

Puntensysteem

(behorend bij de Samenwerkingsovereenkomst Woonruimteverdeling Noord-Veluwe II, art. 8 lid 1)

STARTER	- ontvangt per maand	één punt (+ startpunten)
DOORSTROMER	- uit een huurwoning onder de maximale huurgrens - uit overige huur/koopwoning	twee punten per maand één punt per maand
ECONOMISCH GEBONDENE	- met een dagelijkse reisafstand boven 40 km tot aan de grens van het woningmarktgebied (enkele reisafstand)	24 extra punten

(N.B. Eventuele startpunten worden vooraf in de advertentietekst duidelijk aangegeven)

Toelichting:

Er is een eenvoudig systeem ontwikkeld, waarin iedereen 1 punt per maand krijgt. Maar wie een schaarse huurwoning verlaat (een woning met een huurprijs – ook na de mutatie - beneden de huurtoeslaggrens) ontvangt 2 punten per maand.

Voor diegenen die al wonen gaat het om punten per maand woonduur en bij starters gaat het om punten per maand inschrijving.

Er zit verschil in opbouw van punten door de hantering van de begrippen woonduur en inschrijfduur. Daar moet het evenwicht in worden gevonden.

Het systeem houdt er rekening mee door aan starters basispunten mee te geven in die gevallen dat ze onevenredig lang moeten wachten. De situatie kan van gemeente tot gemeente verschillen.

De startpunten worden in de advertentietekst vooraf duidelijk aangegeven. Van tevoren weet men zo, waar men aan toe is. Achteraf, bij de verantwoording van de toewijzing via één van de eerstvolgende advertenties, blijkt duidelijk hoe de toewijzing tot stand is gekomen.

Economisch gebonden woningzoekenden ontvangen bovendien, wanneer de enkele reisafstand tot de dichtstbijzijnde grens van het woningmarktgebied meer bedraagt dan 40 kilometer, vanwege de dagelijkse reistijd en reisafstand, 24 extra punten.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Sub b: doorstromer

Als doorstromer wordt aangemerkt een woningzoekende die de beschikking heeft over een zelfstandige woning - bovendien een als zodanig bestemde en geschikte woonruimte - in het woningmarktgebied. Tevens dient deze woning na verhuizing voor verhuur of verkoop beschikbaar te komen. Een woningzoekende zonder een zelfstandige woning in het woningmarktgebied wordt beschouwd als starter. Eveneens wordt als starter aangemerkt een woningzoekende met een zelfstandige woning die buiten dat gebied is gelegen.

Sub c: economische binding

Niet elke dienstbetrekking of bedrijfsuitoefening zal iemand economisch gebonden maken in de hier bedoelde zin. De omschrijving 'voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen' houdt in dat het hier een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. De arbeid dient daarom te worden verricht gedurende een aantal uren dat tenminste overeenstemt met de helft van het aantal uren dat - met inachtneming van de aard van de werkzaamheden - een normale werkweek uitmaakt. Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid. Onder 'duurzaam karakter' wordt verstaan een termijn van meer dan een jaar. Indien men een tijdelijke arbeidsovereenkomst van maximaal een jaar heeft, is er geen sprake van duurzame arbeid tenzij de werkgever schriftelijk verklaart dat de overeenkomst bij normaal functioneren van de werknemer, zal worden verlengd of worden omgezet in een vaste arbeidsovereenkomst. Men moet dus gedurende een aaneengesloten periode van meer dan een jaar bij hetzelfde bedrijf of instelling (gaan) werken. Tot slot moet sprake zijn van een 'relatie tussen arbeid en gebied'. Een dergelijke relatie wordt verondersteld indien het bedrijf of de instelling waar men werkt, is gelegen in dat gebied.

Sub e: huishouden

De duurzaamheid van een gemeenschappelijke huishouding kan worden uitgedrukt in een tijdsduur dat men een gemeenschappelijke huishouding voert. Indien een dergelijke huishouding gedurende een aaneengesloten periode van minimaal één jaar is gevoerd, is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Een duurzame gemeenschappelijke huishouding wordt tevens verondersteld indien de beide partners van dat huishouden gedurende een periode van tenminste één jaar gezamenlijk als woningzoekende staan ingeschreven.

Sub g: huurprijs

De tekst van artikel 1, lid 1, sub j, van de Huisvestingswet luidt:

'huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkel gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand, dan wel, indien het betreft een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats voor een woonschip, het bedrag dat is verschuldigd voor het innemen van die standplaats, onderscheidenlijk ligplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.'

Sub h: ingezetene

Ingezetenen zijn alleen degenen die in de gemeentelijke basisadministratie van een gemeente in het woningmarktgebied zijn opgenomen en in die gemeente daadwerkelijk legaal wonen. Het maakt daarbij geen verschil of men nu inwonend of zelfstandig wonend is.

Sub i: rekeninkomen

Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (Awir)

Het kabinet heeft besloten om de regelgeving van inkomensafhankelijke regelingen (met name met betrekking tot zorg, kinderen en wonen) te stroomlijnen en de uitvoering van een aantal regelingen te bundelen. De redenen hiervoor zijn:

1. Meer transparantie voor de burger;
2. Vermindering van de uitvoeringskosten te bereiken;
3. Effectievere aanpak van de armoedeval mogelijk te maken.

Om dit te kunnen bereiken zijn begrippen die in de verschillende regelingen voorkomen geharmoniseerd. Dit houdt in dat de begrippen gestandaardiseerd zijn en voor elke regeling nu dezelfde betekenis hebben. Ook zijn de procedures van de uitvoering van de regelingen gestroomlijnd. Deze harmonisatie en stroomlijning zijn ondergebracht in de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Awir). Deze wet geldt voor inkomensafhankelijke tegemoetkomingen vanaf 1 januari 2006. Speciaal voor de uitvoering een aantal regelingen heeft de Belastingdienst een nieuw organisatieonderdeel opgericht, de Belastingdienst/Toeslagen. Deze nieuwe organisatie gaat de volgende regelingen uitvoeren:

1. Huurtoeslag
2. Zorgtoeslag
3. Kinderopvangtoeslag

De tekst van artikel 7 en 8 van de Awir is opgenomen in een bijlage bij deze toelichting.

Sub k: klachtencommissie

De tekst van artikel 4, lid 2 van de Huisvestingswet luidt:

'Indien een gemeente een of meer overeenkomsten sluit, als bedoeld in het eerste lid, draagt zij er zorg voor, dat een belanghebbende bij een besluit ter uitvoering van zodanige overeenkomst daarover zijn beklag kan doen bij een daartoe ingestelde commissie, die haar taak onafhankelijk van de gemeente en van de betrokken eigenaar of eigenaren van woonruimte verricht. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid, dient een bepaling te bevatten, er toe strekkende dat de uitspraken van de in de eerste volzin bedoelde commissie, voor zover zij betrekking hebben op de uitvoering van die overeenkomst, partijen bij de overeenkomst tot bindend advies strekken.'

Sub l: ligplaats

Artikel 1, lid 1, sub d van de Huisvestingswet luidt:

'ligplaats: plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen;'

Sub m: maatschappelijke binding

Van een maatschappelijke binding is sprake als men de afgelopen drie jaar onafgebroken ingezetene is geweest of als men gedurende de afgelopen zestien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest.

Sociale en medische motieven, al dan niet in relatie met familieomstandigheden, leveren geen maatschappelijke binding op.

Sub n: meettijd

Om de volgorde te kunnen bepalen van de woningzoekenden die op een aangeboden woning hebben gereageerd, is het begrip meettijd ingevoerd. Als meettijd voor doorstromers wordt de woonduur gebruikt. De woonduur is de tijd die men in de huidige woning woont. Als gevolg van de hantering van dit criterium is het niet nodig dat een woningzoekende doorstromer zich vooraf als woningzoekende laat registreren. Voor starters geldt het criterium wachttijd, die ingaat op de datum waarop men zich als woningzoekende heeft ingeschreven c.q. de datum waarop de eerste reactie op het gepubliceerd woningaanbod is ontvangen.

Sub r: standplaats

De tekst van artikel 1, lid 1, sub e van de Huisvestingswet luidt:

'standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;'

Sub u: urgentiedatum

Het begrip urgentiedatum is ingevoerd om de onderlinge volgorde te bepalen van urgente woningzoekenden die op dezelfde woning hebben gereageerd.'

Sub v: urgentieverklaring

Een urgentieverklaring wordt afgegeven voor een bepaalde categorie woonruimte. Dit betekent dat een woningzoekende slechts 'urgent' is voor de met name genoemde categorie woonruimte. Deze categorie woonruimte is ook aan te duiden als geïndiceerd woningtype en afhankelijk van de aard van het probleem.

Sub y: woonduur

De woonduur wordt gemeten aan de hand van de gegevens zoals die in de gemeentelijke basis-administratie in een van de gemeenten in het woningmarktgebied Noord-Veluwe zijn opgenomen.

Sub z: woonruimte

Onder woonruimte vallen niet alleen de als zelfstandige woongelegenheden aan te merken ruimten. Ook voor bewoning bestemde ruimten - of samenstellen van zodanige ruimten - die niet als zelfstandige woongelegenheden kunnen worden aangemerkt, doordat ze geen eigen voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen, kunnen woonruimten zijn in de zin van de Huisvestingswet. Vereist is wel dat ze als zodanig bestemd en geschikt zijn voor bewoning door een huishouden. Verder is ook bedrijfsmatig onroerend goed woonruimte in de zin van de Huisvestingswet, voor zover dat onroerend goed althans geschikt is voor bewoning door een huishouden. Evenzo vallen onder woonruimte standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen. Daarentegen zijn ruimten die, gelet op hun inrichting, slechts geschikt zijn voor een tijdelijk verblijf of niet bestemd zijn om tot hoofdverblijf te dienen, zoals bijvoorbeeld recreatiewoningen, geen woonruimte in de zin van de wet en deze overeenkomst.

Sub aa: woonschip

De tekst van artikel 1, lid 1, sub c van de Huisvestingswet luidt:

'woonschip: schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning'

Sub bb: woonwagen

De tekst van artikel 1, lid 1, sub f van de Huisvestingswet luidt:

'woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst'

Artikel 2 Algemene bepalingen

Deze overeenkomst is de formele basis van de samenwerking tussen gemeenten en verhuurders op het terrein van de woonruimteverdeling. Uitgangspunt van deze samenwerking is een eensluidende regelgeving op het terrein van de woonruimteverdeling voor het gehele woningmarktgebied, waarbij onder meer de inschrijving van woningzoekenden en de bekendmaking van het totale aanbod van vrijkomende woningen op één centraal punt plaatsvindt.

Artikel 3 Werkingsgebied

De bepalingen van deze overeenkomst zijn van toepassing op het woningbezit van de verhuurders voorzover de huurprijs daarvan de huurprijsgrens niet overschrijdt. Deze huurprijsgrens bedraagt per 1 juli 2002 € 565,44 en wordt jaarlijks aangepast.

Artikel 4 Taken en bevoegdheden

Op basis van de in dit artikel opgenomen verdeling van taken en bevoegdheden gelden

de volgende verantwoordelijkheden. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de beleidsontwikkeling en de -vaststelling. De verhuurders worden bij de beleidsvoorbereiding c.q. -bijstelling betrokken.

Artikel 5 Registratie

De verhuurders streven naar het aanleggen en bijhouden van één centraal register van woningzoekenden. Hiernaar zal in 2007 in samenspraak met de gemeenten een haalbaarheidsonderzoek worden verricht.

Dit register is nodig voor de volgordebepaling van woningzoekenden voor een bepaalde woning waarbij het criterium wachttijd als meettijd wordt gehanteerd. In dit register worden dan ook ingeschreven starters die voldoen aan de toelatingscriteria als bedoeld in artikel 6. Het aantal te registreren gegevens kan beperkt blijven tot vastlegging van bijvoorbeeld de naam-, adres- en woonplaatsgegevens, de geboortedatum en de inschrijfdatum. Inschrijving kan plaatsvinden op uitdrukkelijk verzoek van de woningzoekende, maar ook door vastlegging van zijn gegevens op het moment dat hij voor het eerst reageert op het gepubliceerd woningaanbod. Met het oog op een decentrale loketfunctie zorgen de verhuurders er voor dat woningzoekenden op de kantoren van de verhuurders informatie kunnen krijgen over de inschrijvingsmogelijkheden en de gelegenheid krijgen een aanmeldingsformulier in te leveren.

De inschrijving in het register vervalt in de in lid 4 genoemde situaties.

Wel geldt dat enkel door het verloop van de tijd een woningzoekende zijn maatschappelijke binding niet kan verliezen, m.a.w. het verstrijken van de wachttijd kan niet tegen hem of haar worden gebruikt.

Het register wordt bovendien periodiek – in beginsel jaarlijks – geschoond.

Het hoort immers te gaan om een actueel bestand van actieve woningzoekenden.

Wie het betreffende onderzoeksformulier niet tijdig terugstuurt of wie het formulier onvolledig ingevuld retourneert wordt uitgeschreven, zijn of haar inschrijving vervalt.

De woningzoekende ontvangt schriftelijk bericht van het vervallen van zijn inschrijving.

Niet in alle gevallen zal dat evenwel mogelijk zijn. Bijvoorbeeld wanneer een gewijzigd adres van de woningzoekende niet bekend is bij de corporatie(s).

De woningzoekende is echter te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van zijn juiste adresgegevens.

Artikel 6 Toewijzing

Deze bindingsbegrippen zijn bedoeld om uitsluitend gebonden woningbehoefte toe te laten in het woningmarktgebied voor zover het woonruimten betreft als bedoeld in artikel 3. Aangezien in Harderwijk regionale bindingsbegrippen van toepassing zijn, worden in deze gemeente de beschermde groepen toegelaten.

Artikel 7 Verhouding inkomen – huurprijs

Voor het bepalen van de verhouding tussen huur en inkomen (passendheid) wordt de hier opgenomen huur/inkomestabel gebruikt. In de tabel wordt gesproken over rekeninkomen en rekenhuur, een en ander overeenkomstig de laatste wijziging van het Huisvestingsbesluit. In de tabel is uitgegaan van een opdeling in een drietal categorieën te weten woningen met een huurprijs tot en met € 356 (kernvoorraad), woningen met een huurprijs vanaf € 356 tot en met de aftoppingsgrens en woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Woningen boven de aftoppingsgrens zijn uitsluitend bereikbaar voor huishoudens die op basis van het rekeninkomen niet in aanmerking kunnen komen voor een huurtoeslag. In feite wordt daarmee invulling gegeven aan de prestatienormering huurtoeslag voor wat betreft de 4%-norm. Deze norm komt er op neer dat in een jaar maximaal 4% van het aantal verhuizingen, met behoud van het recht op huurtoeslag, mag plaatsvinden naar woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De gevallen waar het hier om gaat, zijn opgesomd in lid 5. Van een sterke inkomenswijziging als bedoeld in het vierde lid is sprake indien het inkomen 20% of meer afwijkt van het vastgestelde inkomen over het peiljaar.

Artikel 8 Selectiecriteria

Dit artikel regelt de volgordebepaling van woningzoekenden voor een bepaalde woning,

die wordt uitgedrukt in een puntenscore. Het puntensysteem is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Urgente woningzoekenden hebben een voorrangpositie boven doorstromers en starters indien het een woningtype betreft dat overeenkomt met het geïndiceerde woningtype. Indien sprake is van meerdere urgenten is de urgentiedatum bepalend. Bij een eveneens gelijke urgentiedatum gaat de oudste in leeftijd voor.

Artikel 9 Aanbieding

Dit artikel beschrijft de grote lijnen van de manier waarop de vrijkomende woningen moeten worden aangeboden en welke voorwaarden daarbij in acht moeten worden opgenomen. Op grond van lid 4 dient de verhuurder van elke toewijzing publieke verantwoording af te leggen. Sommige woningen kunnen buiten het gepubliceerd woningaanbod om worden verhuurd. Dit geldt in ieder geval voor woningen ten behoeve van statushouders.

Artikel 10 Urgentieverklaring

Een urgentieverklaring houdt in dat de woningzoekende, aan wie deze verklaring is afgegeven, voorrang krijgt teneinde eerder voor woonruimte in aanmerking te komen. Het beoordelen van aanvragen urgentieverklaring vindt plaats door een urgentiecommissie die tevens belast wordt met het afgeven van de urgentieverklaring. In het Reglement Urgentiecommissie is een en ander nader uitgewerkt. Het reglement is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en maakt deel uit van deze overeenkomst. Indien een urgentieverklaring wordt afgegeven, wordt daarbij tevens aangegeven voor welke categorie woonruimte de urgentie geldt. De voorrangpositie op basis van een urgentieverklaring heeft een beperkte geldigheid van zes maanden en vervalt indien de woningzoekende binnen die termijn geen gebruik maakt van die voorrangpositie. Geheel in de aard van een aanbodmodel wordt ook van een urgente woningzoekende verwacht, dat hij reageert op het gepubliceerd woningaanbod. Doet hij dat gedurende een half jaar niet, dan vervalt zijn voorrangpositie.

Artikel 11 Aanvragen urgentieverklaring

Een urgentieverklaring kan worden aangevraagd door middel van het insturen van een ingevuld formulier. De woningzoekende dient de nodige bewijsstukken bij het ingevulde formulier te voegen, zoals bijvoorbeeld een maatschappelijk rapport. Tevens zal de woningzoekende machtiging moeten verlenen om de urgentiecommissie in de gelegenheid te stellen nader advies aan te vragen of navraag te doen bij diverse instanties. Voordat een aanvraag in behandeling wordt genomen, dient de woningzoekende een bedrag als bijdrage in de kosten te voldoen.

Artikel 12 Stadsvernieuwingsurgenten

Naast de voorrangpositie op basis van een verleende urgentieverklaring is het mogelijk om een dergelijke positie te verlenen aan stadsvernieuwingsurgenten. Gemeentebesturen en verhuurders plegen gezamenlijk overleg over het verlenen van een 'stadsvernieuwingsurgentie' en de wijze waarop deze urgenten voorrang krijgen boven andere woningzoekenden. De voorrangpositie van stadsvernieuwingsurgenten mag niet leiden tot een onaanvaardbare beperking van de rechten van woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 10.

Artikel 13 Bijzondere afspraken

Dit artikel maakt het mogelijk om gedurende de looptijd van de overeenkomst aanvullende afspraken te maken over de verdeling van specifieke woonruimte en de toewijzing aan bepaalde doelgroepen.

Artikel 14 Klachtencommissie

Aan de gemeentebesturen is de zorg voor het instellen van een klachtencommissie opgedragen. Ten behoeve van de rechtszekerheid kan een ieder die bij de uitvoering van de overeenkomst rechtstreeks in zijn belang is getroffen, met zijn klacht terecht bij de klachtencommissie. De wijze waarop belanghebbenden op de hoogte kunnen raken van de beklagmogelijkheid en de wijze waarop beklag kan worden ingediend, is in het Reglement Klachtencommissie opgenomen. Dit reglement maakt deel uit van deze

overeenkomst en is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Besluiten van de deelnemende partijen, zowel van gemeenten als corporaties, alsook van de urgentie- en klachtencommissie, die rechtsgevolgen met zich brengen ten aanzien van individuele burgers, worden betrokkenen standaard schriftelijk medegedeeld, waarbij de mogelijkheid wordt aangegeven om binnen een bepaalde termijn tegen het besluit in bezwaar te komen.

Artikel 15 Rapportage

In verband met de overeengekomen taakverdeling is gekozen voor een gezamenlijke jaarlijkse rapportage over de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid. De inhoudelijke kant van de rapportage is terug te vinden in de opsomming van de elementen die de gemeenten en de verhuurders bij hun deel van de rapportage betrekken.

Daarnaast worden uit de beschikbare gegevens zoveel mogelijk relevante zaken gelicht, die een bijdrage kunnen leveren aan een beter begrijpen en een betere sturing van de woningmarkt.

Artikel 16 Nieuwe deelnemende gemeente of verhuurder

Het is goed mogelijk dat na het afsluiten van deze overeenkomst andere gemeenten en/of verhuurders toe willen treden tot het samenwerkingsverband. Toetreding is mogelijk indien de desbetreffende gemeente en/of verhuurder akkoord gaat met de in de overeenkomst gemaakte afspraken over de taakverdeling, bevoegdheden, verantwoordelijkheden en werkwijze.

Artikel 17 Evaluatie en aanpassing

Dit artikel regelt de jaarlijkse evaluatie over de uitvoering van alle aspecten aangaande deze overeenkomst. Hierbij wordt de rapportage als bedoeld in artikel 15 betrokken. De evaluatie kan aanleiding zijn tot aanpassing van deze overeenkomst.

Artikel 18 Hardheidsclausule

Wanneer uit de toepassing van deze overeenkomst voor de woningzoekende onevenredig nadeel zou voortvloeien, kan van deze bepaling gebruik worden gemaakt. Een duidelijke motivering zal steeds aan een afwijking ten grondslag moeten liggen.

Artikel 19 Restbepaling

Er kunnen zich omstandigheden voordoen, waarin deze overeenkomst niet voorziet of kan voorzien. Uit dien hoofde moet het dan mogelijk zijn van het bepaalde in deze overeenkomst af te wijken. Een duidelijke motivering zal steeds aan een afwijking ten grondslag moeten liggen.

Artikel 20 Overgangsbepaling

De in eerste lid opgenomen overgangsbepaling is bedoeld om de ingeschreven woningzoekenden in een nieuw toetredende gemeente, die nadeel ondervinden van de invoering van het nieuwe systeem, in de gelegenheid te stellen om hun oude rechten te verzilveren. Deze overgangsbepaling geldt gedurende een periode van twaalf maanden, rekenende vanaf de datum van toetreding. De voorrangspositie geldt niet voor het gehele woningmarktgebied, maar is beperkt tot de 'lokale' woningmarkt. Het in het tweede en derde lid bepaalde is bedoeld om de rechten, die opgebouwd zijn voor de toetreding tot deze samenwerking, veilig te stellen.

Artikel 21 Slotbepaling

De geldigheidsduur van deze overeenkomst is gesteld op tenminste vijf jaar. Na beëindiging van de overeenkomst geldt voor de verhuurders de volledige, plaatselijke huisvestingsverordening.

Bijlage

Artikelen 7 en 8 van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen

De tekst van artikel 7 luidt:

Draagkracht

1.

Ter bepaling van de draagkracht voor de toepassing van een inkomensafhankelijke regeling wordt het toetsingsinkomen, bedoeld in artikel 8, van de belanghebbende en dat van zijn partner in aanmerking genomen.

2.

Indien in een inkomensafhankelijke regeling is bepaald dat naast de draagkracht van de belanghebbende en diens partner ook de draagkracht van medebewoners van belang is voor de beoordeling van de aanspraak op of de bepaling van de hoogte van een tegemoetkoming, wordt mede het toetsingsinkomen van de medebewoners in aanmerking genomen.

3.

Indien in een inkomensafhankelijke regeling de aanspraak op een tegemoetkoming mede afhankelijk is gesteld van het vermogen, bestaat geen aanspraak op een tegemoetkoming, indien bij de belanghebbende of, indien de belanghebbende het gehele berekeningsjaar dezelfde partner heeft, zijn partner over het berekeningsjaar voordeel uit sparen en beleggen als bedoeld in artikel 5.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001 in aanmerking wordt genomen.

4.

Indien in een inkomensafhankelijke regeling de aanspraak op een tegemoetkoming mede afhankelijk is gesteld van het vermogen van medebewoners, bestaat tevens geen aanspraak op een tegemoetkoming indien bij een medebewoner over het berekeningsjaar voordeel uit sparen en beleggen als bedoeld in artikel 5.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001 in aanmerking wordt genomen. Het bepaalde in de eerste volzin geldt alleen ten aanzien van degenen van wie het medebewonerschap het gehele berekeningsjaar heeft geduurd.

5.

Het toetsingsinkomen van een medebewoner die een eerstegraads bloed- of aanverwant in de neergaande lijn of een pleegkind is van de belanghebbende, van zijn partner, of van een medebewoner, en die bij de aanvang van het berekeningsjaar de leeftijd van 23 jaar niet heeft bereikt, wordt voor de toepassing van het tweede lid slechts in aanmerking genomen voor zover het meer bedraagt dan EUR 4 100.

6.

Met betrekking tot het bedrag vermeld in het vijfde lid zijn de artikelen 10.1 en 10.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van overeenkomstige toepassing.

De tekst van artikel 8 luidt:

Toetsingsinkomen

1.

Toetsingsinkomen is:

a.

indien over het berekeningsjaar een aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het verzamelinkomen, zoals dat in die aanslag is opgenomen;

b.

indien over het berekeningsjaar geen aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het belastbare loon, zoals dat blijkt uit de op het berekeningsjaar betrekking hebbende jaaropgaven.

2.

Indien over het berekeningsjaar een navorderingsaanslag inkomstenbelasting is vastgesteld is, in afwijking van het eerste lid, het in die navorderingsaanslag opgenomen verzamelinkomen het toetsingsinkomen.

3.

Inkomen dat niet in een verzamelinkomen of belastbaar loon is begrepen omdat het niet behoort tot het Nederlandse inkomen als bedoeld in artikel 7.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001 of is vrijgesteld op grond

van bepalingen van internationaal recht, wordt in aanvulling van het eerste en tweede lid mede als toetsingsinkomen in aanmerking genomen als ware het aan de Nederlandse belastingheffing onderworpen.

4.

Indien zulks leidt tot een ten minste 10 percent lager toetsingsinkomen, wordt bij beëindiging van het partnerschap in het berekeningsjaar, in afwijking in zoverre van het eerste tot en met het derde lid, op verzoek van de belanghebbende bij de berekening van het toetsingsinkomen van de partner:

a.

geen rekening gehouden met:

1°.

belastbaar loon dat is genoten na de beëindiging van het partnerschap;

2°.

winst uit een onderneming die na de beëindiging van het partnerschap is gestart; en

3°.

belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden indien de werkzaamheden na beëindiging van het partnerschap zijn gestart;

b.

het belastbare loon dat in de periode van partnerschap is genoten tijdsevenredig herleid naar een jaarloon.

5.

Bij beëindiging van het medebewonerschap in het berekeningsjaar is het vierde lid van overeenkomstige toepassing met betrekking tot het toetsingsinkomen van de medebewoner.

6.

Bij overlijden van de belanghebbende, zijn partner, of een medebewoner wordt, in afwijking in zoverre van het eerste tot en met het derde lid het toetsingsinkomen van de overledene berekend door het op grond van die leden bepaalde toetsingsinkomen tijdsevenredig te herleiden naar een jaarinkomen.

7.

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld voor de toepassing van het vierde tot en met het zesde lid.



Huisvestingsovereenkomst gemeente Elburg 1999

1. De gemeente Elburg, hierna te noemen de gemeente, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Huisman, loco-burgemeester, ten deze handelende ter uitvoering van het raadsbesluit d.d.24 juni 1999;
2. Woningstichting "De Betere Woning", gevestigd te Elburg, hierna te noemen woningstichting, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Steen Redeker, directeur;
3. Woningstichting Ons Belang, gevestigd te Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. G.W.M. van der Ven, directeur;
4. Stichting Verantwoord Wonen, gevestigd te Nieuwerkerk aan de IJssel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. E.C. Wedema, hoofd Woondiensten;
5. Stichting "Het Feithenhof", gevestigd te Elburg, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. van Amerongen, directeur;
6. Protestants Christelijk Zorgcentrum "Mariposa", ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Plender, directeur;
7. Firma H.J. de Vroom en Zn., gevestigd te Harderwijk, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. de Vroom;
8. Stichting Woonzorg Nederland, gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. de Jongh, hoofd Beleid en Ontwikkeling;

partijen onder 3 /m 8 hierna tezamen te noemen: de verhuurders;

in aanmerking nemende:

- dat het per 1 januari 1993 van kracht geworden en het onlangs op 18 mei 1998 gewijzigde Besluit beheer sociale huursector aan toegelaten instellingen in zijn algemeenheid een belangrijke zelfstandige positie op het gebied van de volkshuisvesting toekent;
- dat ingevolge het Besluit beheer sociale huursector deze verzelfstandiging mede behoort te omvatten de verdeling van woonruimten;
- dat tussen de gemeente Elburg, woningstichting De Betere Woning en de overige verhuurders van woonruimten in de gemeente hiertoe nadere afspraken dienen te worden gemaakt;
- dat partijen na te hebben onderhandeld, hebben afgesproken dat de registratie van de woningzoekenden en de registratie en beoordeling van de passendheid van de beschikbaar gekomen eigen huurwoningen en standplaatsen, alsmede de toewijzing daarvan te doen plaatsvinden door de woningstichting;

- dat tevens afgesproken is, dat de vaststelling van de urgenties door een commissie bijzondere indicaties plaats zal vinden;

gelet op de Huisvestingswet, het Huisvestingsbesluit, het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Huisvestingsverordening 1994;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen.

Hoofdstuk I. Grondslag en werkingsgebied

Artikel 1 Grondslag

1. Deze overeenkomst vindt mede haar grondslag in:
 - a) artikel 33, van de Huisvestingsverordening 1994, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 mei 1994, hierna te noemen: Huisvestingsverordening;
 - b) artikel 4, van de Huisvestingswet;
 - c) artikel 11, juncto artikel 13, van het Besluit Beheer Sociale Huursector.
2. Deze overeenkomst treedt in de plaats van hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening 1994, met dien verstande, dat de bepalingen van dat hoofdstuk voor zover die betrekking hebben op de woonruimten, c.q. kavels als bedoeld in artikel 2, lid b en c van de Huisvestingsverordening 1994 en huurwoningen van verhuurders die deze overeenkomst niet ondertekend hebben onverminderd van kracht blijven.
3. De begripsbepalingen in artikel 1 van de Huisvestingsverordening zijn van overeenkomstige toepassing.

Toelichting:

Deze overeenkomst vindt zijn grondslag in artikel 33 van de Huisvestingsverordening. Door het sluiten van een overeenkomst worden de bepalingen van deze verordening, voor zover zij betrekking hebben op de verdeling van huurwoningen (zie artikel 2), buiten werking gesteld. Voor verhuurders die deze overeenkomst niet hebben ondertekend blijft hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening onverminderd van kracht.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze overeenkomst is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs niet hoger dan de laatste door de minister c.q. staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) vastgestelde maximale huurprijsgrens ingevolge de Wet individuele huursubsidie;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is deze overeenkomst niet van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de Huisvestingswet.
3. Bij aantoonbare structurele leegstand kunnen de gemeente en de woningstichting in afwijking van het bepaalde in lid 1 afzonderlijke afspraken maken over de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs van > f 780,--.
4. De in het derde lid bedoelde huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 juli 2000, met 2.5% verhoogd.

Toelichting:

Deze overeenkomst heeft alleen betrekking op huurwoningen, die binnen de huurprijsgrens van de Wet Individuele Huursubsidie vallen.

Inwoning en kamerverhuur vallen buiten deze overeenkomst.

De gemeente en de woningstichting kunnen nadere afspraken maken over de toewijzing van woningen met een huurprijs van > f 780,- (gemeentelijke aftoppingsgrens huursubsidie). Bij structurele en langdurige leegstand kan onaanvaardbare huurderiving optreden. In dat geval zou vrije toewijzing van deze huurwoningen noodzakelijk kunnen zijn. Duidelijk moet zijn, dat bij de Elburgse woningzoekenden onvoldoende belangstelling bestaat voor dit segment huurwoningen en dat de procedure als bedoeld in artikel 18 in alle concrete gevallen is toegepast.

Hoofdstuk II. Algemene bepalingen

Artikel 3 Doel

Deze overeenkomst heeft tot doel de samenwerking tussen partijen op het gebied van de verdeling van woonruimten vorm te geven en daaraan een formele basis te geven teneinde gezamenlijk zorg te dragen voor een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimten.

Toelichting:

Aan deze overeenkomst ligt de overheveling van huisvestingstaken door de gemeente aan de woningstichting ten grondslag. Deze overeenkomst beoogt een juridische basis te leggen met betrekking tot de verdeling van verantwoordelijkheden en samenwerking tussen partijen op het gebied van de woonruimteverdeling in de gemeente Elburg.

Artikel 4 Taken en bevoegdheden

Bij de verdeling van taken en bevoegdheden tussen de partijen zijn de volgende algemene uitgangspunten van kracht:

- a) de verantwoordelijkheid voor de afstemming van het woonruimteverdelingsbeleid op het wettelijk kader en de vaststelling van de hoofdlijnen van het beleid berust bij de gemeente;
- b) de beleidsvoorbereiding, de evaluatie van het beleid geschiedt door de gemeente en de woningstichting gezamenlijk;
- c) de woningstichting is verantwoordelijk voor de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid een en ander met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst en de relevante wettelijke voorschriften ter zake is bepaald;
- d) partijen stemmen ermee in dat de woningstichting de werkzaamheden op het gebied van de woonruimteverdeling als bepaald in deze overeenkomst zal verrichten voor de verhuurders;
- e) partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het leveren van informatie die een bijdrage kan leveren aan de evaluatie van het woonruimteverdelingsbeleid en de volkshuisvesting in het algemeen;
- f) de gemeente oefent het toezicht uit op de uitvoering van deze overeenkomst op basis van rapportage en beleidsevaluaties, een en ander met inachtneming van hetgeen hieromtrent mede is bepaald in het Besluit Beheer Sociale Huursector en in deze overeenkomst;
- g) alle partijen erkennen de gezamenlijke, uit de Huisvestingswet voortvloeiende inspanningsverplichting om de sociale woningvoorraad bereikbaar te houden voor die groepen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien (doelgroepenbeleid) en zullen hierover nadere afspraken maken;
- h) partijen verplichten zich bij de uitvoering van deze overeenkomst te handelen overeenkomstig het bepaalde in de Wet persoonsregistratie.

Toelichting:

Dit artikel beoogt een duidelijke scheiding aan te brengen in verantwoordelijkheden op het terrein van de volkshuisvesting in zijn algemeenheid en het woonruimteverdelingsbeleid in het bijzonder. De gemeente is als zodanig verantwoordelijk voor het vaststellen en tot stand brengen van het volkshuisvestingsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid. De woningstichting en de verhuurders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. Ten aanzien van het beleid worden gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt.

Hoofdstuk III Verdeling van woonruimten

§ 1 Inschrijving in register

Artikel 5 Inschrijving

1. De woningstichting draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden.

2. De woningstichting stelt de volgorde van urgentie vast bij de inschrijving en vervolgens per jaar overeenkomstig de door de gemeente vastgestelde "Regeling Urgentiesysteem", welke als bijlage I bij deze overeenkomst is gevoegd.
3. In het in het eerste lid genoemde register wordt op zijn verzoek als woningzoekende ingeschreven, een ieder die voldoet aan de volgende bepalingen;
 - a) de woningzoekende moet 18 jaar of ouder zijn;
 - b) de woningzoekende moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de gemeente; dit geldt ook voor woningzoekenden die behoren tot de categorieën als genoemd in artikel 13c, lid 1, van de Huisvestingswet;
 - c) bij toelating tot inschrijving voor woonruimte in de kernen 't Harde en Doornspijk (inclusief de Hoge Enk) dient de aanvrager eveneens aan die kernen economisch of maatschappelijk gebonden te zijn;
 - d) de woningzoekende dient òf de Nederlandse nationaliteit te bezitten, òf over een geldige verblijfstitel in Nederland te beschikken;
 - e) in afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet ten aanzien van woningzoekenden als bedoeld in artikel 6 van het Huisvestingsbesluit.

Toelichting:

De woningstichting heeft de zorg voor het aanleggen en bijhouden van het centraal register voor woningzoekenden. De volgorde van urgentie van woningzoekenden wordt door de woningstichting vastgesteld aan de hand van het in onderdeel I van de bij de overeenkomst gevoegde "Regeling Urgentiesysteem". Dit systeem is vooral gebaseerd op punten voor inschrijvingsduur. Dit houdt in, dat door de woningstichting in ieder geval één keer per jaar de urgentie van de woningzoekende opnieuw dient te worden vastgesteld.

Om voor een (sociale) huurwoning die onder deze overeenkomst valt in aanmerking te kunnen komen, moet de woningzoekende voldoen aan de maatschappelijke- en economische bindingsvoorwaarden van de gemeente Elburg. Het stellen van bindingseisen aan de groepen als bedoeld in artikel 13c, lid 1 van de Huisvestingswet is het gevolg van het stringente planologisch beleid dat voor de gemeente geldt. Voor de kernen 't Harde en Doornspijk (inclusief Hoge Enk) geldt, dat de woningzoekende maatschappelijk- of economisch gebonden aan deze kernen moet zijn. Gezien de beperkte beschikbaarheid van huurwoningen en de geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen wordt zulks in verband met een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimten noodzakelijk geacht. De juridische grondslag voor deze kernenbinding is gelegen in artikel 13b van de Huisvestingswet.

Bij woningruil kan in sommige gevallen op grond van artikel 6 van het Huisvestingsbesluit geen bindingseisen worden gesteld. Het zelfde geldt ten aanzien van in Nederland werkzaam personeel van het Europees laboratorium voor ruimtetechnologie van de European Space Research Organisation

Artikel 6 Verzoek om inschrijving

Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in artikel 5, lid 1, bedoelde register wordt gericht aan de woningstichting en geschiedt op een door de woningstichting te verstrekken aanmeldingsformulier.

Toelichting:

Zoals reeds vermeld houdt de woningstichting het centraal register van woningzoekenden bij. Inschrijving vindt dan ook plaats bij de woningstichting. De woningstichting verstrekt tevens het inschrijfformulier.

Artikel 7 Bewijs van inschrijving

1. De woningstichting verstrekt aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving is, tenzij toepassing wordt gegeven aan lid 3, voor onbepaalde tijd geldig.
3. De inschrijving vervalt indien:

- a) de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
- b) de woningzoekende daarom verzoekt;
- c) de woningzoekende binnen of buiten de gemeente een passende woonruimte of bouwkvavel heeft aanvaard c.q. verworven;
- d) de woningzoekende bij een jaarlijks onderzoek het betreffende enquêteformulier, ondanks een rappel, niet of niet volledig ingevuld binnen de daarvoor gestelde termijn inlevert;
- e) de woningzoekende driemaal een passende woning aangeboden heeft gekregen en deze heeft geweigerd.

Toelichting:

De Huisvestingwet schrijft voor, dat in de overeenkomst bepaald moet worden hoelang een inschrijving geldig blijft. In verband hiermede is bepaald, dat een inschrijving net zolang geldig is, totdat één van de in het derde lid omschreven situaties zich voordoet. Deze situaties spreken voor zich.

§ 2 Leegmelding van woonruimten

Artikel 8 Leegmelding

1. De verhuurders zijn verplicht het ter beschikking komen van de voor de verhuur bestemde woonruimten als genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst onverwijld schriftelijk te melden bij de woningstichting.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
 - a) degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik ervan heeft opgezegd;
 - b) de woonruimte is ontruimd;
 - c) de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d) op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur is.

Toelichting:

In een gespannen woningmarkt (veel vraag, weinig aanbod), is het van belang, dat wachttijden voor woningzoekenden tot een minimum worden beperkt. Het is derhalve van groot belang, dat voor verhuur beschikbaar komende woonruimten terstond door de verhuurders bij de woningstichting worden leeggemeld, zodat deze voor de toewijzing aan woningzoekenden beschikbaar komen. Ook uit een oogpunt van huurdering is langdurige leegstand niet wenselijk.

§ 3 Bijzondere indicaties

Artikel 9 Commissie bijzondere indicaties

1. Er is een commissie bijzondere indicaties.
2. De leden van de commissie bijzondere indicaties worden door de gemeente op basis van overeenstemming met de woningstichting benoemd, dan wel (al dan niet op eigen verzoek) ontslagen.
3. Een lid van de commissie geeft bij ontslag op eigen verzoek, daarvan schriftelijke kennis aan de gemeente. De gemeente zal zo spoedig mogelijk een nieuw lid benoemen.

Toelichting:

Ten behoeve van de afgifte van bijzondere indicaties is in het kader van deze overeenkomst een commissie in het leven geroepen. De gemeente is verantwoordelijk voor de instelling van deze commissie.

Artikel 10 Samenstelling

1. De commissie bijzondere indicaties zal gedurende de huidige zittingsperiode van de gemeenteraad bestaan (tot medio 2002) uit:
 - a. de voor de woningtoewijzing verantwoordelijke wethouder van de gemeente, tevens voorzitter;
 - b. twee leden van de gemeenteraad;

- c. één lid namens de woningstichting; die tevens belast is met het secretariaat van de commissie bijzondere indicaties;
 - d. één lid namens de verhuurders.
2. De commissie bijzondere indicaties zal na de in lid 1 genoemde periode bestaan uit:
 - a. de voor de woningtoewijzing verantwoordelijke wethouder van de gemeente, tevens voorzitter;
 - b. één lid van de gemeenteraad;
 - c. één te benoemen op basis van sociale en/of medische deskundigheid;
 - d. één lid namens de woningstichting, die tevens belast is met het secretariaat van de commissie bijzondere indicaties;
 - e. één lid namens de verhuurders.
 3. De commissie bijzondere indicaties beslist bij meerderheid van stemmen in een vergadering waarbij ten minste drie leden aanwezig moeten zijn. Bij het staken der stemmen heeft de voorzitter een doorslaggevende stem.
 4. Het te benoemen lid op basis van sociaal en/of medische deskundigheid ontvangt van de woningstichting een redelijke vergoeding.

Toelichting:

Bij de samenstelling van de commissie is gekozen voor een evenwichtige samenstelling vanuit de partijen die in het kader van deze overeenkomst verantwoordelijk zijn voor de woningtoewijzing. Bovendien zal aan de commissie na de huidige zittingsperiode van de gemeenteraad een "extern" lid worden toegevoegd op basis van professionele deskundigheid. Aan dit "externe" lid wordt een presentiegeld voor het bijwonen van de vergaderingen toegekend. Het secretariaat is in handen van de woningstichting.

Artikel 11. Vergaderingen

1. De commissie bijzondere indicaties vergadert één keer in de twee weken of zo vaak als door de voorzitter noodzakelijk wordt geacht. De vergaderingen worden gehouden in het gemeentehuis.
2. Indien de vergaderingen geen doorgang zullen vinden, ontvangen de leden daarvan schriftelijk bericht.
3. Een vergadering wordt niet gehouden, indien niet minimaal 3 leden aanwezig zijn.
4. De leden worden door de secretaris schriftelijk opgeroepen. De oproep vermeldt de zaken waarover de commissie bijzondere indicaties beraadslaagt, gaat vergezeld van de stukken die betrekking hebben op de te behandelen zaken en wordt maximaal acht dagen voor de vergadering aan de leden toegezonden.
5. In spoedeisende gevallen kan de voorzitter bepalen, dat van het bepaalde in het voorgaande lid wordt afgeweken.
6. Indien een lid verhinderd is een vergadering bij te wonen, geeft hij hiervan kennis aan de secretaris van de commissie bijzondere indicaties.

Toelichting:

De woningstichting verzorgt het secretariaat van de vergaderingen van de commissie bijzondere indicaties. Ook aanvragen om bijzondere indicaties worden bij de woningstichting ingediend. Gezien de substantiële gemeentelijke vertegenwoordiging is er voor gekozen om vergaderingen van de commissie bijzondere indicaties in het gemeentekantoor te laten plaatsvinden.

Artikel 12 Aanvraag bijzondere indicatie

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij de commissie bijzondere indicaties verzoeken hem een bijzondere indicatie te verstrekken.
2. De aanvraag van een bijzondere indicatie wordt ingediend bij de woningstichting, op een daartoe bestemd formulier.
3. Met betrekking tot de advieskosten voor een bijzondere indicatie op medische gronden wordt de woningzoekende een bijdrage van f 75,-- in rekening gebracht. De niet door de eigen

bijdrage van de woningzoekende gedekte advieskosten komen voor 50% ten laste van de woningstichting en voor 50% ten laste van de gemeente.

4. Van het in behandeling nemen van de aanvraag wordt de aanvrager schriftelijk door de woningstichting op de hoogte gesteld.
5. De woningstichting legt een in behandeling genomen aanvraag om een bijzondere indicatie zo spoedig mogelijk ter besluitvorming voor aan de commissie bijzondere indicaties.

Toelichting:

Aanvragen om een bijzondere indicatie worden ingediend bij de woningstichting. Ingevolge de bij deze overeenkomst behorende "Regeling voor urgentiesysteem" beslist de commissie bijzondere indicaties bij verzoeken om een medische indicatie niet voordat een deskundig advies van de GGD is ingewonnen. De woningzoekende dient een eigen bijdrage van f 75,- te leveren. De kosten die niet door de bijdrage van een woningzoekende worden gedekt komen voor 50% ten laste van de woningstichting en voor 50% ten laste van de gemeente.

Artikel 13 Verlening bijzondere indicatie

1. De commissie bijzondere indicaties wint alvorens op de aanvraag te beslissen advies in bij een deskundige instantie, instelling of persoon. Tevens neemt zij bij haar besluit de bij deze overeenkomst behorende "Regeling voor urgentiesysteem" in acht.
2. De bijzondere indicatie houdt het volgende in:
 - a) de erkenning, dat (nieuwe) huisvesting van de woningzoekende binnen 26 weken gewenst (categorie 1) is of,
 - b) de erkenning dat (nieuwe) huisvesting van de woningzoekende binnen 52 weken gewenst (categorie 2) is.
3. De commissie bijzondere indicaties kan, indien en voor zover daar aanleiding toe bestaat, de woningzoekende uitnodigen om tijdens een hoorzitting zijn aanvraag toe te lichten. De woningzoekende wordt hiertoe uiterlijk 7 dagen voor de hoorzitting uitgenodigd.
4. De commissie bijzondere indicaties beslist zo spoedig mogelijk na het in behandeling nemen van de aanvraag, doch uiterlijk binnen 4 weken na ontvangst van een aangevraagd advies of een bijzondere indicatie zal worden verleend. Als de commissie bijzondere indicaties besluit tot toekenning van een bijzondere indicatie, geeft zij daarbij een indicatie van de eisen waaraan de woonruimte moet voldoen om passend te kunnen worden geacht voor de urgent woningzoekende. De commissie bijzondere indicaties brengt haar besluit onverwijld ter kennisneming aan de woningstichting en de aanvrager.
5. Binnen de in de bijzondere indicatie gegeven termijn (lid 2) zal de woningstichting tot toewijzing van een beschikbare passende woonruimte aan de aanvrager overgaan.
6. De bijzondere indicatie vervalt, wanneer de woningzoekende een aanbieding van een naar het oordeel van de woningstichting passende woonruimte heeft geweigerd.

Toelichting:

De commissie bijzondere indicaties beslist zelfstandig op verzoeken om afgifte van een bijzondere indicatie. Een verleende bijzondere indicatie verschaft de woningzoekende het recht om binnen de in de bijzondere indicatie gestelde termijn een passende woonruimte toegewezen te krijgen. Het kan evenwel voorkomen, dat binnen de in de bijzondere indicatie gestelde termijn geen passende woonruimte beschikbaar komt. In dat geval blijft de indicatie van kracht totdat wel een passende woonruimte beschikbaar is gekomen. Binnen de twee urgentiecategorieën is in de onderlinge rangorde bij de toewijzing van passende woonruimte de datum van afgifte van de bijzondere indicatie bepalend, in die zin, dat de oudste bijzondere indicatie voor gaat. Indien de woningzoekende een toegewezen passende woonruimte (overeenkomstig de indicatie) afwijst, komt de bijzondere indicatie te vervallen.

Artikel 14 Wijziging en intrekking

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan de commissie bijzondere indicaties, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven bijzondere indicatie te wijzigen.

2. De commissie bijzondere indicaties kan een bijzondere indicatie intrekken, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van de bijzondere indicatie niet meer wordt voldaan;
 - b. de bijzondere indicatie is verstrekt op grond van gegevens, waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
3. Ambtshalve wijziging of intrekking kan slechts plaatsvinden, nadat de woningzoekende door de commissie bijzondere indicaties in de gelegenheid gesteld is zijn of haar zienswijze naar voren te brengen.

Toelichting:

De commissie kan ambtshalve of op verzoek afgegeven indicaties wijzigen of intrekken. Bij ambtshalve wijziging of intrekking dient de woningzoekende vooraf te worden gehoord.

§ 4 Passendheid van huurwoningen

Artikel 15 Verhouding inkomen – huurprijs

1. Het inkomen van het huishouden moet in een redelijke verhouding tot de huurprijs van de woonruimte staan.
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteert de woningstichting voor de bepaling van de verhouding tussen de huurprijs en het daarbij ten hoogste toegestane inkomen, de door de gemeente vastgestelde tabel, die jaarlijks (conform de aanbevelingen van de Minister) kan worden aangepast. De tabel is als bijlage II bij deze overeenkomst gevoegd.
3. Wanneer voor een woonruimte geen gegadigde met een passend inkomen, zoals bedoeld in de in het vorige lid genoemde tabel, bekend is, wordt de woonruimte ook passend geacht voor een gegadigde uit de eerstvolgende categorie.
4. Voor de bepaling van het inkomen bij de **inschrijving** dient de aanvrager inzicht te geven in het belastbaar huishoudensinkomen. Voor de bepaling van het inkomen bij de **toewijzing** dient door de aanvrager een door de belastingdienst te verstrekken IB-60 formulier te worden ingediend over het jaar, voorafgaand aan het jaar van toewijzing. Indien dit niet mogelijk is, dient aanvrager ten genoegen van de woningstichting schriftelijke bewijzen omtrent het actuele huishoudensinkomen te overleggen, waarbij het meest recente bruto-inkomen zal worden omgerekend naar belastbaar inkomen.
5. Indien de aanvrager kan aantonen, dat het inkomen sinds de vaststelling van het laatst bekende inkomen overeenkomstig lid 4 is verminderd of spoedig zal verminderen (binnen een termijn van 1 jaar) geldt in afwijking van het onder lid 4 gestelde dat lagere inkomen.

Toelichting:

Een van de toewijzingscriteria voor woonruimten in het kader van deze overeenkomst is, dat de huurprijs in verhouding tot het inkomen moet staan. Deze regeling houdt in feite in, dat iemand met een bij de huurprijs passend inkomen voorrang heeft boven een woningzoekende met een niet bij de huurprijs passend inkomen.

De voorraangsregeling voor de zgn. doelgroep van het beleid, zoals deze door het Rijk in het Huisvestingsbesluit en het Besluit beheer sociale huursector is gedefinieerd, is opgenomen in de bij deze overeenkomst gevoegde tabel (bijlage II). Deze tabel kan jaarlijks door burgemeester en wethouders worden aangepast.

Als inkomensbegrip is dat van de Huisvestingwet gehanteerd, namelijk het belastbaar huishoudensinkomen. Bij de inschrijving zal de woningzoekende inzicht moeten verschaffen omtrent het belastbaar huishoudensinkomen. In de uitvoeringspraktijk zullen de door werkgevers of uitkeringsinstanties aangeleverde gegevens vaak het bruto-inkomen vermelden. Aan de hand van omrekeningstabellen zal dit bruto inkomen vervolgens door de woningstichting worden omgerekend naar belastbaar inkomen. Bij de toewijzing van een woonruimte zal door de woningstichting van de woningzoekende een IB-60 formulier van het jaar voorafgaande aan de toewijzing worden verlangd. Indien aantoonbaar geen IB-60 formulier kan worden overgelegd, dient de woningzoekende op een naar het oordeel van de woningstichting afdoende wijze schriftelijke stukken te overleggen aan de

hand waarvan het belastbaar inkomen kan worden vastgesteld. Indien het huishoudensinkomen onvoldoende wordt aangetoond, wijst de woningstichting de woonruimte niet toe. Bij een aantoonbare inkomensdaling kan de woningstichting rekening houden met het lagere inkomen.

Artikel 16 Toewijzing- en bezettingsnorm

1. De omvang en de samenstelling van het huishouden moet passen bij de grootte en de kenmerken van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van lid 1 wordt de volgende tabel voor de bepaling van de verhouding tussen het aantal leden van het huishouden en het daarbij ten hoogste toegestane aantal kamers van de woonruimte gehanteerd:

Omvang huishouden	Maximum kameraantal
1 persoon	3
2 personen	4
3 personen	4
4 personen	5
5 personen	5
6 personen	6

3. Voor de toepassing van de in het vorige lid opgenomen tabel telt het hoofd van het huishouden bij één ouderhuishoudens voor twee personen.
4. De gemeente kan na overleg met alle partijen nadere regelen stellen ten aanzien van de passendheid als bedoeld in dit artikel.

Toelichting:

Bij de beoordeling van de passendheid van woonruimten wordt tevens een relatie gelegd tussen de grootte van de woonruimte en het aantal leden van het huishouden, dat die woonruimte wil betrekken.

§ 5 Toewijzing woningzoekenden

Artikel 17 Criteria voor de toewijzing

1. Woningzoekenden komen slechts voor de toewijzing van een beschikbaar gekomen woonruimte in aanmerking indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a) het huishouden van de ingeschreven woningzoekende behoort tot de ingevolge artikel 5, lid 3 van deze overeenkomst aangewezen categorieën van woningzoekenden;
 - b) de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 4 van deze overeenkomst passend geacht voor het huishouden van de ingeschreven woningzoekende.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan woningtoewijzing aan een woningzoekende eveneens plaatsvinden indien de woonruimte, die in gebruik wordt genomen, met toepassing van het bepaalde in paragraaf 4 van deze overeenkomst passender geacht wordt voor het huishouden dan de woonruimte die door het huishouden verlaten wordt.

Toelichting:

Dit artikel stelt duidelijk, dat een woonruimte slechts kan worden toegewezen, indien de woningzoekende voldoet aan de gestelde eisen van maatschappelijke- of economische binding en de passendheidscriteria ten aanzien van het inkomen en de bezettingsnorm.

Indien een woonruimte voor een woningzoekende op grond van de criteria als bedoeld in paragraaf 4 passender wordt geacht dan de huidige woning waarin de woningzoekende woont, kan worden afgeweken van het eerste lid.

Artikel 18 Vruchteloze aanbidding

1. In afwijking van het in artikel 17 bepaalde wordt een woningzoekende altijd voorgedragen, indien de woonruimte door de verhuurder gedurende 2 weken overeenkomstig de in lid 2 weergegeven procedure vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 17, lid 1, van deze overeenkomst voor die woonruimte in aanmerking komen. Voor woningen met een huurprijs van > f 780,-- geldt een termijn van 1 week.

2. De verhuurder moet de woonruimte in de in het eerste lid genoemde termijn tenminste 2 maal door middel van advertenties in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente Elburg verschijnen, te huur hebben aangeboden. Voor huurwoningen met een huurprijs van > f 780,- geldt, dat de woonruimte tenminste 1 maal door middel van een advertentie in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen die in gemeente Elburg verschijnen, te huur moet zijn aangeboden. De advertentie moet in ieder geval bevatten:
 - a) het adres van de woonruimte;
 - b) de huurprijs van de woonruimte, welke:
 1. indien de Huurprijzenwet op die woonruimte van toepassing is niet hoger is dan de ingevolge die wet geldende maximaal redelijke huurprijs voor de betrokken woonruimte;
 2. indien de Huurprijzenwet op die woonruimte niet van toepassing is niet hoger is dan de huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimten wordt overeengekomen;
 - c) de mededeling dat degenen die voldoen aan het bepaalde in artikel 17, lid 1, van deze overeenkomst de voorkeur genieten.
3. De in lid 1 en 2 bedoelde huurprijs wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 juli 2000, met 2.5% verhoogd

Toelichting:

Ter voorkoming van huurderiving wordt een relatief korte aanbestedingsprocedure van 2 weken gehanteerd. Van deze procedure kan overigens pas gebruik worden gemaakt, indien blijkt, dat de woonruimte op grond van de normale toewijzingsprocedure op korte termijn niet te verhuren valt. Voor huurwoningen in het duurdere segment geldt een verkorte aanbestedingsprocedure.

Artikel 19 Toewijzing door de woningstichting

1. De woningstichting wijst de woonruimte zo spoedig mogelijk na het ter beschikking komen hiervan toe aan (een) in het register ingeschreven woningzoekende(n).
2. Bij de toewijzing neemt de woningstichting het bepaalde in de artikelen 5, lid 2, 13, lid 5, 15 en 16 van deze overeenkomst in acht.
3. Woningzoekenden worden geacht te hebben geweigerd, indien zij niet binnen 1 week nadat zij van de toewijzing schriftelijk in kennis zijn gesteld, aan de woningstichting schriftelijk hebben laten weten, dat zij de toegewezen woonruimte accepteren.

Toelichting:

Toewijzing van een huurwoning kan alleen plaatsvinden aan een in het register van ingeschreven woningzoekenden geregistreerde persoon. Bij de toewijzing houdt de woningstichting rekening met de op grond van artikel 5, lid 2, vastgestelde urgentie, de passendheidscriteria op grond van de artikelen 15 en 16 en met op grond van artikel 13 verleende bijzondere indicaties.

Een woningzoekende heeft 1 week de tijd om op een toewijzing schriftelijk te reageren. Reageren zij niet, dan worden zij geacht de toewijzing te hebben geweigerd. Deze termijn biedt de woningzoekende voldoende gelegenheid om op de toewijzing te reageren. Bovendien kan een langere termijn leiden tot onacceptabele mutatiehuurderiving bij de woningstichting en de verhuurders.

§ 6 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 20 Standplaatsen voor woonwagens

1. De woningstichting draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van standplaatszoekenden en de toewijzing van standplaatsen in Elburg.
2. In het in lid 1 vermelde register wordt op zijn verzoek als standplaatszoekende ingeschreven, een ieder die voldoet aan de volgende bepalingen:
 - a) de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b) de aanvrager beschikt over de Nederlandse nationaliteit of over een geldige verblijfstitel in Nederland;
 - c) een aanvraagformulier volledig is ingevuld.
3. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.

Toelichting:

Met ingang van 1 maart 1999 is de Woonwagenwet ingetrokken. Door de integratie van woonwagenzaken in de Huisvestingswet is het wonen in een woonwagen een normale woonvorm geworden. In het kader van de wettelijke taakverdeling tussen gemeenten en corporaties op het gebied van de volkshuisvesting en woonruimteverdeling, is in navolging van de overdracht van huisvestingstaken met betrekking tot woonruimten ook gekozen voor de overdracht van de huisvestingstaken met betrekking tot woonwagenstandplaatsen.

De inschrijfcriteria spreken voor zich.

De inschrijfdatum is van belang in verband met de urgentiebepaling (artikel 21 en 22).

Artikel 21 Wachtlĳst

1. De woningstichting stelt een wachtlijst vast van standplaatszoekenden die voor een standplaats in aanmerking willen komen.
2. Standplaatszoekenden kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien voldaan is aan het bepaalde in artikel 20.
3. De wachtlijst vermeldt de namen van de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijving.

Toelichting:

Woonwagenbewoners hebben vanaf 1 maart 1999 niet langer het alleenrecht om op een woonwagenstandplaats te mogen wonen. Iedere woningzoekende die aan de inschrijfcriteria in artikel 20 kan voldoen, kan in principe voor een woonwagenstandplaats in aanmerking komen. Met betrekking tot de ingeschreven standplaatszoekenden legt de woningstichting een wachtlijst aan. De urgentie wordt behoudens het bepaalde in artikel 22 vastgesteld aan de hand van de datum van inschrijving.

Artikel 22 Voorrangslĳst

1. Als standplaatszoekenden die in aanmerking komen voor de in artikel 21 genoemde wachtlijst kunnen aantonen dat zij tevens voor 1 maart 1999 legaal in een woonwagen op een standplaats woonden of gewoond hebben, wordt hun naam vermeld op een voorrangslĳst.
2. De voorrangslĳst vermeldt de namen van de standplaatszoekenden in de volgorde van inschrijving.

Toelichting:

De Huisvestingswet opent de mogelijkheid om in de overeenkomst een vrijwillige voorrangsregeling ten aanzien van woonwagenbewoners op te nemen. Deze regeling houdt in, dat standplaatszoekende woonwagenbewoners die kunnen aantonen voor 1 maart 1999 op een standplaats te hebben gewoond, voorrang krijgen boven overige standplaatszoekenden. Partijen hebben besloten om in het belang van de woningzoekende woonwagenbewoner, gedurende de duur van deze overeenkomst als overgangsmaatregel een vrijwillige voorrangslĳst te hanteren. Met betrekking tot de ingeschreven standplaatszoekende woonwagenbewoners legt de woningstichting een voorrangslĳst aan. De urgentie wordt vastgesteld aan de hand van de datum van inschrijving. De woonwagenbewoner dient door middel van een vóór 1 maart 1999 door de provincie afgegeven verklaring van recht of door middel van een vóór 1 maart 1999 afgesloten huurovereenkomst van een legale standplaats, aan te tonen, dat hij in woonwagen heeft gewoond.

Artikel 23 Bewijs van inschrijving

1. De woningstichting verstrekt aan de in het register ingeschreven standplaatszoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving is, tenzij toepassing wordt gegeven aan lid 3, voor onbepaalde tijd geldig.
3. De inschrijving vervalt indien:
 - a) de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b) de standplaatszoekende daarom verzoekt;

- c) de standplaatszoekende binnen of buiten de gemeente een standplaats of andere woonruimte heeft aanvaard c.q. verworven;
- d) de standplaatszoekende bij een jaarlijks onderzoek het betreffende enquêteformulier, ondanks een rappel, niet of niet volledig ingevuld binnen de daarvoor gestelde termijn inlevert;
- e) de standplaatszoekende driemaal een standplaats aangeboden heeft gekregen en deze heeft geweigerd.

Toelichting:

De Huisvestingwet schrijft voor, dat in de overeenkomst bepaald moet worden hoelang een inschrijving geldig blijft. In verband hiermede is bepaald, dat een inschrijving net zolang geldig is, totdat één van de in het derde lid omschreven situaties zich voordoet. Deze situaties spreken voor zich.

Artikel 24 Verzoek om inschrijving

Het verzoek om als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het in artikel 20, lid 2, van deze overeenkomst bedoelde register wordt gericht aan de woningstichting en geschiedt op een door de woningstichting te verstrekken aanmeldingsformulier.

Toelichting:

Zoals reeds vermeld houdt de woningstichting het register van standplaatszoekende bij. Inschrijving vindt dan ook plaats bij de woningstichting. De woningstichting verstrekt tevens het inschrijfformulier.

Artikel 25 Toewijzing van een woonwagenstandplaats.

1. Toewijzing van een woonwagenstandplaats vindt plaats overeenkomstig de volgorde die is vastgesteld op grond van de voorranglijst (artikel 22) en de wachtlijst (artikel 21).
2. In volgorde gaan standplaatszoekenden die staan geregistreerd op de voorranglijst voor op standplaatszoekenden die alleen staan geregistreerd op de wachtlijst.
3. Standplaatszoekenden worden geacht te hebben geweigerd, indien zij niet binnen 1 week nadat zij van de toewijzing schriftelijk in kennis zijn gesteld, aan de woningstichting schriftelijk hebben laten weten, dat zij de toegewezen standplaats accepteren.

Toelichting:

Bij de toewijzing van een woonwagenstandplaats heeft de standplaatszoekende die op de voorranglijst staat vermeld voorrang op een standplaatszoekende die alleen op de wachtlijst geplaatst is.

Een standplaatszoekende heeft 1 week de tijd om schriftelijk te reageren. Reageert hij of zij niet, dan wordt de toewijzing geacht te zijn geweigerd.

Hoofdstuk IV Klachtencommissie

Artikel 26 Klachtencommissie

1. Er is een klachtencommissie, waar woningzoekenden en standplaatszoekenden een klacht kunnen indienen met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder begrepen:
 - a) het (niet) inschrijven als woningzoekende door de woningstichting;
 - b) het niet toewijzen van een woonruimte door de woningstichting;
 - c) het niet afgeven, wijzigen en intrekken van een bijzondere indicatie door de commissie bijzondere indicaties;
 - d) de behandeling door de woningstichting en de verhuurders en de gemeente in het algemeen, voor zover deze behandeling betrekking heeft op de uitvoering van deze overeenkomst.
2. De Klachtencommissie verricht haar taak onafhankelijk van de gemeente, de woningstichting en de verhuurders. Het advies van de Klachtencommissie is bindend voor alle bij deze overeenkomst betrokken partijen, en partijen verklaren een advies van de commissie als zodanig te aanvaarden.
3. De leden van de Klachtencommissie worden door de gemeente benoemd.
4. De samenstelling, huisvesting en werkwijze is geregeld in het door de gemeente vastgestelde "Reglement Klachtencommissie".

Toelichting:

Ten behoeve van de rechtszekerheid van de woningzoekende en standplaatszoekende is bij het sluiten van een overeenkomst als deze de instelling van een onafhankelijke klachtencommissie vereist. De samenstelling en werkwijze van deze commissie wordt in een apart reglement vastgelegd. Dit reglement is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Hoofdstuk V Geschillenregeling

Artikel 27 Arbitragecommissie

1. Geschillen omtrent de uitvoering van deze overeenkomst worden schriftelijk voorgelegd aan een arbitragecommissie.
2. De arbitragecommissie wordt als volgt samengesteld: de geschilhebbende partijen wijzen elk een onafhankelijk persoon aan, die tezamen een derde onafhankelijke persoon aanwijzen als voorzitter van de arbitragecommissie. De commissie kan alleen voltallig vergaderen en beslist bij meerderheid van stemmen.
3. De arbitragecommissie stelt een procedure van behandeling van het geschil vast.
4. De arbitragecommissie doet binnen een termijn van ten hoogste 13 weken na ontvangst van de stukken als bedoeld in het eerste lid, schriftelijk uitspraak.
5. De uitspraak van de arbitragecommissie is bindend voor de partijen.
6. Tegen de uitspraak van de arbitragecommissie is geen (hoger) beroep mogelijk.
7. Partijen zullen de procedure van de geschillenregeling eerst in gang zetten nadat de bij het geschil betrokken partijen een schriftelijk besluit ter zake hebben genomen.
8. Partijen zullen de bedoelde procedure niet eerder in gang zetten dan nadat zij de andere partijen daarvan tevoren schriftelijk in kennis hebben gesteld.

Toelichting:

Eventuele geschillen tussen de partijen over de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan een door partijen in het leven te roepen onafhankelijke geschillencommissie.

Hoofdstuk VI Overige bepalingen

Artikel 28 Vergoeding inschrijving

1. De woningstichting mag een vergoeding ad f 40,-- in rekening brengen ter dekking van de administratiekosten voor de inschrijving van woningzoekenden. De hoogte van de vergoeding komt ongeveer overeen met het gemiddelde inschrijfgeld in de regio Noord-West Veluwe op 1 januari 1999.
2. Verhoging van deze heffing vindt jaarlijks plaats op basis van indexering. Indexering vindt plaats aan de hand van loon- en prijscompensatie in de verhouding van 2/1.

Toelichting:

Partijen vinden het redelijk, dat de woningstichting in verband met de registratie van woningzoekende, aan de woningzoekende een vergoeding in rekening brengt. Bij de bepaling van de hoogte van de vergoeding zoekt de woningstichting aansluiting bij het gemiddelde inschrijfgeld dat door corporaties of gemeenten in de regio Noord-West Veluwe wordt gehanteerd.

Verhoging vindt plaats aan de hand van de CBS-cijfers voor loon- en prijscompensatie in de verhouding van 2 (loon)/1 (prijs).

Artikel 29 Rapportage

1. De woningstichting rapporteert de gemeente jaarlijks over de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid. Afwijkingen van hetgeen is overeengekomen worden nadrukkelijk gemotiveerd.
2. De woningstichting rapporteert over:
 - a) de inschrijving van woningzoekenden en standplaatszoekenden;
 - b) de behandelde aanvragen om een urgentieverklaring (namens de commissie bijzondere indicaties);

- c) de toewijzing van woonruimten;
 - d) de passendheidstoets overeenkomstig artikel 15 en 16;
 - e) de toewijzing van woonruimten/standplaatsen aan de specifieke doelgroepen van het beleid;
 - f) de toepassing van de hardheidsclausule.
3. De rapportage van de woningstichting wordt voor 1 juli van het daarop volgende jaar op een inzichtelijke wijze uitgebracht.
 4. Binnen 3 maanden na het uitbrengen van de rapportage voeren de woningstichting en de gemeente een evaluerend overleg.
 5. In verband met de gewenste continuïteit in de bedrijfsvoering van de partijen heeft dit overleg in beginsel geen gevolgen voor de op dat moment lopende overeenkomst. Ze kan wel leiden tot aanpassing van de overeenkomst.

Toelichting:

In verband met de overeengekomen taakverdeling is gekozen voor een jaarlijkse rapportage door de woningstichting over de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid. De inhoudelijke kant van de rapportage is weer te vinden in de opsomming van elementen die de woningstichting (mede namens de verhuurders en de commissie bijzondere indicaties, daar waar het de bijzonder indicaties betreft) bij de rapportage moet betrekken.

De gemeente en woningstichting plegen naar aanleiding van de rapportage een evaluerend overleg. De evaluatie kan aanleiding geven tot aanpassing van de overeenkomst.

Artikel 30 Restbepaling

In de gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet zullen partijen gezamenlijk overleg voeren, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Toelichting:

Er kunnen zich situaties voordoen, waarin de overeenkomst thans niet voorziet. In deze situaties zullen de partijen gezamenlijk overleg voeren.

Artikel 31 Hardheidsclausule

De woningstichting is bevoegd om in gevallen waarin strikte toepassing van deze overeenkomst tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de woningzoekende gemotiveerd af te wijken van deze overeenkomst.

Toelichting:

Wanneer uit de toepassing van deze overeenkomst voor de woningzoekende of de standplaatszoekende onevenredig nadeel zou voortvloeien, kan de woningstichting van deze bepaling gebruik maken. Het moet hierbij gaan om eenmalige uitzonderingsgevallen. Een duidelijke motivering zal steeds aan een afwijking ten grondslag moeten liggen.

Hoofdstuk VII Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 32 Looptijd en beëindiging

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 september 1999.
2. Partijen onderschrijven de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassing van de overeenkomst, indien op verzoek van de woningstichting wordt overgegaan op het aanbodmodel, dan wel de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet zulks noodzakelijk maakt.
3. Behoudens tussentijdse aanpassing van de overeenkomst als bedoeld in lid 2, zullen partijen de inhoud van deze overeenkomst na één jaar evalueren en waar nodig aanpassen aan de resultaten van deze evaluatie. Bij deze evaluatie wordt in ieder geval de werkwijze ten aanzien van de afgifte van sociale indicaties betrokken.
4. Onverminderd de mogelijkheid tot ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming in de nakoming, is opzegging van de overeenkomst slechts mogelijk, indien voortzetting van de overeenkomst zich niet verdraagt met bij of krachtens de wet dwingend aan

partijen op te dragen of opgedragen taken en bevoegdheden op het terrein van de woonruimteverdeling.

5. Partijen verplichten zich bij opzegging al die inspanningen te leveren, die noodzakelijk zijn om de uitoefening van alle taken op het gebied van de woonruimteverdeling ongestoord voortgang te laten vinden.
6. Partijen zullen na een opzegging, als bedoeld in lid 4, in overleg treden over de naar regels van redelijkheid en billijkheid door de partij die heeft opgezegd aan de andere partijen te betalen vergoeding voor de gevolgen van deze opzegging.
7. Deze overeenkomst kan slechts schriftelijk met instemming van alle partijen worden gewijzigd.
8. Deze overeenkomst heeft geen gevolgen voor de positie van woningzoekenden en standplaatszoekenden, die zich voor het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst hebben ingeschreven.

Toelichting:

De overname van huisvestingstaken door de woningstichting gaat gepaard met een aantal investeringen in materiaal en menskracht. In verband met deze investeringen is een zekere mate van continuïteit voor de woningstichting van evident belang. Vandaar dat gekozen is voor een overeenkomst die voor onbepaalde tijd door partijen wordt aangegaan. Gezien de recente ontwikkelingen in het land met betrekking tot de invoering van het zogenaamde aanbodmodel, kan tussentijdse aanpassing van de overeenkomst plaatsvinden, indien de woningstichting daarom verzoekt. Een andere reden tot aanpassing van de overeenkomst kan zijn de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet. In verband met de waarborging van continuïteit geeft de overgang op het aanbodmodel of de wijziging de Huisvestingswet geen van de partijen het recht op ontbinding van de overeenkomst.

Na 1 jaar zullen de partijen de inhoud van deze overeenkomst evalueren. Bijzondere aandacht zal hierbij de procedure met betrekking tot de afgifte van sociale urgenties krijgen.

Deze overeenkomst tast de positie van de woningzoekende en standplaatszoekende, die zich voor het sluiten van deze overeenkomst hebben ingeschreven niet aan. De inschrijving en vastgestelde urgentie blijft onverkort van kracht.

Artikel 33 Citeertitel

Deze overeenkomst wordt aangehaald als "Huisvestingsovereenkomst gemeente Elburg 1999".

Aldus in achtvoud opgemaakt en getekend te Elburg op 14 juli 1999 door:

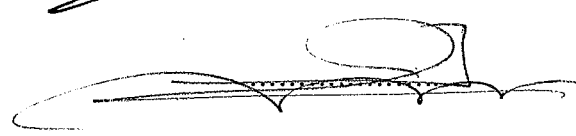
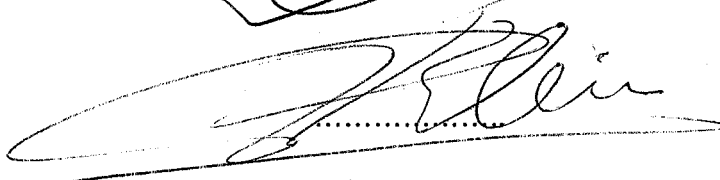
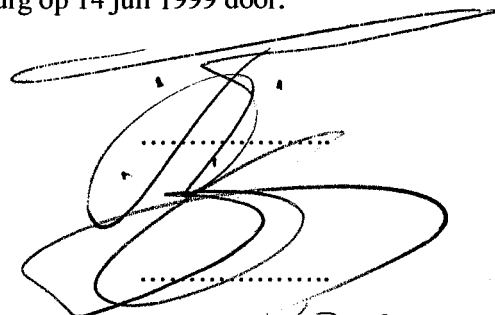
1. Gemeente Elburg

2. Woningstichting "De Betere Woning"

3. Woningstichting Ons Belang

4. Stichting Verantwoord wonen

5. Stichting "Het Feithenhof"



6. Protestants Chr. Zorgcentrum "Mariposa"

7. Firma H.J. de Vroom en Zn.

8. Stichting Woonzorg Nederland

Op Beender
.....
Is Walle
.....