

**Ontwerp-  
Convenant  
Woonruimteverdeling  
Holland Rijnland 2005**

## Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005

Het Dagelijks Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, vertegenwoordigd door **[nader in te vullen]**

verder te noemen: *het Dagelijks Bestuur*

en

het Dagelijks Bestuur van de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland, vertegenwoordigd door **[nader in te vullen]**

verder te noemen: *de VWHR*

Overwegende dat:

- de woonruimteverdeling in de regio Holland Rijnland een uitvoering behoeft conform de inhoud van Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 d.d.29 juni 2005;
- dat het kader voor dit convenant wordt gevormd door de Huisvestingswet 1992, het Huisvestingsbesluit 1993 en de Algemene wet bestuursrecht;
- de samenwerking tussen partijen op het terrein van de verdeling van huurwoningen in beheer van de deelnemende verhuurders tot doel heeft om daarmee gezamenlijk zorg te dragen voor een rechtvaardige, doelmatige en klantgerichte verdeling van deze woningen;
- ter uitvoering van de genoemde doelstellingen de verhuurders alle vrijkomende huurwoningen door middel van de daartoe ingestelde woonkrant, dan wel TV kanaal, en de daartoe ingestelde internetsite aanbieden, met uitzondering van woningen die door directe koppeling worden toegewezen aan woningzoekenden die daarvoor in aanmerking komen;
- partijen het wenselijk vinden nadere afspraken te maken over de wijze waarop genoemde doelstellingen kunnen worden bereikt.

Gelet op het besluit van het Dagelijks Bestuur om een aantal bevoegdheden van het Dagelijks Bestuur aan de VWHR te mandateren

Komen overeen als volgt:

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit Convenant wordt verstaan onder:

- a. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woningen worden aangeboden.
- b. **beleidscommissie**: de adviescommissie als bedoeld in artikel 3. van het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005 en die tot taak heeft het woonruimteverdelingsbeleid uit te voeren en – overeenkomstig het bepaalde in genoemd convenant - voorstellen te doen voor bijstellingen van dat beleid;
- c. **bezwaarschriftcommissie**: de commissie, ingesteld door het Dagelijks Bestuur die is belast met de beslissing op klachten als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingswet en de advisering inzake bezwaarschriften als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht;

- d. **bijzondere aandachtsgroepen:** woningzoekenden die behoren tot één van de doelgroepen waarvoor krachtens het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) specifieke doelstellingen en/of prestatieafspraken gelden;
- e. **directe koppeling:** woningen die worden gereserveerd ter invulling van een bijzondere taakstelling (bijzondere aandachtsgroepen), een bedrijfsbelang, woningruil of studentenhuisvesting;
- f. **economische binding aan een gebied:** de binding als bedoeld in artikel 1, sub h. van de Huisvestingswet;
- g. **eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
- h. **huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. **huisvestingsvergunning:** een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- j. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- k. **huurprijsgrens:** de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13 sub 1, sub a, van de Huursubsidiewet;
- l. **ingezetene:** degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie van één van de gemeenten van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland is opgenomen, en feitelijk in deze gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- m. **inkomen:** het belastbaar inkomen volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001, waarbij – als sprake is van een meerpersoonshuishouden – gerekend wordt met de gezamenlijke inkomens;
- n. **inschrijftijd:** de periode dat men op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio;
- o. **inschrijfwaarde:** het totaal van de inschrijftijd en de woonwaarde;
- p. **maatschappelijke binding aan een gebied:** de binding als bedoeld in artikel 1. sub 1. van de Huisvestingswet;
- q. **regio Holland Rijnland:** het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alkemade, Katwijk, Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude;
- r. **regionaal gebodene:** een woningzoekende die in de regio Holland Rijnland woont dan wel van buiten deze regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat op economische of maatschappelijke gronden;
- s. **stadsvernieuwingsurgente:** de persoon die in het bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring in de zin van de verordening;
- t. **stadsvernieuwingsurgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- u. **toegelaten instelling:** een ingevolge artikel 70, eerste lid, van de Woningwet (Stb 1991, 439) toegelaten instelling die sociale huurwoningen exploiteert;
- v. **urgente:** de persoon die in het bezit is van een urgentieverklaring in de zin van de verordening;
- w. **urgentiecommissie:** de commissie, ingesteld door het Dagelijks Bestuur, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;

- x. **urgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- y. **Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland:** rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt, verder aan te halen als de VWHR;
- z. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven respectievelijk ingeschreven wil worden;
- aa. **woonduur:** de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basis Administratie;
- bb. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang, en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- cc. **woonwaarde:** de jaarlijks door de beleidscommissie vastgestelde waarde van een woning uitgedrukt in de voor die woning benodigde inschrijftijd;
- dd. **wvg-indicatie:** een verhuisadvies in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten.
- ee. **Zoekopdracht:** een omschrijving van de woonruimte waar de voorkeur van een woningzoekende naar uitgaat;
- ff. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en de gemeenten waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

## Artikel 2 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit Convenant is van toepassing op woonruimten gelegen in het gebied van de regio Holland Rijnland met een huurprijs tot de maximale huursubsidiegrens en nieuwgebouwde woonruimten met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, waaronder dus ook woningen gebouwd onder een constructie van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of daarmee vergelijkbaar. De VWHR draagt er zorg voor dat de in de regio werkzame toegelaten instellingen zich houden aan het bepaalde in dit Convenant.
2. Verhuurders, niet behorende tot de VWHR (zoals particuliere verhuurders en verhuurders van zelfstandige woningen in de zorgsector) kunnen zich aansluiten bij het Convenant. Zij maken dat schriftelijk kenbaar aan de VWHR en aan het Dagelijks Bestuur dan wel het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarbinnen zij werkzaam zijn en houden zich aan de verplichtingen, omschreven in het Convenant.
3. De aan dit Convenant deelnemende verhuurders zullen ook de zelfstandige huurwoningen met een huurprijs bóven de maximale huursubsidiegrens via het woonruimteverdelingsysteem aanbieden.

## Artikel 3 Beleidscommissie

1. Partijen stellen een Beleidscommissie in die verantwoordelijk is voor de uitvoering en voorbereiding van het woonruimteverdelingsbeleid. De Beleidscommissie bestaat uit:
  - a. twee leden op voordracht van het Dagelijks Bestuur;
  - b. twee leden op voordracht van de Vereniging van Woningcorporaties;
  - c. twee vertegenwoordigers met een adviserende stem op voordracht van de huurderorganisaties;

- d. een onafhankelijke voorzitter, op voordracht van het Dagelijks Bestuur en de VWHR gezamenlijk.
2. Partijen zullen zich inspannen om een goede geografische afspiegeling te bereiken in de samenstelling van de Beleidscommissie.

#### Artikel 4 Taken en bevoegdheden

De Beleidscommissie is belast met de volgende taken:

- a. De advisering aan het Dagelijks Bestuur over de werking van de Verordening en doet zonodig voorstellen tot wijziging daarvan;
- b. De advisering aan het Dagelijks Bestuur en de VWHR over de werking van dit Convenant door de beoordeling van de jaarlijkse rapportages van de deelnemende verhuurders en doet zonodig voorstellen tot wijziging daarvan;
- c. het adviseren over toetsing aan de passendheidsnormen zoals omschreven in de artikelen 10 tot en met 12 van de Verordening;
- d. het adviseren inzake verzoeken van gemeenten tot het stellen van eisen van economische en/of maatschappelijke binding.
- e. Adviezen als bedoeld onder c. en d. kunnen slechts met eenstemmigheid worden uitgebracht.

#### Artikel 5 Registratie van woningzoekenden

Voor een goede werking van de Verordening en dit Convenant draagt de VWHR namens het Dagelijks Bestuur zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gezamenlijke registratie van woningzoekenden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3. en 4. van de Verordening.

#### Artikel 6 Aanbieding van woonruimte

1. De deelnemende verhuurders bieden de daarvoor in aanmerking komende woonruimte aan via een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woningen worden aangeboden.
2. Een advertentie voor vrijkomende woonruimte bevat in elk geval:
  - a. voor welke groep woningzoekende de woonruimte is bestemd;
  - b. aan welke vereisten de woningzoekende moet voldoen;
  - c. de huurprijs, het type, de grootte en de overig van belang zijnde kenmerken van de woonruimte;
  - d. op welke wijze en binnen welke termijn op de advertentie moet worden gereageerd.

#### Artikel 7 Toewijzingscriteria en vergunningverlening

1. De toewijzing van aangeboden woonruimte geschiedt in beginsel op basis van de inschrijfwarde die een woningzoekende heeft opgebouwd.
2. Toetsing aan de bindingseisen zoals omschreven in artikel 7, vierde lid van de Verordening dan wel de passendheidscriteria zoals omschreven in de artikelen 7, derde

lid, 10, 11 en 12 van de Verordening vindt eerst plaats nadat de Beleidscommissie daartoe heeft besloten.

3. Verhuurders kunnen complexen aanmelden om volgens afwijkende toewijzingscriteria aangeboden te worden. De afwijkende toewijzingscriteria worden jaarlijks door de Beleidscommissie vastgesteld. De betreffende verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af over de aanmelding van complexen binnen deze criteria aan de Beleidscommissie.
4. Woonruimte kan na weigering voor een tweede maal geadverteerd worden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld dan volgens de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde normen. Jaarlijks wordt door de verhuurders verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de toewijzingscriteria aan de Beleidscommissie en het Dagelijks Bestuur.
5. Woonruimte die geschikt is, en door de verhuurder bestemd zijn voor specifieke doelgroepen, wordt door de verhuurders aangeboden met vermelding van doelgroepencriteria.
6. Verhuurders kunnen woonruimte aanbieden aan specifieke doelgroepen op basis van beheercriteria, dit in overleg met de Beleidscommissie. Om de marktwerking van het systeem niet onnodig te beperken, zullen complexen/ buurten waarvoor beheercriteria gelden, slechts spaarzaam worden aangewezen. De verhuurders zullen de selectie van dergelijke complexen en buurten op elkaar afstemmen. Jaarlijks wordt door de verhuurders aan het Dagelijks Bestuur achteraf verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de beheercriteria.
7. Als een toewijzing tot stand komt kunnen verhuurders die deelnemen aan het Convenant zelf de huisvestingsvergunning uitreiken aan de huurder.

#### Artikel 8 Volgordebepaling en toewijzing

1. Bij de toewijzing van woonruimte die door de verhuurders wordt aangeboden, geldt de volgende volgordebepaling:
  - a. stadsvernieuwingsurgente met dien verstande dat de woonruimte moet passen binnen het zoekprofiel;
  - b. overige urgent woningzoekenden met dien verstande dat de woonruimte moet passen binnen het zoekprofiel;
  - c. woningzoekenden met de langste inschrijfwaarde.
2. Indien een eerder huurcontract met de kandidaat-huurder is ontbonden omdat deze zich niet als een goed huurder gedragen heeft, kunnen de verhuurders aanvullende voorwaarden stellen alvorens tot verhuring over te gaan.
3. Als een nieuwbouw koopwoning beneden de koopprijsgrens niet volgens de rangordecriteria kan worden verkocht, dan mag de verkopende partij de woning buiten deze rangorde bepalingen aanbieden.
4. De toewijzingsresultaten worden bekend gemaakt in de aanbodmedia. Daarbij wordt tenminste vermeld het aantal reacties op de woning, de inschrijfduur van de woningzoekende die de woning toegewezen heeft gekregen en het aantal woningen dat door directe koppeling is toegewezen, alsmede de wijze waarop over de toewijzingsresultaten bezwaar kan worden gedaan.

## Artikel 9 Bijzondere aandachtgroepen

Voor de volgende groepen van woningzoekenden gelden bijzondere afspraken:

- a. groepen waarvoor sprake is van door de Rijksoverheid opgelegde taakstellingen;
- b. gehandicapten die zijn aangewezen op ingrijpend aangepaste woonruimten;
- c. beleidsmatig afgesproken taakstellingen of nader overeen te komen beleidsafspraken tussen verhuurders en het Dagelijks Bestuur;
- d. woningzoekenden die vallen onder het begrip directe koppeling, jaarlijks te evalueren door de Beleidscommissie.

## Artikel 10 Urgentie

De toekenning van urgentie aan woningzoekenden geschiedt overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 16 tot en met 23 van de Verordening.

## Artikel 11 Beleid en verantwoording

1. Jaarlijks overleggen het Dagelijks Bestuur en de VWHR over de werking van de Verordening en de in dit Convenant gemaakte afspraken, alsmede over de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling en in elk geval over:
  - a. de werking van het rangordecriterium als bedoeld in artikel 15 van de Verordening;
  - b. de rapportages met betrekking tot de woningmarktinformatie;
  - c. de zoekprofielen in het kader van de uitvoering van de urgentieregeling;
  - d. of bijsturing van de uitvoering naar hun mening noodzakelijk is.
2. Partijen zijn gezamenlijk en ieder voor zich verantwoordelijk voor het leveren van informatie die een bijdrage kan leveren aan de evaluatie van het woonruimteverdelingbeleid.

## Artikel 12 Overgangsbepaling

De huidige rechten van ingeschreven woningzoekenden uit de Duin- en Bollenstreek en uit de Leidse regio zullen op een gelijkwaardige wijze worden overgenomen bij de start van de nieuwe woonruimteverdelingssystematiek.

## Artikel 13 Geschillen

1. Geschillen tussen convenantpartijen, waaronder begrepen geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, omtrent de uitvoering van deze overeenkomst, worden door partijen schriftelijk voorgelegd aan een geschillencommissie.
2. De geschillencommissie bestaat uit drie leden. Een lid wordt benoemd op voorspraak van de VWHR, een lid op voorspraak van de regio en een derde lid op voorspraak van de beide eerder benoemde leden.
3. De leden van de commissie stellen zelf een reglement van orde vast.
4. De geschillencommissie doet binnen een termijn van ten hoogste drie maanden na ontvangst van de stukken schriftelijk uitspraak.

5. De uitspraak van de commissie geldt als bindend naar elk van de partijen. Tegen de uitspraak van de geschillencommissie is geen hoger beroep mogelijk.
6. Een partij zal de bedoelde procedure niet in gang zetten voordat zij de andere partij daarvan tevoren schriftelijk in kennis heeft gesteld.

#### Artikel 14 Kosten

1. Partijen verdelen de kosten en baten welke voortvloeien uit de uitvoering van dit convenant en die verband houden met de woonkrant, Woon TV, Internet, de voorlichting, het aanleggen en bijhouden van registraties, de toekenning van urgenties, het Urgentiereglement, de bezwaarregeling en de beleidsontwikkeling.
2. Partijen verdelen de kosten en baten als volgt:
  - a. Alle kosten die verband houden met de ontwikkeling, de implementatie, de instandhouding en de exploitatie van het woonruimteverdeelsysteem en het bijhouden van het woningzoekendenregister komen voor rekening van de VWHR.
  - b. Alle kosten die verband houden met de urgentiebepaling alsmede de bezwaar- en beroepsprocedures die samenhangen met de urgentiebepaling komen voor rekening van de regio Holland Rijnland.
3. Ter compensatie van (een deel van) de kosten kan de woningzoekende de volgende kosten in rekening worden gebracht:
  - a. een bedrag bij (her)inschrijving;
  - b. een bedrag bij de urgentieaanvraag;
  - c. een vergoeding voor telefonie bij het aanvragen van telefonische hulp.
4. De hoogte van de vergoedingen zal jaarlijks ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Beleidscommissie en worden vastgesteld door de VWHR voorzover het kosten betreft genoemd in artikel 14 lid 2 sub a, danwel het Dagelijks Bestuur voorzover het kosten betreft genoemd in artikel 14 lid 2 sub b.

#### Artikel 15 Looptijd en beëindiging

1. Dit convenant gaat in op **[nader te bepalen]** en geldt voor onbepaalde tijd. Op deze datum vervallen alle eerder aangegane convenanten op het terrein van de woonruimteverdeling.
2. Partijen zullen de werking van dit convenant na twee jaar evalueren en waar nodig aanpassen aan de resultaten van deze evaluatie.
3. Wijziging van dit convenant is te allen tijde mogelijk indien partijen daarover overeenstemming hebben bereikt. Indien landelijke wet- of regelgeving of regionale afspraken daartoe aanleiding geven, zal dit convenant tussentijds worden aangepast.
4. Onverminderd de mogelijkheid ontbinding van de overeenkomst op grond van een tekortkoming in de nakoming te verlangen, is opzegging van de overeenkomst mogelijk indien voortzetting van de overeenkomst zich niet verdraagt met bij of krachtens wet dwingend aan partijen op te dragen of opgedragen taken en bevoegdheden op het terrein van de woonruimteverdeling of met regionale afspraken op het terrein van de woonruimteverdeling.
5. Faillissement en surseance van betaling zijn in elk geval grond voor ontbinding.
6. Opzegging van dit convenant is mogelijk met een opzegtermijn van één jaar.

7. Partijen zullen na een opzegging in overleg treden over de naar regels van redelijkheid en billijkheid door de partij die heeft opgezegd aan de andere partij te betalen vergoeding voor de gevolgen van deze opzegging.

Artikel 16 Restbepaling

1. In de gevallen, die betrekking hebben op de uitvoering van dit convenant, maar waarin dit convenant niet voorziet, beslist de Beleidscommissie.
2. Dit convenant kan worden aangehaald als 'Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005'.

**[Datum, Plaats]**

Ondertekening:

namens het Dagelijks Bestuur,

namens het bestuur van de VWHR,