

Artikel 2.11.1 Overeenkomsten¹

*Naar een Marktgerichte woonruimteverdeling in de IJmond.
Eindrapportage van de Regionale Werkgroep*

Deel 1

Inhoud

1. Inleiding
2. Kernpunten nieuwe systematiek woonruimteverdeling
3. Positie van de urgent woningzoekende
4. Uitvoering
 - 4.1. De woning in de woonkrant
 - 4.2. De beoordeling van de ontvangen bonnen/selectie
 - 4.3. Controle van gegevens
 - 4.4. Acceptatie van de woning
 - 4.5. Verantwoording
5. Beleidsinformatie
6. Testperiode
7. Evaluatie
8. Financiën
9. Overeenkomst
10. Bijlage 1. De Commissie woonruimteverdeling
11. Bijlage 2. De Geschillencommissie
12. Bijlage 3. Toetsingscommissie
13. Bijlage 4. Financiën

N.B. De teksten van de punten 9 t/m 13 zijn ten behoeve van de ondertekening van de overeenkomst in dit document als eerste ingebonden.

1. Inleiding

Enige tijd geleden hebben de gemeenten Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest, Velsen en de woningcorporaties werkzaam in de regio, besloten over te gaan tot een nieuwe systematiek van woonruimteverdeling. Een marktgerichte benadering werd het uitgangspunt voor het nieuwe systeem. Binnen deze benadering staat het eigen keuzerecht van de woonconsument centraal. Door het inzichtelijk maken van het aanbod van woningen worden woningzoekenden geactiveerd op eigen initiatief de huisvesting van hun voorkeur te vinden. Het is een systeem dat past in de huidige tijdsontwikkeling van decentralisatie van verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Ook de woonconsument eist zijn eigen verantwoordelijkheid op en wenst niet meer afhankelijk te zijn van een gemeente of woningcorporatie die, via een ongetwijfeld eerlijk en rechtvaardig systeem van verdelen, uitmaakt welke woonruimte op welke termijn goed is voor hem of haar. De woonconsument wil het initiatief aan zijn eigen kant en wenst het recht op een eigen keuze.

2. Kernpunten nieuwe systematiek woonruimteverdeling

Het vertrekpunt voor het uitwerken van een nieuw woonruimteverdelingsstelsel is geweest het creëren van een marktgericht en doelmatig stelsel waarin de belangen van woningzoekenden, woningcorporaties en regio—gemeenten gewaarborgd zijn. Bij de vertaling hiervan naar de praktijk hebben een aantal principes centraal gestaan:

1. De regiogemeenten bepalen - na overleg met de Commissie Woonruimteverdeling - het beleid en de uitvoering geschiedt door de corporaties. De regio-gemeenten sluiten een overeenkomst met de corporaties met betrekking tot het te voeren beleid. De corporaties dragen zorg voor de uitvoering conform de spelregels van de overeenkomst.
2. In het nieuwe systeem maakt de woningzoekende uit op welk aanbod hij/zij wenst in te gaan. In beginsel betekent dit dat anders dan door het stellen van toelatings- en passendheidscriteria geen nadere beperkingen aan de keuzevrijheid kunnen worden opgelegd. Op grond hiervan wordt in het nieuwe systeem ook geen onderscheid (meer) gemaakt tussen starters enerzijds en doorstromers anderzijds. Desondanks wordt het wel wenselijk geacht dat ten aanzien van schaarse woningen waarvoor heel veel belangstelling bestaat, hij de selectie van woningzoekenden strengere normen worden gehanteerd dan voor de minder schaarse woningen. Op grond hiervan zullen bedoelde woningen doelgericht worden aangeboden.

¹ Artikel 2.11.1 is vervangen bij Raadsbesluit d.d. 30 maart 1995 door de Overeenkomsten, bestaande uit Deel 1 en Deel 2 en gewijzigd bij Raadsbesluit van 26 februari 1998 (zie voor uitvoering het convenant gemeenten-corporaties 1998)

Globaal zal dit gaan gelden voor de eengezinswoningen met een (kale) huur tot € 810,- sommige (complexen van) ouderenwoningen en jongerenwoningen.

Deze woningen worden voorzien van een 'label'. Ook kan het op sommige momenten wenselijk zijn om meer woningen te voorzien van een label. Bijvoorbeeld in verband met beheersproblemen of de noodzaak om een specifieke doelgroep te huisvesten. Dergelijke verzoeken zullen beargumenteerd moeten worden gericht aan de (regionale) commissie Woonruimteverdeling. Terughoudendheid bij het toepassen van labels staat hierbij voorop.

3. De wijze waarop een woningzoekende een woning kan verkrijgen, dient helder en eenduidig te zijn. De spelregels dienen ruim bekend te zijn en makkelijk verkrijgbaar. Detailregelingen dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.
4. Het systeem behoort controleerbaar te zijn. Gegevens moeten gedurende een afgesproken periode worden bewaard. Het systeem dient zoveel mogelijk fraude-ongevoelig te zijn. Het systeem mag ook niet leiden tot een (nieuwe) bureaucratie.
5. Het systeem dient de benodigde informatie te kunnen aanleveren, welke noodzakelijk is voor het aanpassen van het beleid.

3. Positie van de urgent woningzoekende

Het nieuwe systeem gaat er vanuit dat elke woningzoekende zijn eigen verantwoordelijkheid neemt en de kans krijgt in het systeem zelf een woning naar keuze te zoeken. Maar sommige woningzoekenden kunnen zichzelf niet goed redden. Zij zouden wel hun eigen verantwoordelijkheid willen nemen, maar zijn door omstandigheden hiertoe niet in staat. Voor deze woningzoekenden zal bemiddeld worden. Daarnaast zijn er (groepen van) woningzoekenden die wegens medische of sociale omstandigheden zo dringend (andere) huisvesting nodig hebben, dat er hulp geboden dient te worden. Deze woningzoekenden moeten op steun vanuit de regio-gemeenten en de corporaties kunnen rekenen. Maar om helderheid te scheppen in de systematiek van urgenties geldt in het nieuwe systeem maar één definitie van urgent. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien een woningzoekende in zodanige omstandigheden verkeert dat binnen uiterlijk zes maanden (andere) passende woonruimte beschikbaar moet zijn. Hierbij geldt tevens dat de desbetreffende woningzoekende dit zelf niet via de gebruikelijke weg zou kunnen realiseren. Het mag duidelijk zijn dat genoemde voorwaarde eisen stelt aan de nieuw te bepalen inhoudelijke beleidskaders ten aanzien van het begrip urgent. Temeer daar een urgentieverklaring wordt verleend voor een bepaald geïndiceerd woningtype. Mede op grond hiervan zal een onafhankelijke Regionale Toetsingscommissie de aanvragen om een urgentieverklaring beoordelen.

4. Uitvoering

4.1 De woning in de woonkrant

Het proces begint met de constatering dat een woning vrijkomt voor verhuur. In de verordening is opgenomen dat de woning (indien deze ter beschikking komt) gemeld dient te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Deze melding wordt bij de overeenkomst onnodig. De reden hiervan is dat alle woningen die voor verhuur beschikbaar komen, worden geadverteerd in de woonkrant. Tevens wordt in de woonkrant aangegeven aan welke vereisten de woningzoekende moet voldoen om voor de woning in aanmerking te komen en welke spelregels van toepassing zijn. Als vereisten kunnen bijvoorbeeld worden genoemd leeftijd, inkomen en de huishoudensgrootte.

In de woonkrant wordt een standaardbon opgenomen die de woningzoekende kan uitknippen. Op deze bon dient de woningzoekende de gevraagde gegevens in te vullen. De woningzoekende stuurt vervolgens de bon naar de corporatie waarvan de woning is. Solliciteert men op een woning in Uitgeest, dan gaat deze naar de desbetreffende corporatie in Uitgeest etc.

4.2 De beoordeling van de ontvangen bonnen/selectie

De oudste woningzoekende die gereageerd heeft en aan de criteria kan voldoen krijgt een uitnodiging. Van deze lijn wordt alleen afgeweken wanneer een kandidaat met een urgentieverklaring heeft gereageerd en de woning voor deze kandidaat als passend kan worden beschouwd. Wanneer meerdere kandidaten met een urgentieverklaring reageren, zal de woning worden aangeboden aan de kandidaat die het langst een urgentieverklaring in zijn bezit heeft. Wanneer meerdere kandidaten met een urgentieverklaring van dezelfde datum reageren is andermaal de leeftijd doorslaggevend.

4.3 Controle gegevens

De corporatie vraagt vervolgens aan de kandidaat-bewoner - ter controle van de gegevens die hij op de woonbon heeft vermeld - een recent uittreksel van het bevolkingsregister en een verklaring van de belastingdienst: een zgn. IB-60 formulier omtrent het inkomen te overleggen.

4.4 Acceptatie van de woning

Wanneer de verstrekte gegevens correct zijn, dan zal de woning officieel aan de woningzoekende worden aangeboden. Accepteert deze de woning, dan is dit tevens het moment waarop de huisvestingsvergunning kan worden afgegeven. Dit geschiedt door de corporatie op basis van het door de overeenkomst verkregen mandaat.

4.5 Verantwoording

In de eerstvolgende woonkrant publiceert de corporatie welke woning aan de hand van welk criterium is toegevoegd. Iedere woningzoekende kan dus op deze wijze nagaan hoe de woningtoewijzing is verlopen. Denkt de woningzoekende onjuist behandeld te zijn, dan kan een bezwaarschrift worden ingediend bij de Regionale Geschillencommissie.

Daarnaast doen de corporaties periodiek verslag van de toewijzingen door standaard informatie. Eenmaal per jaar levert het ROWIJ woningmarktinformatie in diskettevorm zodat de gemeente/regio eigen marktanalyses kan maken ten behoeve van haar beleidsvorming. Ook staat het de gemeente vrij om steekproefsgewijs te controleren of een huisvestingsvergunning op juiste gronden is verstrekt. De corporaties zullen daartoe de woonbonnen een bepaalde periode bewaren.

5. Beleidsinformatie

Vraag en aanbod leveren met het nieuwe woonruimteverdelingssysteem een permanente en actuele informatiebron over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze informatie kan gebruikt worden voor de sturing van het proces, de ontwikkeling en aanpassing van het woningaanbod door de corporaties. Tevens zal periodiek een woningmarktonderzoek worden gehouden. Op grond hiervan kan de huidige registratie van woningzoekenden vervallen.

6. Testperiode

Met de invoering van het nieuwe systeem van woonruimteverdeling wordt een weg ingeslagen waarop terugkeer niet mogelijk is. Daarom zal het systeem gedurende een jaar worden getest op geformuleerde doelen, doelmatigheid en gebruikersvriendelijkheid. In deze periode moet duidelijk worden of de aannames omtrent de werking van het systeem kloppen met de werkelijkheid en bestaat de mogelijkheid van bijstellen op punten waar het nodig is. Over de verdeling van taken en bevoegdheden met betrekking tot de nieuwe systematiek zijn tussen de regio-gemeenten en de wooncorporaties afspraken gemaakt. De afspraken zijn vastgelegd in de in deze rapportage opgenomen overeenkomst.

7. De evaluatie

Het nieuwe systeem brengt twee wezenlijke veranderingen met zich mee. Namelijk de manier waarop vraag en aanbod aan elkaar gekoppeld worden en het gegeven dat het initiatief bij de woningzoekende wordt gelegd. Vraag en aanbod hebben volkshuisvestelijke consequenties, de nieuwe rol van de woningzoekende heeft sociale consequenties. De nieuwe manier van woonruimte verdelen stelt bovendien andere eisen aan de organisatie en het werkproces.

Het doel van de evaluatie is om o.a. informatie te krijgen over:

- de volkshuisvestelijke effecten van het verdelingsbeleid;
- de zelfredzaamheid van de woningzoekenden;
- voorlichting en de dienstverlening;
- het werkproces, de organisatie en de middelen.

Aan de hand van de verkregen informatie vindt besluitvorming plaats over de wijze waarop aan het marktgerichte systeem verder uitvoering kan worden gegeven.

8. De financiën

De kosten van het werkproces en de uitvoeringsorganisatie van het nieuwe systeem zijn niet zonder meer te verhalen in een regionaal kostenplaatje. In het algemeen kan worden gesteld dat de regio-gemeenten zich hebben verbonden om de kosten te dragen die voortvloeien uit:

- de algemene voorlichting voorafgaande aan de inwerkingtreding van het nieuwe systeem;
- de secretariaten van de commissies;
- presentiegelden van onafhankelijke commissieleden.

De woningcorporaties stellen zich verantwoordelijk voor:

- de kosten van het nieuwe geautomatiseerde woonruimteverdelingssysteem;
- de woningkrant.

Met inachtneming van een verdeelsleutel zullen de kosten verbonden aan Woningmarktonderzoeken gedragen worden door de regio-gemeenten en de wooncorporaties. De regio-gemeenten zullen zelf zorg dragen voor de aanschaf van het benodigde hard- en softwarepakket en voor de training/opleiding van hun personeel.

Naar een Marktgerichte Woonruimteverdeling in de IJmond.

Eindrapportage van de Regionale Werkgroep.

Deel 2.

Inleiding

De eindrapportage van de Regionale Werkgroep is in twee delen gesplitst. Het eerste deel behandelt de hoofdzaak van het nieuwe systeem van woonruimte verdelen: hoe het systeem in de praktijk gaat werken, de overeenkomst, de commissies enzovoorts.

Het tweede deel - wat voor u ligt - is het naslagdeel. Alle besluiten ten aanzien van de verschillende "puzzelstukjes" die gezamenlijk het systeem vormen zijn hierin opgenomen.

Inhoud

1. Ander rangordecriterium
2. Labeling
3. Huishoudensgrootte-woninggrootte
4. Inkomensgrenzen (doelgroepen van beleid)
5. Opgebouwde rechten
6. Mandatering
7. Zorgaspecten
- 7a. Zorgwoningen
- 7b. Woongroepen
8. Afspraken Administratieve Organisatie
9. Stroomschema/procedure woningtoewijzing
10. Toelichting in de woonkrant

1. Ander rangordecriterium

Visie gemeenten

In de huisvestingsverordening 1994 is bij het marktgerichte woonruimteverdelingssysteem gekozen voor de tweedeling starter-doorstromer. De definitie van doorstromer luidt: de woningzoekende, die bij vertrek uit de huidige woonruimte een huurwoning in de regio leeg achterlaat, die via de woonkrant weer aangeboden kan worden, dit met uitzondering van degene die een HAT-eenheid danwel een éénkamerwoning van een toegelaten instelling bewoont. Starter is degene die geen doorstromer is.

Dit onderscheid is aangebracht met het doelbewust doorstromen in huurwoningen in de regio op gang te kunnen brengen, en om te kunnen bewerkstelligen dat die woningen waar schaarste aan is in de regio, ook daadwerkelijk aan de regiobewoners ten goede te laten komen. Hierbij werd ook labeling als instrument gezien.

Visie ROWIJ

Het voorstel van het ROWIJ luidt om leeftijd als enig rangordecriterium te gebruiken, teneinde een zo simpel mogelijk systeem te krijgen. Het ROWIJ is van mening dat door het hanteren van de rangordecriteriumleeftijd de doorstroming bevorderd zal worden.

Gevoerde discussie

De volgende discussie is gevoerd:

- wat zijn de doelstellingen van het beleid?
- hoe kunnen deze doelstellingen worden gerealiseerd?
- welke instrumenten zijn hiervoor?

Uit deze discussie bleek dat in beginsel met één rangordecriteriumleeftijd kan worden gewerkt. Ter voorkoming dat bepaalde groepen niet geholpen kunnen worden is labeling een vereiste.

Labeling

Zoals gesteld is labeling een belangrijk sturingsmechanisme. Hiervan moet alleen gebruik gemaakt moet worden als sturing ook nodig is. Over labeling moet een algemeen afsprakenkader komen, met daaraan toegevoegd de uitwerking per gemeente. Deze uitwerking moet nog worden gemaakt. Zodra een label niet meer nodig is, moet dit kunnen vervallen. Dit geldt ook voor het omgekeerde. Dit zal dan moeten worden afgesproken in de commissie woonruimteverdeling.

Labeling is nodig voor:

- regionale doorstroming (label: achterlaten van een adverteerbare woning);
- woningen bestemd voor ouderen (55+) qua ligging en voorzieningen;
- woningen bestemd voor jongeren (HAT-complexen, leeftijdsgrens inbouwen).

Conclusie

1. Van ambtelijke zijde wordt gesteld dat het ROWIJ-voorstel om leeftijd als enige rangordecriterium te gebruiken, in samenhang met labeling, bespreekbaar is en als zodanig in de RVC ingebracht en verdedigd zal worden.
2. Tevens zal de optie van SEV-experiment aan de orde worden gesteld.
3. Over labeling zal een algemeen afsprakenkader komen, met een uitwerking per gemeente.

2. Labeling

In een marktgericht woonruimteverdelingssysteem worden verschillende soorten sturingscriteria onderscheiden die vooraf de richting bepalen van de reacties van de woningzoekenden. Deze criteria zijn:

1. de basiscriteria:
Deze gelden in beginsel altijd en zijn afgeleid van de toelatings- en passendheidsnormen uit de Huisvestingsverordening en de overeenkomst.
2. flexibele/doelgerichte criteria:
Deze zijn flexibel aan te passen aan veranderende omstandigheden op de woningmarkt.
3. de volgordecriteria:
Deze dienen om éénduidig de volgorde van toewijzing te bepalen.
Bij meerdere reacties op één aanbod kan overeenkomstig deze criteria worden bepaald welke woningzoekende het eerst de woning wordt aangeboden.

Het hanteren van deze criteria betekent een inperking van de keuzevrijheid van de woningzoekende. Naarmate er meer criteria worden gehanteerd is er sprake van meer sturing en minder marktwerking. Voorwaarde voor behoud van het marktgerichte karakter van het nieuwe systeem is dan ook terughoudendheid bij de toepassing van sturingscriteria. Op grond hiervan wordt dan ook geen onderscheid (meer) gemaakt tussen starters enerzijds en doorstromers anderzijds.

Desondanks wordt het op grond van de doelmatigheid, rechtvaardigheid en de doorstroming in de regio wel wenselijk geacht dat ten aanzien van schaarse woningen waarvoor in de regio heel veel belangstelling bestaat, bij de selectie strengere normen te hanteren dan voor de minder schaarse woningen.

Daarom zullen alle eengezinswoningen met een huur tot f.810,-- en een beperkt aantal seniorenwoningen met een huur tot f.810,-- van een doorstromingslabel worden voorzien.

De woningzoekende die op een dergelijk aanbod wil reageren dient derhalve een adverteerbare woning in de regio achter te laten.

Hierbij geldt tevens dat de vierkamer-eengezinswoningen bestemd zijn voor huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen.

Daarnaast zullen een aantal woningen met een label worden gereserveerd voor jongeren. Op deze manier kunnen deze woningen worden bestemd voor personen tot 24 jaar. Gelet op de afwijkende opbouw van het woningbestand zal de gemeente Uitgeest de leeftijdsgrens van 27 jaar hanteren.

Woningen met een label worden altijd voor een tweede keer geadverteerd, als er op een eerste advertentie niemand heeft gereageerd, die aan alle voorwaarden voldoet.

Bij de tweede advertentie wordt vermeld dat iedereen kan reageren. De woning wordt vervolgens toegewezen aan degene die het meest aan de voorwaarden voldoet. Als binnen één complex twee keer binnen één jaar een tweede advertentie nodig is, wordt er vanuit gegaan dat het niet om een complex schaarse woningen gaat.

De woningcorporatie overlegt vervolgens met de gemeente of het label voor het bedoelde complex kan vervallen of dat er eventueel een ander label nodig is. Het besluit wordt kenbaar gemaakt in de commissie woonruimteverdeling. Na de proefperiode/evaluatie vindt in de commissie woonruimteverdeling overleg plaats over de afwijkingen van labels en de voorwaarden.

Per gemeente zal een overzicht worden gegeven van de adressen c.q. complexen die van een senioren- c.g. een jongerenlabel worden voorzien.

3. Huishoudensgrootte-woninggrootte

1. Bij het bepalen van de huishoudensgrootte versus grootte van de woning zal formeel worden uitgegaan van het bepaalde in de Huisvestingsverordening 1994.
2. In de woonkrant wordt dit als volgt vertaald:

<u>Personen in het huishouden</u>	<u>Maximaal kameraantal</u>
1	3
2	4
3	4
4	5
5	6
6 of meer	6

Bij éénouderhuishoudens telt het hoofd van het huishouden voor twee personen.

Bij vierkamereengezinswoningen met een huur tot f. 810,- geldt een minimale bezetting van 3 personen.

De commissie woonruimteverdeling is bevoegd om met de woningbeheerder nadere afspraken te maken over verruiming of verlenging van deze normen, indien de woningmarkt dit vereist.

4. Inkomensgrenzen (doelgroepen van beleid)

Jonger dan 65

Huur	Eenpersoons	Meerpersoons
< 600	< 35.000,-	< 46.000,-
< 800	< 60.000,-	< 70.000,-

Ouder dan 65

Huur	Eenpersoons	Meerpersoons
< 600	< 29.000,-	< 39.000,-
< 810	< 55.000,-	< 60.000,-

De huur- en inkomensgrenzen zullen jaarlijks worden aangepast aan de dan geldende normen (indien deze wijzigen).

Als inkomensbegrip is het begrip van de Huisvestingswet gehanteerd, het belastbaar huishoudensinkomen.

De Commissie woonruimteverdeling is bevoegd om met de woningbeheerder(s) nadere afspraken te maken over verruiming of verenging van deze normen, indien de woningmarkt dit vereist.

5. Opgebouwde rechten (overgangsregeling vanaf 01-05-95 tot 01-04-97)

Uitgangspunten

- eenduidige overgangsregeling voor alle vijf IJmond-gemeenten;
- overgangregeling zo opstellen dat dit direct onderdeel kan uitmaken van het marktgerichte systeem, opdat geen twee verdelingsystematieken naast elkaar behoeven te worden gehanteerd;
- opgebouwde rechten worden vertaald in "bonusjaren". Deze bonusjaren tellen extra bij de verdeling in het marktgerichte systeem;
- overgangregeling is eindig: op 1 april 1997 stopt de overgangsregeling en tellen de bonusjaren niet meer.

Inhoud

1. Inschrijvingsduur
2. Urgenten van vóór 01-07- 94:
 - a. licht urgenten
 - b. zwaar urgenten

1. Inschrijvingsduur

Alle woningzoekenden die voor 1 juli 1994 stonden ingeschreven **krijgen op** grond van hun inschrijvingsduur "bonusjaren" toegekend.

<u>Inschrijfdatum tussen</u>	<u>bonusjaren</u>
01-07-93 en 30-06-94	1
01-07-92 en 30-06-93	2
01-07-91 en 30-06-92	3
01-07-90 en 30-06-91	4
01-07-89 en 30-06-90	5
01-07-88 en 30-06-89	6
01-07-87 en 30-06-88	7
01-07-86 en 30-06-87	8
01-07-85 en 30-06-86	9
30-06-85 of eerder	10

2. Urgenten van voor 1 juli 1994

a. licht urgenten

Degenen die voor 1 juli 1994 over een lichte urgentie beschikten krijgen in plaats van deze lichte urgentie extra bonusjaren toegekend. In de nieuwe urgentiesystematiek zouden deze mensen nooit de indicatie urgent toegekend krijgen. Aangezien de woonruimteverordeningen tot 1 juli 1994 in de vijf IJmond-gemeenten niet gelijkloidend waren, is deze regeling per gemeente verschillend.

GEMEENTE BEVERWIJK

oude indicatie	<u>bonusjaren</u>
indicatie met 12 punten	1
indicatie met 24 punten	2

GEMEENTE CASTRICUM

oude indicatie	<u>bonusjaren</u>
indicatie met 1 punt	1
indicatie met 2 punten	2
+ aanvullende regeling	

GEMEENTE HEEMSKERK

oude indicatie	<u>bonusjaren</u>
indicatie zeer gewenst	1
indicatie zeer gewenst/dringend	2

GEMEENTE UITGEEST

oude indicatie	<u>bonusjaren</u>
indicatie zeer gewenst	1
indicatie zeer gewenst/dringend	2

GEMEENTE VELSEN

oude indicatie	<u>bonusjaren</u>
indicatie met 12 punten	1
indicatie met 24 punten	2

a. zwaar urgenten

Degenen die voor 1 juli 1994 een zware urgentie hebben gekregen, krijgen allen met de overgang naar het marktgerichte systeem een urgentieverklaring nieuwe stijl. Met deze urgentie moet men zelf reageren in het marktgerichte systeem. Vanaf 1 juli 1994 worden geen indicaties oude stijl meer afgegeven. Tussen 1 juli 1994 en invoering marktgerichte systeem zullen gemeenten zoveel mogelijk proberen de oude indicaties te helpen. Wat onder zwaar urgenten wordt verstaan verschilt per gemeente, omdat voor 1 juli 1994 de verordeningen niet gelijklopend waren.

GEMEENTE BEVERWIJK

oude indicatie	<u>urgent</u>
indicatie met 36 punten of meer	ja

GEMEENTE CASTRICUM

oude indicatie	<u>urgent</u>
indicatie met 3 punten	ja

GEMEENTE HEEMSKERK

oude indicatie	<u>urgent</u>
indicatie dringend of zeer dringend	ja

GEMEENTE UITGEEST

oude indicatie	<u>urgent</u>
indicatie dringend of zeer dringend	ja

GEMEENTE VELSEN

oude indicatie	<u>urgent</u>
indicatie met 36 punten of meer	ja

versie 16-02-1995

6. Mandatering

Op grond van de Huisvestingswet kunnen B&W verhuurders machtigen om voor hun woningen vergunningen te verstrekken.

Gelet op het ingenomen standpunt dat het primaat van de toewijzing des corporaties is, dus de prestaties door de corporaties moeten worden geleverd en de regio—gemeenten achteraf de werkzaamheden van de corporaties beoordelen wordt het volgende voorgesteld:

- a. de corporaties - ook bij woningruil - machtigen om de huisvestingsvergunning te verstrekken;
- b. de corporaties machtigen om de huisvestingsvergunning te verstrekken indien een vergunning wordt aangevraagd door een persoon die krachtens wetsbepaling medehuurder van de betrokken woonruimte was en die na het vertrek of overlijden van de huurder de overeenkomst conform de richtlijn "Tenaamstelling Huurcontract bij bijzondere vormen van huurderschap" (zie bijlage) kan voortzetten;
- c. aan de huisvestingsvergunning geen leges te verbinden;
- d. de corporaties aan te spreken op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om in gevallen van onderhuur c.q. wederhuur actief stappen te ondernemen om te komen tot beëindiging van de huurovereenkomst. Dit betekent niet dat de gemeente in deze geen verantwoordelijkheid zou hebben. (Bestuursdwang).

N.B. In de zin van de Huisvestingswet neemt alleen de vergunninghouder de woonruimte in gebruik. De wet staat onverschillig tegenover de ingebruikname door medebewoners, zolang de vergunninghouder tot de kring van bewoners behoort. Dit betekent echter wel dat op het moment van het vertrek van de vergunninghouder de achterblijver(s) op hun beurt de woning in de zin van de wet in gebruik nemen. Deze ingebruikname moet dan getoetst worden aan de normen van de Huisvestingsverordening en de overeenkomst.

7. Zorgaspecten in het marktgerichte woonruimte verdelingssysteem

Inhoud

1. Inleiding
2. Aspecten van zorg
 - 2.1. Voorlichting en begeleiding
 - 2.2. Urgentie
 - 2.3. Bemiddeling
 - 2.3.1. Individuele bemiddeling
 - 2.3.2. Bemiddeling voor doelgroepen
 - 2.3.2.1. Woningen met zorgcomponent
 - 2.3.2.2. Aangepaste woningen
 - 2.3.2.3. Opvang vluchtelingen
 - 2.3.2.4. Stadsvernieuwing/groot onderhoud
 - 2.3.2.5. Woongroepen
3. Evaluatie

versie 20-09-1994

1. Inleiding

In een marktgericht woonruimteverdelingssysteem moet een ieder in principe zijn eigen weg vinden in het systeem. Om dit proces voor een ieder goed te kunnen laten verlopen zijn een aantal voorwaarden nodig. Deze voorwaarden zijn samengevat onder de noemer zorgaspecten:

- a. de zorg dat iemand zijn weg kan vinden in het systeem (voorlichting), de zorg dat iemand op weg geholpen wordt in het systeem (begeleiding),
- b. de zorg voor degenen die het vanwege hun situatie op de gebruikelijke manier niet, maar met een urgentie wel kunnen redden binnen het systeem (urgentie),
- c. en de zorg voor degenen die niet in het systeem kunnen meedraaien, maar toch een huis nodig hebben (bemiddeling).

Deze aspecten worden hieronder nader uiteengezet.

2. Aspecten van zorg

2.1. Voorlichting en begeleiding

Voorlichting is een belangrijk aspect bij het goed kunnen functioneren van een marktgericht woonruimteverdelingssysteem. Een groot deel van de voorlichting zal plaats kunnen vinden via de zgn. woonkrant. Daarnaast zal mondelinge voorlichting gegeven moeten worden over het systeem op vragen van mensen. Behalve uitleggen hoe het systeem werkt, zal het ook inhouden dat de woonwensen van mensen doorgesproken moeten worden. Op grond van de verantwoordelijkheid achteraf in de woonkrant kan nagegaan worden of woonwensen op kortere, of pas op langere termijn te realiseren zullen zijn. Dit kan eventueel leiden tot bijstelling van de woonwensen door betrokkene. Verwacht wordt dat voor een relatief klein deel van de mensen enige vorm van begeleiding nodig zal zijn bij het invullen van de woonbonnen. Hierbij blijft voorop staan dat het hun eigen verantwoordelijkheid is, en dat zij via de normale wijze in het systeem moeten meedoen (vangnetfunctie).

De **verantwoordelijkheid voor deze taak is een gemeenschappelijke: zowel** voor de gemeenten, als de woningbouwcorporaties. Ook het zgn. maatschappelijk veld zal hierin een bijdrage kunnen leveren.

2.2. Urgentie

In de Huisvestingsverordening 1994 is een urgentiesysteem opgenomen. Een urgentieverklaring wordt verleend indien een huishouden in zodanige omstandigheden verkeert dat binnen uiterlijk 6 maanden een andere passende woonruimte dringend noodzakelijk is, en indien het huishouden dit niet via de gebruikelijke weg kan realiseren (art. 2.5.3. HVV 1994). Uitgangspunt is dat iemand die een urgentieverklaring heeft, in principe zélf moet reageren op de advertenties.

Het vaststellen van urgenties is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Hiervoor is de verordening toetsingscommissie 1994' opgesteld. Deze is **als** bijlage 1 toegevoegd. In deze verordening is de samenstelling en de werkwijze van de commissie **vastgelegd. Daar een urgentie voor de gehele regio geldig is, en éénduidig moet zijn, is gekozen voor één commissie voor de gehele regio.** Indien een gemeente dit wenst kan een lokale toetsingscommissie een pre-advies uitbrengen **aan de regionale toetsingscommissie.**

Hoewel in individuele situaties nooit exact te voren valt vast te leggen wie wanneer een urgentie zal krijgen (medische/sociale omstandigheden), zullen zich toch vrij snel een aantal herkenbare situaties voordoen.

Hierbij valt te denken aan:

- erkende vluchtelingen
- vrouwen uit opvanghuizen
- dakloosheid, bv. brand, moeten verlaten van een dienstwoning
- stadsvernieuwing.

De toetsingscommissie zal een werkinstructie moeten maken waardoor de snelheid van het afhandelen van de aanvragen kan worden bespoedigd.

Voor de administratieve organisatie rondom urgenties wordt verwezen naar bijlage 2.

Een urgentie is in principe 6 maanden geldig. Er zal tussentijds contact nodig zijn met betrokkenen, 3 maanden na het afgeven van de urgentieverklaring, om het proces te volgen.

Indien betrokkene na 6 maanden geen passende huisvesting heeft gevonden, kan dit verschillende oorzaken hebben, welke van invloed zijn bij de beslissing op het al dan niet verlengen van de urgentie.

Dit kan in ieder geval leiden tot een drietal beslissingen:

- de urgentieverklaring vervalt
- de urgentieverklaring wordt verlengd
- er gaat bemiddeld worden voor betrokkene (zie aldaar).

Het tussentijds contact hebben met de betrokkenen is ook van belang in verband met evaluatie van de urgentiesystematiek.

2.3. Bemiddeling

2.3.1. Individuele bemiddeling

Onder bemiddeling wordt verstaan het actief koppelen van **een huishouden aan** een woning door de gemeente cq. verhuurder. Het aantal te bemiddelen individuele huishoudens moet in principe zo **laag mogelijk blijven. Net als** bij een urgentieverklaring geldt de bemiddeling voor een passende woonruimte. De bemiddeling vervalt nadat tot twee maal toe een passende woning is geweigerd.

Bemiddeling zal alleen plaatsvinden:

- indien de woningzoekende zelf niet in staat is (dit kan zowel bij urgenten als niet-urgenten het geval zijn);
- bij collectief belang (huurachterstanden, burenoverlast).

Een besluit tot bemiddeling zal tot stand komen op advies van de toetsingscommissie. De bemiddeling vindt plaats door de woningbouwcorporatie.

2.3.2. Bemiddeling voor doelgroepen

2.3.2.1. Woningen met zorgcomponent

Voor deze categorie woningen is reeds in de verordening bepaald dat deze woningen niet geadverteerd zullen worden. Het gaat hier om woningen die zich bevinden in het gebied tussen het bejaardenverzorgingstehuis en de zelfstandige woningen voor ouderen. Die laatste worden wél geadverteerd. De woningen met zorgcomponent zullen worden toegewezen door bemiddeling van de Indicatiecommissie Midden-Kennemerland.

2.3.2.2. Aangepaste woningen

Woningen welke voor meer dan € 10.000 zijn aangepast zullen niet via advertenties, maar via bemiddeling worden toegewezen. Hiermee lijken de belangen van zowel de betrokkenen, de verhuurders als de budgethouders MVG het best gewaarborgd. De bemiddeling zal plaatsvinden via de gemeente cq. de regio. Mochten er geen regionale kandidaten zijn, dan zal alsnog geadverteerd worden, met daarbij vermeld de aanpassingen en de restrictie dat degene voor wie de aanpassing het best passend is, de voorkeur krijgt.

2.3.2.3. Opvang vluchtelingen

Model A: vluchteling eerst urgentie geven en zelf laten reageren op woonkrant. Na 3 woonkranten bemiddelingstrajekt inzetten.

Model B: gemeente krijgt elke maand een lijst van WVC met namen die binnen een maand geholpen moeten zijn. Bemiddeling via gemeente. Gekozen is voor model B (bemiddeling via gemeente) omdat dit het beste aansluit bij de toekomstige werkwijze vanuit het ministerie.

2.3.2.4. Stadsvernieuwing/groot onderhoud

Betrokkenen die om bovenstaande redenen gedwongen zijn te verhuizen, zullen eerst een urgentieverklaring krijgen en moeten dan zelf via de woonkrant reageren. Pas 3 maanden voor de fatale datum zal het bemiddelingstraject starten. Bemiddeling vindt plaats door de woningbouwcorporatie.

2.3.2.5. Woongroepen

Voor deze groep is in de verordening vastgelegd dat vrijkomende woningen, onderdeel uitmakend van de woongemeenschap, niet geadverteerd worden. Met de woongroepen zullen afzonderlijke convenanten afgesloten worden. Een lijst met in aanmerking komende woongroepen is bijgevoegd als bijlage 3.

3. Evaluatie

Het is van belang alle aspecten van “zorg” nauwkeurig te volgen, opdat er geen groepen tussen wal en schip gaan vallen.

Daarnaast is het ook van belang om te volgen hoe het traject verloopt tussen urgentieverklaring - woningtoewijzing en bemiddelingsverklaring-woningtoewijzing.

Dit zal bij voortduring punt van aandacht moeten zijn in de commissie woonruimteverdeling. Tevens zal op dit punt gerapporteerd moeten aan de vijf colleges en de gemeenteraden. Zonodig zal dit moeten leiden tot bijstelling van beleid en/of uitvoering.

7a. Lijst zorgwoningen

De toewijzing van zorgwoningen zal op advies van de regionale indikatiecommissie Midden-Kennemerland plaats vinden. Dit betreft de volgende complexen:

Castricum:
De Santmark
De Boogaert

Uitgeest:
Aanleunwoningen
Dr. Brugmanstraat
Dr. Brugmanplantsoen

Heemskerk:
Huize Nauerland
Westerheem
Polanen

Beverwijk:
Huis ter Wijck
De Raep
Nieuw Akerendam

Velsen:
De Schulpen 1 en II (Velsen-Noord)
Hofstede (Velsbroek)

In voorbereiding:
Sam Vlessinghof (IJmuiden)
Zeewijkplein (IJmuiden)
Huis ter Hagen (Driehuis)

Woongroepen

Voor deze categorie is in de verordening vastgelegd dat met de vrijkomende woningen die behoren tot een complex dat beschikbaar is gesteld aan een woongroep niet zal worden geadverteerd. Met de woongroepen zullen inzake huur/verhuur afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomsten worden afgesloten. In deze overeenkomsten moet (alsnog) aandacht worden besteed aan:

1. de woningtoewijzing (coöptatie);
2. het minimum aantal kandidaat-huurders dat geregistreerd moet staan. Op het moment van de registratie moet reeds aandacht worden besteed of men aan de toelatings- en passendheidscriteria kan voldoen. Dit ter voorkoming van leegstand.

Dit laat onverlet dat tij het beschikbaar komen van een dergelijke woning, de corporatie toetst of de geselecteerde kandidaat aan de passendheids- en de toelatingscriteria voldoet.

7b. Woongroepen in IJmond

Het gewest IJmond kent 7 complexen voor woongroepen. Al deze complexen betreffen woongemeenschappen voor senioren (55+).

Beverwijk:
De Groene Horst
Amstelstaete
d 'Oldenborgh

Castricum:
Op de Kordewagen

Heemskerk:
Burisbeek
Beijenlust

Uitgeest:
-

Velsen:
De Zilvermeeuw

8. onderwerp: afspraken Administratieve Organisatie marktgericht systeem

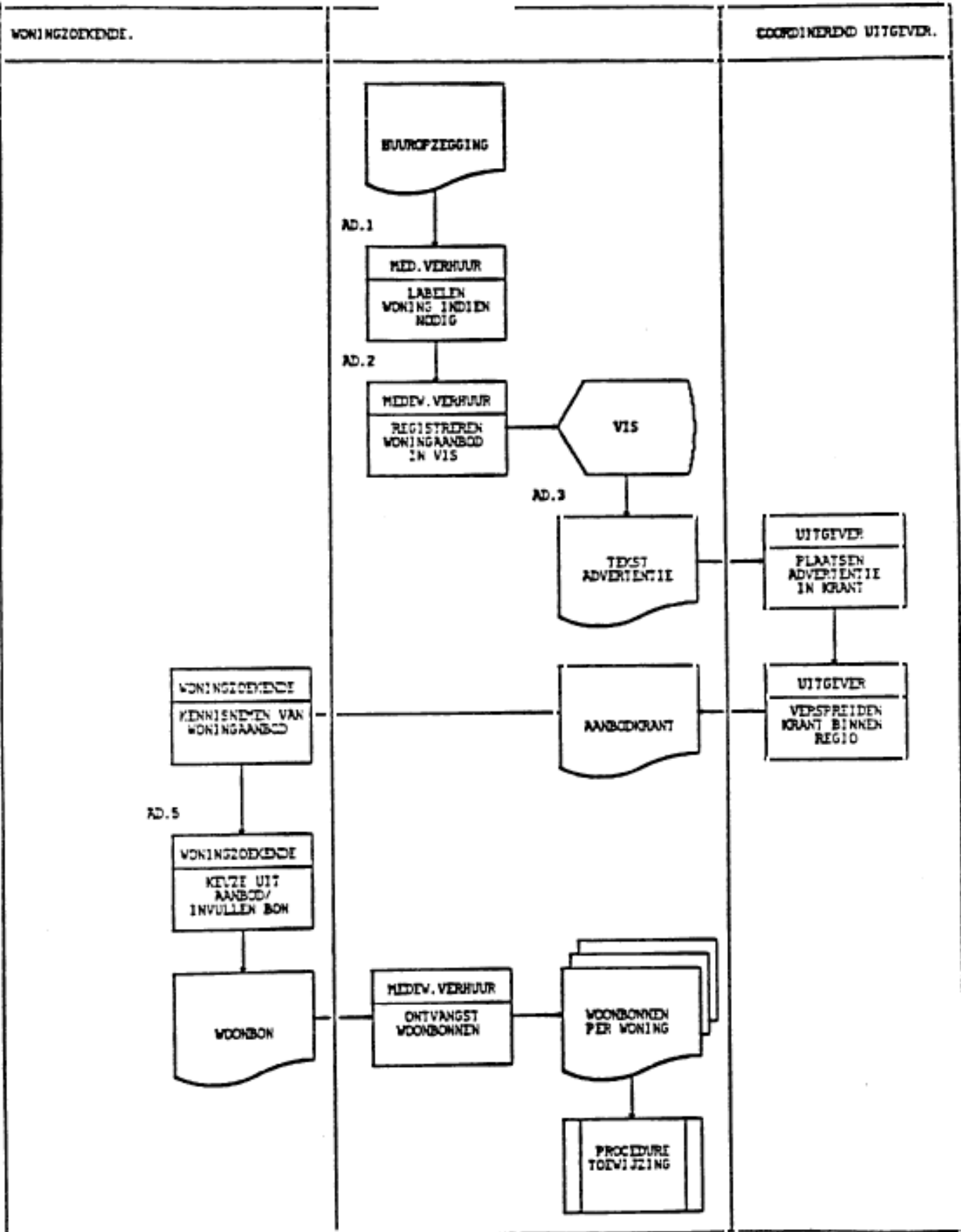
datum: 09-02-95

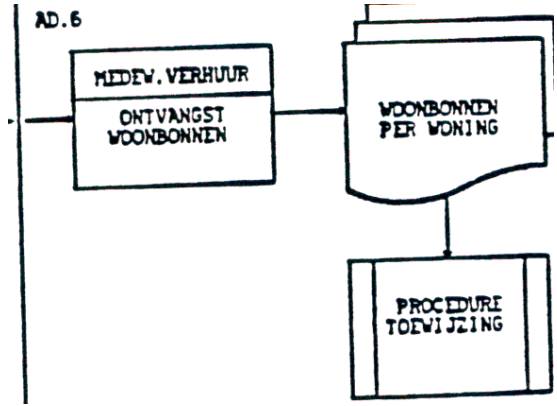
1. De ROWIJ gaat het aanbodmodel voor de woningtoewijzing uitvoeren met behulp van het ontwikkelde Verhuringen-Informatie-Systeem (VIS). Aan het VIS worden twee tabellen toegevoegd over het aantal verhuringen per label en het aantal weigeringen per huurder.
2. Elke corporatie maakt na elk kwartaal een uitdraai van de tabellen die in het programma zitten en stuurt deze naar de eigen gemeente.
3. De ROWIJ stuurt na afloop van het jaar, en dan pas nadat elke vrijgekomen woning weer is verhuurd, de regiodiskette naar de vijf gemeenten. In de regiodiskette wordt standaard opgenomen totaalcijfers per gemeente.
4. De gemeenten kunnen apart of gezamenlijk het VIS kopen tegen kostprijs, om met de regiodiskette zelf de gewenste extra tabellen te kunnen maken. Met behulp van query's is elk gewenst kruisverband te maken per corporatie, per gemeente en voor de regio. Afhankelijk van het gebleken belang voor corporaties en gemeenten kan in een later stadium worden besloten een of meer extra tabellen standaard uit het programma te laten komen. Hiertoe vindt na het eerste jaar overleg plaats tussen gemeenten en ROWIJ. Zijn er kosten verbonden aan de extra overzichten dan geldt het volgende: gemeenschappelijke wensen worden gemeenschappelijk betaald; verder betaalt degene die belang hecht aan bepaalde informatie.
5. De corporatie bewaart de ingezonden bonnen drie jaar na afloop van jaar van inzending; conform de archiefwet.
6. De corporaties vermelden in de woonkrant wanneer zij telefonisch bereikbaar zijn voor inlichtingen en klachten. Gestreefd wordt naar eenzelfde periode per dag voor alle corporaties.

7. De gemeenten verstrekken urgenten vijf gekleurde bonnen. Op deze bonnen staat hetzelfde als op de Woonbon in de krant maar tevens:
 - het type woning waarvoor de urgente in aanmerking komt;
 - de datum waarop de urgentie is afgegeven;
 - de tekst 'wel/niet toegewezen'.Bovendien is de bon op naam gesteld.
De corporaties sturen binnengekomen urgentiebonnen zo spoedig mogelijk naar de regionale toetsingscommissie met de vermelding of de woning al dan niet is toegewezen aan de betreffende urgente.
8. De corporaties zenden de woonbonnen van degenen die zijn geweigerd op grond van aantoonbaar slecht woon- of betalingsgedrag, direct door naar de betreffende gemeente.

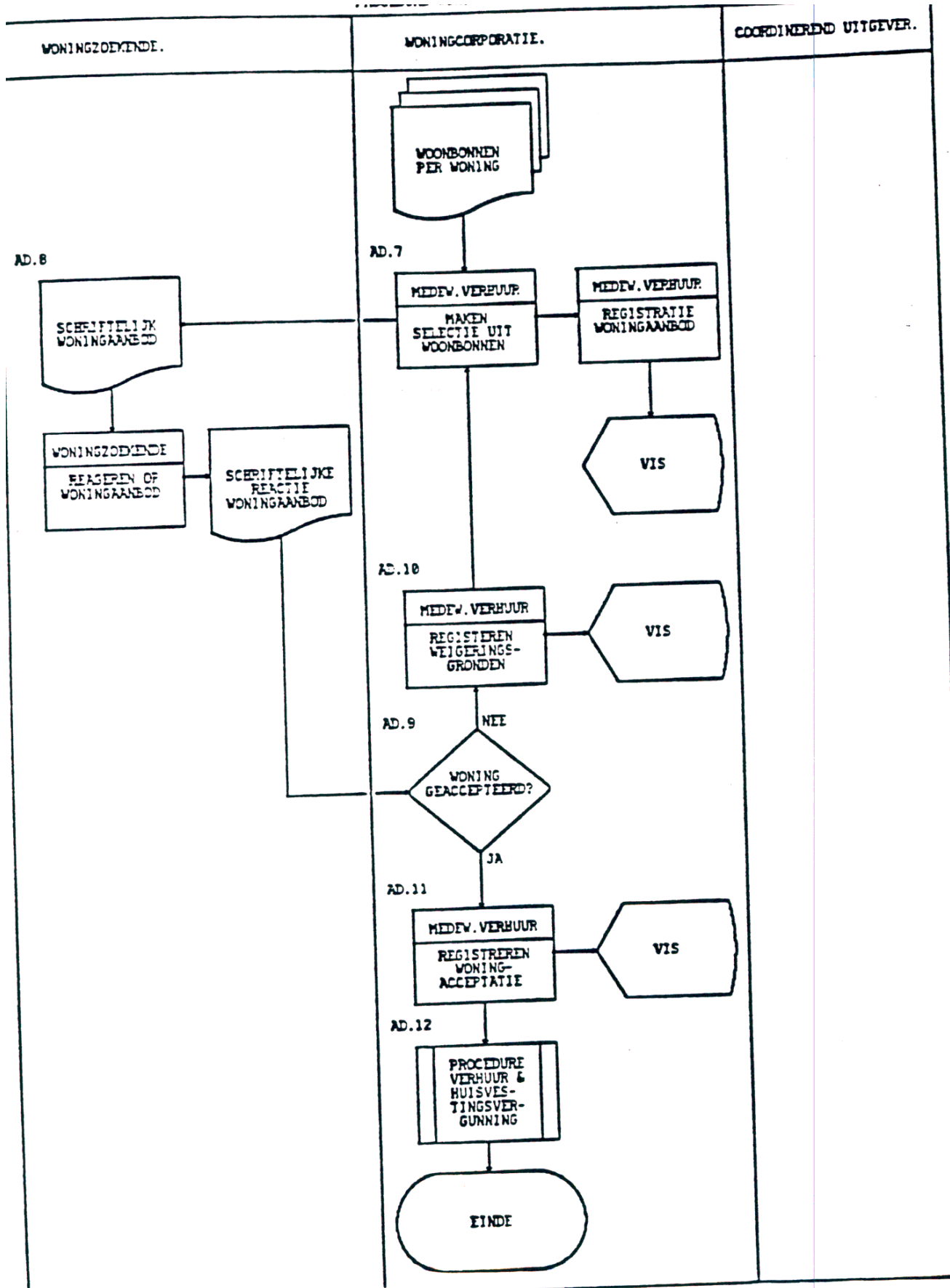
9. Stroomschema/procedure woningtoewijzing

- 9.1. Procedure publiceren woningaanbod
- 9.2. Procedure woningtoewijzing
- 9.3. Toelichting procedure publiceren woningaanbod en woningtoewijzing





9.2
AD.6



10. Onderwerp: toelichting In de woonkrant

Spelregels

1. Alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties in het gewest IJmond worden vermeld in de Woonkrant, die gratis iedere twee weken buis aan buis wordt verspreid. Personen buiten de regio kunnen zich abonneren op de Woonkrant. U kunt alleen op een woning reageren door het insturen van de Woonbon.
2. Stuur de bon naar de corporatie die in de advertentie staat vermeld.
3. De bonnen moeten uiterlijk de maandag (zie de datum die in deze krant vermeld staat) na her verschijnen van deze krant op het kantoor van de corporatie zijn.
4. Alleen volledig ingevulde bonnen worden in behandeling genomen.
5. Als u niet aan alle voorwaarden voldoet, maakt u pas kans als er niemand heeft gereageerd die wel aan alle voorwaarden voldoet. In dat geval wordt de woning toegewezen aan degene die het meest aan de voorwaarden voldoet.
Uitzondering: eengezinswoningen tot F 810 en woningen voor jongeren en ouderen worden in dat geval voor een tweede keer geadverteerd. Iedereen kan dan reageren. Ook daarna wordt de woning toegewezen aan degene die het meest aan de voorwaarden voldoet.
6. Urgenten gaan altijd voor. Daarbij komt de urgente die het langst urgent is het eerst in aanmerking. Bij gelijke datum urgentie-toekenning gaat de oudste voor. Zijn er geen urgenten dan sorteert de corporatie de bonnen op volgorde van leeftijd. Hierbij gaat de oudste kandidaat voor.
7. Nadat gecontroleerd is of de kandidaat aan de voorwaarden voldoet (schriftelijke bewijzen moeten op korte termijn worden overlegd), krijgt deze een uitnodiging de woning te bezichtigen.
8. Bij acceptatie wordt een huisvestingsvergunning verstrekt en wordt het huurcontract getekend.
9. In een volgende Woonkrant staat vermeld hoe de woning is toegewezen.
10. Brieven worden niet in behandeling genomen; u kunt alleen reageren met een Woonbon.
11. Vermeld op de gefrankeerde enveloppe: Woonbon. De enveloppe s.v.p. niet dichtplakken.
12. De corporatie behoudt zich het recht voor om kandidaten met aantoonbaar slecht woon- of betalingsgedrag te weigeren. Daarnaast behoudt de corporatie zich het recht voor kandidaten te weigeren die een te laag inkomen hebben in verhouding tot de huurhoogte.
13. De aangeboden woningen zijn bestemd voor de inwoners van de regio IJmond en daarnaast de economisch en maatschappelijk gebonden en van binding vrijgestelden die niet in de regio wonen; tenzij in de advertentie anders wordt aangegeven. Inlichtingen hierover zijn te verkrijgen bij de IJmondgemeenten en de woningcorporaties.

Urgentie

Urgentiebewijzen worden slechts toegekend als u in een acute noodsituatie verkeert. De situatie moet zo zijn dat het niet verantwoord is nog langer dan zes maanden in uw huidige omstandigheden te blijven. U kunt een urgentiebewijs aanvragen bij de gemeente. Met een urgentiebewijs krijgt u gedurende zes maanden voorrang voor nader omschreven woningtypen. Hiervoor krijgt u een beperkt aantal gekleurde urgentiebonnen. Ook dan zult u dus zelf in de Woonkrant een woning moeten zoeken en de gekleurde woonbon invullen en insturen.

Overgangsregeling

Voor de mensen die reeds enige tijd bij de gemeente ingeschreven staan als woningzoekende geldt een overgangsregeling tot 1 april 1997. De regeling houdt in dat iedereen die voor 1 juli 1994 ingeschreven stond "bonusjaren" krijgt. Deze jaren worden bij uw leeftijd opgeteld zodat u een voorsprong heeft op mensen die niet ingeschreven stonden.

In onderstaand overzicht kunt u aflezen op hoeveel bonusjaren u recht heeft, als u ingeschreven heeft gestaan als woningzoekende.

Inschrijfdatum tussen bonusjaren

1 juli 1993 en 1 juli 1994 1

1 juli 1992 en 1 juli 1993 2

(enz. tot een maximum van 10 bonusjaren).

Urgentie kan ook een of twee bonusjaren opleveren (afhankelijk van de zwaarte).

Elke ingeschreven woningzoekende heeft een brief van de gemeente gekregen waarin de bonusjaren worden toegekend. Deze brief moet u kunnen laten zien als u wordt opgeroepen voor de bezichtiging van een woning.

Bemiddeling

Een klein aantal van de vrijkomende woningen wordt niet in de Woonkrant aangeboden. Deze worden toegewezen door de gemeente. In de verantwoording in de Woonkrant wordt dit vermeld. Dit betreft vooral woningen voor gehandicapten, vluchtelingen en stadsvernieuwingsurgenten en woningen die in overleg met sociaal/medische instellingen worden verhuurd. Ook de woningen in woongroepen worden niet via advertenties verhuurd. Verdere informatie over bemiddeling krijgt u bij de gemeente.

Definities

Eengezinswoning: een woning, veelal met tuin, bestaande uit meer dan een woonlaag, zonder bovenburen.

Benedenwoning: een gelijkvloerse woning, maakt geen deel uit van een flatgebouw, heeft wel een andere woning boven zich.

Bovenwoning: een woning op de eerste en veelal tweede verdieping met de toegangsdeur aan de straat en door een trapopgang bereikbaar.

Portiekflat: een gelijkvloerse woning in een woongebouw van meestal drie of vier lagen, waarbij de voordeur via een gemeenschappelijk trappenhuis is te bereiken.

Galerijflat: een gelijkvloerse woning met de voordeur aan een galerij. Toegang tot de galerij is via een gemeenschappelijk trappenhuis met of zonder lift.

Maisonnette: een woning bestaande uit meer dan een woonlaag, met onder- en/of bovenburen.

Kale huur: de huurprijs per maand zonder bijkomende kosten.

Bijkomende kosten: de bijkomende kosten per maand zoals water, electra, stookkosten, schoonmaken en tuinonderhoud.

Inclusief stookkosten: als dit staat vermeld zitten de kosten van verwarming in de bijkomende kosten.

Aantal kamers: de keuken en de badkamer zijn niet meegeteld.

Aantal personen huishouden: het aantal personen dat daadwerkelijk naar de nieuwe woning verhuist. Bij een één-ouder-gezin telt het hoofd van het huishouden voor twee personen.

Inkomen: het totale belastbaar inkomen van de personen die deel uit maken van het huishouden; uitgezonderd de inkomens van inwonende kinderen jonger dan 27 jaar.

Beroepsmogelijkheden

Heeft u vragen over de gang van zaken, of vindt u het vreemd niet in aanmerking te zijn gekomen voor een woning, dan kunt u het best de betreffende corporatie om uitleg vragen.

Blijft u, ondanks de uitleg van de corporatie, van mening dat u voor een woning in aanmerking had moeten komen, dan kunt u een beroep doen op de onafhankelijke geschillencommissie (zie de adressenlijst).

Woonkrant niet ontvangen?

De woonkrant verschijnt om de 14 dagen in de gemeenten van de regio IJmond. Heeft u de woonkrant niet ontvangen, dan is deze gratis verkrijgbaar op de kantoren van de woningcorporaties en de gemeenten.

Mensen van buiten het gewest die prijs stellen op toezending, kunnen zich abonneren bij

Uitgeverij, telefoon, De kosten bedragenper kwartaal.

Verantwoording toewijzing

Onderstaand is de verantwoording opgenomen voor de toewijzing van de vrijgekomen huurwoningen. De eventuele bonusjaren zijn apart vermeld. Bij vergelijking met uw eigen situatie moet u de werkelijke leeftijd en de bonusjaren optellen. Indien is toegewezen aan een urgente, is de leeftijd vermeld in de kolom urgent. Is de woning toegewezen door bemiddeling, dan staat in de kolom bemiddeling "ja". In de kolom "aantal bonnen" het aantal reacties, dat op de woning is binnengekomen.

Adressen

Adressen en telefoonnummers van:

- woningcorporaties (aparte postbus openen kan interessant zijn voor de grotere corporaties);
- gemeenten, afdelingen woonruimte zaken;
- geschillencommissie;
- uitgever.

Artikel 2.11.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 te mandateren aan eigenaren van woonruimte.