd zoveel mogelijk de marge van 10% te benutten om inkomens boven de € 33.614,00 nog te helpen aan een woning op of beneden de huurtoeslaggrens. Hierop moet eerst het aantal urgenten met een inkomen boven de € 33.614,-- in mindering worden gebracht. Dit aantal is overigens gering.

Om te zorgen dat binnen de marge van 10% de slagingskans voor de ingeschrevenen nog enigszins aanvaardbaar blijft, is door de beleidscommissie geadviseerd de bovengrens nolens volens te stellen op € 40.000,00. Deze woningen zullen, met in achtneming van de afspraken die zijn vastgelegd in het convenant, via Woonservice worden aangeboden.

Het regionale portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid Kennemerland heeft dit advies overgenomen.

#### **5. Kanttekeningen**

Het vorenstaande betekent dat de groep boven de € 40.000,00 alleen nog aan een woning boven de liberalisatiegrens kan worden geholpen of op de koopwoningen markt is aangewezen.

#### **6. Uitvoering**

Aangepast convenant door alle partijen laten tekenen

Overleg in de beleidscommissie over:

De wijze van voorlichting naar de (bij Woonservice ingeschreven) (potentiele) woningzoekenden over de gevolgen van deze regels

.

#### **7. Bijlage**

Concept convenant

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

**Convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten  
Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Haarlem,  
Heemstede en Zandvoort en de woningcorporaties  
voor de periode 1-1-2007 tot 1-1-2012**

De gemeenten **Bloemendaal, Haarlemmerliede Spaarnwoude, Heemstede, Haarlem** en **Zandvoort** ten dezen krachtens volmacht vertegenwoordigd door de gemachtigde wethouders volkshuisvesting, hierna te noemen “de gemeenten” en de corporaties **Brederode, ElanWonen, De Key, PréWonen** en **Ymere**, ten dezen vertegenwoordigd door de directeuren/bestuurders, hierna te noemen de corporaties Gelet op het bepaalde in de Huisvestingswet, het Huisvestingsbesluit en de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007 (Haarlem).

Overwegende

- dat corporaties en gemeenten op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en van de Huisvestingswet onderscheiden verantwoordelijkheden hebben op het terrein van de volkshuisvesting,
  - dat, uitgaande van deze onderscheiden verantwoordelijkheden, vertrouwen hebbende in een gezamenlijke doelstelling, namelijk een helder, transparant, betaalbaar en rechtvaardig regionaal woonruimteverdelingsstelsel,
  - dat op basis van gelijkwaardigheid binnen de beleidscommissie zal worden samengewerkt op het terrein van de regionale woonruimteverdeling,
  - dat tussen de gemeenten en de corporaties al meerdere afspraken bestaan over de verdeling van woningen van de corporaties en een ieder zijn verantwoordelijkheden;
  - dat de uitvoering van de woonruimteverdeling voor de bereikbare huurwoningen tot het directe taakgebied van de corporaties behoort,
  - dat dit convenant alleen betrekking heeft op huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens,
  - dat alle partijen zich zullen houden aan de prestatieafspraken deel uitmakend van dit convenant, opgenomen in bijlage 1, Prestatieafspraken bij het Convenant Woonruimteverdeling
- Verklaren de volgende regeling betreffende de verdeling van woonruimte overeen te komen:

## **I. Definities**

### *Artikel 1*

De begripsbepalingen als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingsverordening zijn van toepassing op dit convenant.

- a. In dit convenant wordt verstaan onder: Beleidscommissie: Commissie belast met taken op het gebied van woonruimteverdeling als omschreven in artikel 3 van dit Convenant.
- b. Huisvestingsverordening: de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007.
- c. Huurtoeslaggrens: grens voor de huurtoeslag als bedoeld in artikel 13 Wet op de Huurtoeslag
- d. Passendheidstabel: Tabel met passend aantal kamers voor aantal bewoners, vastgelegd in artikel 11 lid 2 van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007
- e. Passendheidstoets: Verzoek aan de gemeente om aan te geven of de aanvrager huurtoeslag passend is gaan wonen met zijn inkomen in verhouding tot de huurprijs als bedoeld in artikel 20 Wet op de huurtoeslag.
- f. Systeemwoningen: Alle woningen die worden toegewezen volgens de richtlijnen vastgelegd in dit convenant met uitzondering van toewijzing aan urgenten, statushouders, contingenten en toewijzingen via de vrije ruimte.
- g. Vrije ruimte: Woningen die ten behoeve van maatwerk kunnen worden toegewezen door de corporatie met daarvoor verminderde regels als omschreven in artikel 7 lid 8 van dit convenant.
- h. Woonservice: De instantie door de corporaties belast met de uitvoering van de woonruimteverdeling zoals thans bekend als de stichting de Woningwinkel.

## **II. Taakverdeling op hoofdlijnen**

#### *Artikel 2*

1. De corporaties dragen zorg voor een gezamenlijk, centraal register van woningzoekenden. De corporaties dragen tevens zorg voor de invoering en instandhouding van ten minste één fysiek informatie en inschrijfpunt in de regio Zuid-Kennemerland. Voor alle woningzoekenden in de regio Zuid-Kennemerland, moet het mogelijk zijn om zich in te laten schrijven in dit register.
2. De corporaties dragen zorg voor de instelling en instandhouding van de front-office(s) en een regionale back-office voor de woonruimteverdeling.
3. De corporaties verdelen alle bij de corporaties voor de verhuur beschikbaar komende woningen onder de huurtoeslaggrens en verrichten daartoe alle uitvoerende handelingen, met inachtneming van de in dit convenant gemaakte afspraken.
4. De corporaties geven woningzoekenden met een urgentieverklaring als omschreven in de artikelen 14, 15 en 16 van de Huisvestingsverordening bij reactie op een passende huurwoning voorrang op woningzoekenden zonder urgentie.
5. De gemeenten beperken hun praktische bemoeienis met de woonruimteverdeling tot de toetsing van de door de corporaties op basis van dit convenant geleverde prestaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de verantwoordelijkheid die de gemeenten dragen bij urgenten, contingenten op basis van de regeling Vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen en statushouders.

### **III. Nadere uitwerking van de taken**

#### *Artikel 3 Uitvoerende taakverdeling*

1. De corporaties dragen zorg voor de instelling en instandhouding van tenminste één frontoffice voor de regio Zuid-Kennemerland ten behoeve van een goede en bereikbare dienstverlening voor de woningzoekenden.
2. Per 1 januari 2007 wordt de "beleidscommissie woonruimteverdeling" opgericht. De voorzitter van de Beleidscommissie wordt aangewezen door de voorzitter van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders van de regio Zuid-Kennemerland. De beleidscommissie woonruimteverdeling bestaat uit een vertegenwoordiging van de gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland en de bij dit convenant betrokken corporaties. De beleidscommissie heeft als taak het bewaken van het behoud en het verbeteren van een helder, transparant, betaalbaar en rechtvaardig regionaal woonruimteverdelingsysteem. De beleidscommissie levert hiervoor gevraagd en ongevraagd advies, ontwikkelt voorstellen voor beleid en doet voorstellen voor aanpassingen van het woonruimteverdelingsysteem, de vrije ruimte van de corporaties bij de toewijzing, regelgeving in de (huisvestings-) verordeningen en afspraken in het convenant Woonruimteverdeling. Wanneer wordt geconstateerd dat één van de convenantpartijen handelt anders dan in de geest van dit convenant, dan licht de beleidscommissie woonruimteverdeling de overige convenantpartijen in. De corporaties leveren de beleidscommissie de benodigde gegevens voor het functioneren van de beleidscommissie
3. Voorstellen voor experimenten op het gebied van woonruimteverdeling worden voorafgaand aan de experimenten ter goedkeuring voorgelegd aan de Beleidscommissie. Gedurende een experiment wordt aan de Beleidscommissie gerapporteerd over de gang van zaken. Na afronding van het experiment wordt de evaluatie met de bevindingen door de uitvoerders van het betreffende experiment voorgelegd aan de Beleidscommissie. De Beleidscommissie kan tussentijds bepalen dat het experiment moet worden stopgezet.

#### *Artikel 4 De centrale inschrijving, centrale registratie*

1. De corporaties dragen zorg voor de inschrijving van woningzoekenden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 van dit convenant.
2. De corporaties leggen daartoe een centraal register aan en houden dit in stand en actueel.
3. Woningzoekenden kunnen zich bij de frontoffice(s) aanmelden als woningzoekende.
4. De corporaties dragen er zorg voor dat woningzoekenden zich ook via internet kunnen laten registreren.
5. De maximaal toegestane bijdrage voor inschrijving en verlenging is € 30,- per aanvraag (jaarlijks te indexeren) De eerste inschrijving is geldig voor de duur van 5 jaar, na deze

periode is het mogelijk de inschrijving te verlengen. Aanpassing van de duur en hoogte van de bijdrage van de eerste inschrijving of de verlenging van de inschrijving wordt bepaald door de beleidscommissie. Er geldt voor de gehele regio een gelijk bedrag.

6. Zes weken voor het verstrijken van de termijn van inschrijving wordt de woningzoekende gewezen op het verstrijken van de termijn. Indien men de inschrijving wil verlengen dient men binnen zes weken de kosten voor de verlenging te voldoen. De inschrijving vervalt indien de betaling niet binnen 6 weken is ontvangen.

#### *Artikel 5 Werkingsgebied*

Onder het werkingsgebied van dit convenant vallen alle huurwoningen van de corporaties onder de huurtoeslaggrens (**€ 652,52 per 1 jan 2011**).

#### *Artikel 6 Toelating*

In beginsel komt een ieder met een gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen lager of gelijk aan € 40.000 voor inschrijving en toewijzing van een woning in aanmerking, met dien verstande dat zij moeten voldoen aan artikel 8 en 9 van de Huisvestingsverordening.

#### *Artikel 7 Aanbieding en toewijzing van woningen*

1. Voor toewijzing moet de kandidaat in het bezit zijn van een Huisvestingsvergunning als bedoeld in Artikel 3 van de Huisvestingsverordening en nader omschreven in hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening.
2. De corporaties dragen zorg voor informatievoorziening richting de woningzoekenden over de wijze waarop de verdeling van huurwoningen in de regio plaatsvindt.
3. De corporaties bieden voor de verhuur ter beschikking komende woningen gezamenlijk aan en de advertenties dienen voor alle woningzoekenden toegankelijk te zijn, de gezamenlijk aangeboden woningen worden de systeemwoningen.
4. Wanneer een kandidaat huurder in aanmerking komt voor het bezichtigen van een woning als gevolg van het reageren op de aangeboden woning dient deze op de afspraak voor de bezichtiging aanwezig te zijn. Wanneer de kandidaat huurder niet in staat is om aan de afspraak te voldoen dient de kandidaat huurder tijdig af te berichten. Bij niet tijdig afberichten of nakomen van de afspraak wordt de eerste maal een waarschuwing gegeven. Bij een tweede maal niet tijdig afberichten zal de kandidaat huurder tot twee maanden na de afspraak niet mogen reageren op een aangeboden huurwoning via het woonruimteverdelingsysteem. D
5. De corporaties leggen van alle verhuringen van systeemwoningen verantwoording af aan de woningzoekenden via (tenminste) de internetsite.
6. De omvang van het huishouden moet in redelijke verhouding staan tot de grootte van de woning.
7. Bij de bepaling voor welke huishoudens een woning passend is qua grootte, houden de corporaties rekening met de passendheidstabel, opgenomen in artikel 11 van de Huisvestingsverordening. Zij kunnen hiervan -gemotiveerd- afwijken. **Bij de bepaling voor welke huishoudens een woning passend is qua inkomen, houden de corporaties rekening met artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is bepaald dat tenminste 90% van haar woningen met een huurprijs gelijk of lager dan de huurtoeslaggrens, wordt toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan € 33.614,--. De overige 10% wordt toegewezen aan urgenten met een huishoudinkomen boven de € 33.614,--. Het restant wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 40.000,--.**
8. Voorts kunnen corporaties, na aftrek van het aantal woningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan urgenten, ten hoogste 30% per corporatie van hun jaarlijks aangeboden bezit gebruiken als zijnde geen systeemwoningen en buiten het systeem om toewijzen. Deze vrijheid wordt gegeven om volkshuisvestelijke doelstelling te bereiken zoals doorstroming, uitvoeren van wijzigingen in het overheidsbeleid, bevorderen van leefbaarheid in de buurt of het bevorderen van passend wonen en het klantgericht kunnen opereren. De kandidaat die de woning krijgt toegewezen moet wel in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning als bedoeld in Artikel 3

van de Huisvestingsverordening en nader omschreven in hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening.

9. Regionaal worden afspraken gemaakt tussen de gemeenten en de corporaties over het aantal te reserveren woningen. De corporaties bieden naar rato van hun woningbezit huisvesting aan statushouders (verblijfsgerechtigde vergunninghouders als bedoeld in artikel 60 Huisvestingswet), voor de volle omvang van de aan de gemeente opgelegde taakstelling via rechtstreekse toewijzing, zonder voorafgaande publicatie. De woningzoekenden die gebruik maken van een contingent toegewezen aan een instelling voor de bijzondere doelgroepen reageren als urgent.
10. Ten behoeve van bijzondere woonvormen met een specifiek volkshuisvestelijke doelstelling, kan worden afgeweken van de in dit convenant opgenomen bepalingen, met uitzondering van lid 1 van dit artikel. Tot deze categorieën behoren in ieder geval woongroepen en woonvormen voor groepen of individuen met een bijzondere zorgvraag en de contingenten als bedoeld in de regeling vervolghuisvesting bijzondere doelgroepen.
11. Bij het aanbieden van huurwoningen boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag – waarvoor een passendheidstoets huurtoeslag gevraagd wordt aan de gemeente - dienen de corporaties duidelijk aan te geven of huurders met lage inkomens niet in aanmerking zullen komen voor de huurtoeslag vanwege het afwijzen van de passendheidstoets door de gemeente.

#### *Artikel 8 De labeling van woningen*

1. De corporaties hebben de mogelijkheid om woningen te labelen.
2. Woningen worden gelabeld naar huishoudgrootte, voor 1-2 persoonshuishoudens of voor huishoudens met kinderen.
3. Woningen worden gelabeld voor alle leeftijden of krijgen een seniorenlabel. Woningen met het label voor alle leeftijden zijn toegankelijk voor woningzoekenden uit alle leeftijdscategorieën. Woningen met een seniorenlabel worden aangeboden in de categorie 65 jaar en ouder.

#### *Artikel 9 Rangordebepaling*

1. Woningzoekenden die in het bezit zijn van een urgentieverklaring hebben voorrang.
2. De overige woningzoekenden worden gerangschikt naar zoekduur.
3. Als er meerdere kandidaten voor een woning zijn, die voldoen aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en deze overeenkomst, heeft de kandidaat met de langste zoekduur binnen de eventueel in de advertentie genoemde doelgroep voorrang.
4. De zoekduur wordt vastgesteld aan de hand van het moment van de eerste betaling bij de Woningwinkel Zuid-Kennemerland / Woonservice. Zoekduur wordt weergegeven in het aantal dagen.
5. Zijn er meerdere kandidaten met dezelfde langste zoekduur, dan beslist het lot.
6. De zoekduur vervalt als bij verlenging aangegeven wordt dat men niet wil verlengen, hetzij er niet binnen 6 weken na het verstrijken van een (her)inschrijfperiode het verschuldigde bedrag wordt betaald.
7. De opgebouwde zoekduur vervalt bij verhuizing naar zelfstandige woonruimte. Wanneer de woonruimte bij verhuizing naar een niet eengezinswoning van een corporatie is verkregen met een urgentieverklaring kan binnen 2 maanden na de verhuizing het verzoek worden ingediend de opgebouwde zoekduur niet te laten vervallen.
8. Bij nieuwbouw en renovatie met een huur onder de huurprijsgrens en voor koopwoningen met een koopprijs onder de koopprijsgrens is de volgorde van toewijzing als volgt:
  - a. zij die een huurwoning achterlaten in de regio van een corporatie(complex), welkegerenoveerd dan wel geherstructureerd wordt die naar dezelfde of een soortgelijke woning in hetzelfde complex terugkeren;
  - b. Stadsvernieuwingsurgenten met het juiste zoekprofiel;
  - c. zij die een eengezinswoning van een woningcorporatie in de regio leeg achterlaten;
  - d. zij die zelfstandige woonruimte van een corporatie in de regio achterlaten;
  - e. zij die andere woonruimte in de regio achterlaten;
  - f. andere ingezetenen. Zij die twee jaar in de regio woonachtig zijn;

- g. niet-ingezetenen die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of daaraan gelijkgesteld zijn.
- h. overigen

Binnen iedere genoemde groep wordt de woning toegewezen aan de kandidaat met de langste zoekduur. Indien kandidaten gelijke zoekduur hebben wordt de volgorde bepaald door het lot. In afwijking kan bij woonruimte die bestemd is voor senioren worden bepaald, dat deze bij voorrang gaat naar de woningzoekende senior, die in deze gemeente woonachtig is en een relatief schaarse woonruimte achterlaat. Bij gelijke rangorde binnen een categorie gaat de woning naar de senior met de langste zoekduur en vervolgens naar de senior met de hoogste leeftijd.

Bij artikel 9.8.a tot en met artikel 9.8.f gaat het om woningzoekenden die minimaal twee jaar in de regio woonachtig zijn.

#### *Artikel 10 Woongroepen*

1. De corporatie kan een wooncomplex of een deel van een wooncomplex labelen als woongemeenschap. De woongemeenschap moet een samenhang omvatten in een levensvisie dat in een woonvorm, als aangeboden in de systeemwoningen, niet mogelijk is.
2. Als de vrijkomende woonruimte deel uitmaakt van een woongemeenschap waarvan de bewoners elk over eigen woonruimte beschikken, dan wordt vanuit volkshuisvestelijke overwegingen de woonruimte toegewezen aan een huishouden dat op een door de woongemeenschap vastgestelde ledenlijst staat vermeld.
3. Woongroepen worden gezien als maatwerk voor een bepaalde doelgroep en zullen vallen binnen de vrije ruimte voor corporaties. In geval van algemeen volkshuisvestelijk belang is het mogelijk om het oprichten van een nieuwe woongroep binnen het woonruimteverdelingsstelsel voor te leggen aan de beleidscommissie.

#### *Artikel 11 Weigering van een kandidaat-huurder*

1. De corporaties verbinden zich tot het aangaan van een huurovereenkomst met de kandidaathuurder, die op basis van de vastgestelde rangordecriteria als eerste in aanmerking komt voor de betreffende woning.
2. De corporatie kan, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, alleen dan besluiten tot het niet aangaan van een huurovereenkomst met een kandidaat-huurder, zoals bedoeld in het eerste lid als:
  - a. De huurovereenkomst met betrekking tot diens vorige woonruimte is ontbonden wegens het veroorzaken van overlast;
  - b. De huurovereenkomst voor diens vorige woonruimte is ontbonden wegens huurschuld, die nog niet is voldaan of waarvoor nog geen goedlopende en afdoende betalingsregeling is overeengekomen;
  - c. Betrokkene zijn vorige woonruimte op dusdanig slechte wijze heeft bewoond, dat de woonruimte alleen tegen onaanvaardbaar hoge kosten weer verhuurbaar gemaakt kon worden, en de schade nog niet is voldaan of hiervoor nog geen goedlopende en afdoende betalingsregeling is overeengekomen;
  - d. Aannemelijk is op basis van vastgelegde, met betrokkene opgedane ervaringen, dat het aangaan van een huurovereenkomst met hem het voldoen aan de wettelijke verplichtingen van de corporatie jegens haar andere huurders in gevaar brengt;
  - e. Het aangaan van een huurovereenkomst met betrokkene zich niet verdraagt met een rechterlijke uitspraak
3. Als de corporatie niet overgaat tot het sluiten van een huurovereenkomst met een kandidaathuurder voor de woonruimte waarvoor deze gezien het rangordecriterium als eerste aan de beurt was, doet de corporatie daarvan zo spoedig mogelijk gemotiveerd mededeling aan deze kandidaat en aan de beleidscommissie. Over de huisvesting van woningzoekenden als bedoeld in het tweede lid, worden nadere afspraken gemaakt.

#### *Artikel 12 Regionale urgentiecommissie*



1. De urgentiecommissie vindt plaats als bepaald in het Reglement Regionale Urgentiecommissie 2007

#### *Artikel 13 Huisvestingsvergunning*

1. Het college van burgemeester en wethouders mandateert door ondertekening van dit convenant de bevoegdheid tot afgifte van huisvestingsvergunningen aan de directeurs van de corporaties.
2. De aanvraag voor een vergunning wordt ingediend bij de corporatie.
3. De kosten voor een vergunning worden door de corporaties rechtstreeks bij de woningzoekende in rekening gebracht.
4. Corporaties ontvangen een genormeerde vergoeding voor de afgifte van vergunningen.
5. De legeskosten worden na aftrek van de genormeerde vergoeding, per kwartaal overgeboekt naar de gemeenten.
6. Corporaties geven per kwartaal aan de gemeente een overzicht van afgegeven huisvestingsvergunningen

#### *Artikel 14 Rapportage en overleg*

1. De corporaties rapporteren tenminste 1 maal per jaar aan de betreffende gemeenten en de beleidscommissie over de uitvoering van het woonruimteverdelingbeleid. Indien bij een van de regiogemeenten behoefte is aan informatie over de uitvoering van een van de in dit convenant vermelde artikelen zal de betreffende corporatie hieraan medewerking verlenen. De rapportage wordt een maal per jaar ter kennis gebracht aan de colleges van de gemeenten. De jaarrapportage wordt ieder jaar voor 1 juli van het jaar volgend op het verslagjaar aangeboden aan de gemeenten. De te leveren gegevens zijn opgenomen in bijlage 1 van dit convenant "Prestatieafspraken bij Convenant Woonruimteverdeling 2007".
2. De corporaties zullen op verzoek het college de jaarrapportage toelichten in de vergadering van het college of de ter zake verantwoordelijke raadscommissie.

#### *Artikel 15 Uitbreiding aantal deelnemers*

De nu aan dit convenant deelnemende partijen stemmen er bij voorbaat mee in dat andere binnen de regio Zuid –Kennemerland werkzame verhuurders zich aansluiten bij dit convenant, met dien verstande dat deze corporaties zich bereid verklaren naar evenredigheid een bijdrage te leveren in de kosten van de woonruimteverdeling.

#### *Artikel 16 Kosten*

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren en instandhouden van het regionaal woonruimteverdeelsysteem. Vanwege de meerkosten voor het systeem om de gemeenschappelijke volkshuisvestelijke doelen te bereiken is een bijdrage nodig. De hoogte van de bijdrage van de gemeenten is gezamenlijk € 337.100,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de hoogte consumentenprijsindex zoals gehanteerd door het CBS.

De bijdrage vindt plaats via volgens de volgende verdeling:

Bennebroek € 2.639

Bloemendaal € 5.907

Haarlemmerliede € 3.779

Haarlem € 286.000

Heemstede € 15.246

Zandvoort € 23.548

Deze bijdragen aan de corporaties zal worden overgemaakt aan Woonservice als bedoeld is in artikel 1 lid h. van dit convenant.

#### *Artikel 17 Lokaal maatwerk*

1. Een gemeente kan met de plaatselijke corporaties / verhuurders nadere afspraken maken voor lokaal maatwerk. Dit maatwerk valt binnen de vrije ruimte van de corporaties.
2. De afspraken onder lid 1. genoemd mogen niet in strijd zijn met (de intenties van) dit convenant.
3. Alle partijen worden in kennis gesteld van de nadere afspraken.

#### *Artikel 18 Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling*

De regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling geeft bindende adviezen over klachten van

iedereen die door een besluit, dat is genomen op grond van dit convenant, rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. De geschillencommissie doet geen uitspraak inzake besluiten op grond van de Huisvestingsverordening, waartegen op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht bezwaar kan worden gemaakt bij het college. De kosten en de uitvoering komen voor rekening van de corporaties.

*Artikel 19 Citeertitel, duur en opzegging van het convenant*

1. Dit convenant wordt aangegaan voor de periode 1 januari 2007 tot 1 januari 2012 en kan worden aangehaald als "Convenant Woonruimteverdeling 2007".
2. Dit convenant eindigt door opzegging door één der partijen die dit convenant hebben ondertekend. Schriftelijke opzegging dient tot 1 januari 2012 ten minste 12 maanden voor de gewenste datum van beëindiging te geschieden door mededeling aan de andere partij bij gedagtekend en aangetekend schrijven.
3. Opzegging van dit convenant vindt niet plaats dan na overleg met de overige Convenantpartijen. Bij het aangetekend schrijven als bedoeld in lid 2 is een verslag van dit overleg gevoegd, waarin de visies van alle betrokken partijen zijn weergegeven.
4. Het convenant wordt geacht automatisch ieder jaar te worden verlengd voor een jaar indien geen der deelnemende partijen daartoe schriftelijk aan alle andere op dat moment deelnemende partijen uiterlijk een half jaar van tevoren heeft gemeld aanpassing of opzegging van het convenant te wensen.
5. In afwijking van het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde wordt dit convenant met onmiddellijke ingang beëindigd, indien voortzetting in strijd is met de wet.

*Artikel 20 Overgangsregeling*

Bij de inwerkingtreding van dit convenant vervalt het Convenant Woonruimteverdeling 1999. Als overgangsregeling voor de opgebouwde zoekduur van woningzoekenden geldt dat de opgebouwde zoekduur van voor 1 januari 2007 pas vervalt indien de inschrijfduur vijf jaar of langer is en de woningzoekende aangeeft niet te willen verlengen, hetzij de inschrijfduur 5 jaar of langer is en de bijdrage voor het verlengen van inschrijving niet binnen 6 weken nadat de woningzoekende gewezen is op zijn betalingsplicht is voldaan.

De reacties op woningen die dateren van voor het van kracht worden van dit convenant zullen worden getoetst en toegewezen als omschreven in het Convenant Woonruimteverdeling 1999.

Aldus overeengekomen op 10 december 2006

Brederode  
de directeur,  
Gemeente Bloemendaal,  
de wethouder Volkshuisvesting,  
Elan Wonen  
de directeur,  
De Key  
de directeur,  
Gemeente Haarlem,  
de wethouder Volkshuisvesting,  
Pré Wonen,  
de directeur,  
Gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude,  
de wethouder Volkshuisvesting,  
Ymerej,  
de directeur,  
Gemeente Heemstede,  
de wethouder Volkshuisvesting,  
Gemeente Zandvoort,  
de wethouder Volkshuisvesting,