

Convenant woonvoorzieningen

Wet maatschappelijke ondersteuning 2015

De partijen:

De Gemeente Zwolle, vertegenwoordigd door wethouders D. de Jong en E. Anker, hierna te noemen 'Gemeente'

En

Delta Wonen te Zwolle, vertegenwoordigd door De heer E. Leideman
SWZ te Zwolle, vertegenwoordigd door Mevrouw W. van Erp Taalman Kip
Openbaar Belang te Zwolle, vertegenwoordigd door de heer S.M.Quint

hierna te noemen 'Verhuurder'

Hierna gezamenlijk aan te duiden als: Partijen

In aanmerking nemende dat:

1. op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) de Gemeente de zelfredzaamheid en de participatie van personen met een beperking of met chronische psychische of psychosociale problemen ondersteunt zoveel mogelijk in de eigen leefomgeving.
2. tot de werkzaamheden van de Verhuurder onder andere het bouwen van woongelegenheden of het treffen van zodanige voorzieningen aan de hen toebehorende woongelegenheden behoort, dat mensen met een beperking naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid zelfstandig kunnen wonen.
3. de Gemeente belang heeft bij een efficiënte en doelgerichte besteding van de financiële middelen. De Gemeente verstrekt de goedkoopst adequate voorziening/aanpassing.
4. de Verhuurder belang heeft bij een verantwoorde kwaliteit van de woningaanpassing in haar woongelegenheden en bij een verantwoorde dekking van de daarmee gepaard gaande extra exploitatierisico's.
5. de Gemeente streeft naar een adequate samenwerking tussen partijen die een rol vervullen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
6. partijen erkennen dat mensen met een beperking gebaat zijn bij een duurzame en constructieve samenwerking tussen Partijen en bij korte doelmatige procedures bij de uitvoering van de Wmo 2015 voor wat betreft de woonvoorzieningen.
7. partijen daarom met elkaar afspraken maken over het aanbrengen van woonvoorzieningen.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Definities

1. *CAW*: Commissie Aangepast Wonen van de gemeente Zwolle aangesteld voor bemiddeling van cliënten bij het verstrekken van een woningvoorziening of verhuizing.
2. *Woonruimte*: zelfstandige woonruimte met eigen toegang en eigen keuken, badkamer en toilet.
3. *Woningverbetering*: verbetering van woonruimte.
4. *Woningaanpassing*: ingreep van bouw- of woon-technische aard die gericht is op het ondersteunen van een persoon die een beperking ondervindt bij het normale gebruik van de woonruimte.
5. *Wmo 2015*: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
6. *Verordening*: de verordening Maatschappelijke ondersteuning Zwolle 2021
7. *Individuele woonvoorziening*: een voorziening die in een woning is aangebracht en bestemd is voor individueel gebruik.
8. *Collectieve voorziening*: een voorziening die in de algemene ruimte van een woongebouw is aangebracht en door meerdere huurders gebruikt kan worden.
9. *Algemeen gebruikelijk*: een voorziening die:
 - Niet speciaal bedoeld is voor gebruik door mensen met een beperking;
 - In een reguliere winkel te koop is en;

- Qua prijs binnen de grenzen ligt van wat men ook zou aanschaffen wanneer men niet beperkt zou zijn.
10. *Jaar van verstrekking*: kalenderjaar waarin het besluit tot verlening van de voorziening heeft plaatsgevonden.
 11. *Woningonderhoud*: het in conditie houden van de technische staat van de woning.
 12. *Wmo-woning*: een woning die met behulp van een woningaanpassing (betaald door Gemeente) van meer dan € 2000,00 geschikt gemaakt is voor mensen met een Wmo-indicatie.
 13. *Levensloopbestendige woning*: een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner.

Artikel 2 Afstemmen voorraad op specifieke behoefte van mensen met een beperking

1. Partijen zullen in goed overleg de daarvoor geschikte woningvoorraad zo doelmatig mogelijk inrichten op de specifieke woonbehoeften van mensen met een beperking.
2. De Verhuurder werkt actief mee in het zoeken binnen de bestaande voorraad naar woningen die aan te passen zijn aan de behoeften van mensen met een beperking, zoals levensloopbestendige woningen, kangoeroewoningen en hoekwoningen met voldoende grondruimte voor de aanbouw van een slaapkamer en natte cel.
3. Indien een Wmo woning beschikbaar komt, wordt deze als eerste aangeboden aan de Gemeente. De woning kan weer worden aangeboden aan een inwoner met een beperking.
4. Bij het voornemen tot in de verkoop brengen van een Wmo-woning wordt door de Verhuurder vooraf overleg gevoerd met de Gemeente over de te volgen procedure met als oogmerk een aangepaste woning voor de doelgroep beschikbaar te houden.

Artikel 3 Aanpasbaar bouwen: bouwen volgens eisen

Bij alle nieuwbouwprojecten zullen Partijen tijdig, doch in ieder geval vanaf de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot gewenste/benodigde levensloopbestendige woningen en woongebouwen in een geschikte woonomgeving, waarbij in de toekomst Wmo-kosten kunnen worden voorkomen. In de prestatieafspraken wordt invulling gegeven aan deze opgave.

Artikel 4 Individuele woonvoorzieningen

1. De Gemeente beoordeelt en betaalt een aangepaste keuken en/of sanitair op grond van de Wmo inclusief plaatsing en ombouwkosten van installaties en het tegelwerk. Bij nieuwbouw en geplande renovatie betaalt de Gemeente de meerkosten ten opzichte van de standaardkosten.
2. Reparaties, onderhoud en vervanging van een individuele voorziening door de Gemeente geplaatst komen voor rekening van de Gemeente.
3. Het in oude staat herstellen van de woning komt voor rekening van Verhuurder. Dit is conform artikel 2.3.7 Wmo.

Artikel 5 Collectieve woonvoorzieningen

1. De toegang tot het wooncomplex en gezamenlijke ruimten zijn voor rekening van de Verhuurder, tenzij er sprake is van een VvE. In dat geval treedt de Gemeente in overleg met de VvE over het aanbrengen van de voorziening en de betaling van de aanschaf. Indien het noodzakelijk is om deurautomaten te plaatsen bij een bedrag boven de € 5000,- vindt overleg plaats tussen Gemeente en Verhuurder teneinde te beoordelen of er sprake is van een maatschappelijke verantwoorde investering.
2. De toegang tot de eigen woning en individuele berging is voor rekening van de gemeente.

Artikel 6 Procedures

1. Partijen maken afspraken over de te volgen procedures bij woningaanpassing(en) boven € 2000,00 en verhuur van aangepaste woningen.
2. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 1 (werkafspraken tussen Verhuurder en Gemeente), hetgeen een onlosmakelijk onderdeel van dit convenant vormt.

Artikel 7 Kwaliteit van de aanpassingen

De Gemeente verstrekt de goedkoopst adequate voorziening. Adequaat houdt in dat de voorziening haar doel moet bereiken op het gebied van zelfredzaamheid en/of participatie. Voldoen meerdere voorzieningen aan dit criterium, dan zal de gemeente de goedkoopste voorziening verstrekken. Uiteraard rekening houdend met de specifieke persoonskenmerken van de persoon die

ondersteuning vraagt. Als een huurder een duurdere oplossing verkiest of extra-accessoires, dan zijn de meerkosten voor rekening huurder.

Artikel 8 Woningaanpassingen

1. De sociaal werker van het wijkteam informeert de Verhuurder omtrent het voornemen tot uitvoering van woningaanpassing.
2. De bouwkundig adviseur van de Gemeente vraagt offertes op en geeft opdrachten voor woningaanpassing die voor rekening zijn van de gemeente.
3. In geval van complexe woningaanpassingen zal de bouwkundig adviseur van de Gemeente eerst in overleg treden met de Verhuurder omtrent de uitvoering.
4. Het terugbrengen in oude staat van aanpassingen die aard en nagelvast zijn valt onder de verantwoordelijkheid en kosten van de Verhuurder.
5. Een traplift wordt door de Gemeente verwijderd op kosten van de gemeente.

Artikel 9 Registratiesysteem

Verhuurder registreert de binnen haar woningbezit op grond van de Wmo aangepaste woningen.

Artikel 10 Woningtoewijzing

Indien een geregistreerde (aangepaste) Wmo woning beschikbaar komt, wordt de woning aangeboden aan de CAW en de CAW draagt een nieuwe bewoner voor bij de Verhuurder.

Artikel 11 Verhuisintentie

1. Bij verhuur van een rolstoel toe- en doorgankelijke woning bij een meerpersoonshuishouden wordt een verhuisplicht afgesproken en opgenomen in het huurcontract. De woning wordt toegewezen aan een persoon met een beperking. Wanneer deze persoon de woning verlaat, geldt een verhuisplicht voor de achterblijvers. De Gemeente beoordeelt of de verhuisplicht wordt toegepast.
2. De Gemeente/Verhuurder zal zich op het in het eerste lid bedoelde beding beroepen indien een nieuwe bewoner met een beperking voor de woning beschikbaar is en de zittende bewoner passende vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Artikel 12 Kosten onderhoud, keuring en reparatie

1. De kosten voor onderhoud, keuring en reparatie aan individuele Wmo-woonvoorzieningen komen voor rekening van de Gemeente. Voor vervanging van Wmo-woonvoorzieningen geldt artikel 4.
2. De kosten voor onderhoud, keuring en reparatie aan collectieve voorzieningen in de algemene ruimtes, zoals deurautomaat komen voor rekening van de Verhuurder, tenzij er sprake is van een VvE. In dat geval komen de kosten voor rekening van de VvE.

Artikel 13 Huurderving

1. Ingeval van huurbeëindiging van een Wmo-woning zal de Wmo-woning worden aangeboden aan de CAW. De CAW beoordeelt of de woning opnieuw kan worden ingezet voor een cliënt. Indien er op moment van huurbeëindiging geen cliënt is die in aanmerking komt voor de betreffende Wmo-woning, wordt de woning gereserveerd door de CAW voor maximaal 6 maanden in afwachting van een cliënt met een Wmo-indicatie. De Gemeente zal in dat geval de werkelijke gemiste huurinkomsten aan Verhuurder betalen voor maximaal zes maanden.
2. In geval er aanpassingen aan de woning worden gedaan waardoor de termijn van zes maanden wordt overschreden, zal Verhuurder in dat geval de werkelijk gemiste huurinkomsten in rekening brengen bij de Gemeente.
3. Als er gedurende de periode van leegstand van de Wmo-woning sprake is van een huurverhoging komt deze huurverhoging voor rekening van de Gemeente.
4. De betaling van de huur door de Gemeente zal plaatsvinden binnen dertig dagen na ontvangst van de factuur van de Verhuurder.
5. Met instemming van de Verhuurder kan worden afgeweken van de in het 1^e en 2^e lid genoemde termijn.
6. Verhuurder mag geen huurverhoging toepassen indien deze verhoging betrekking heeft op een woningaanpassing gefinancierd door de Gemeente.
7. Indien er geen geschikte kandidaat is en de woning weer regulier wordt verhuurd, zullen aanpassingen die niet aard en nagelvast zijn door de gemeente of in opdracht van de gemeente

worden verwijderd. Eventuele extra huurderving als gevolg van de werkzaamheden komen voor rekening van Gemeente.

Artikel 14 Vervanging van woningaanpassingen

Eerst na toestemming van de Gemeente mag een woonaanpassing worden vervangen.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Dit convenant treedt in werking per datum ondertekening en wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar, eindigend op xxxxxxxx. Na afloop van deze periode wordt het convenant telkens stilzwijgend verlengd met een periode van een jaar. Een van de partijen kan per aangetekende brief aan de andere partijen het convenant tussentijds opzeggen tegen het einde van een kalendermaand en met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Met dit convenant vervalt de overeenkomst inzake de samenwerking op het terrein van woonvoorzieningen in het kader van de Wet voorzieningen gehandicapten.

Artikel 16 Aanpassingen

Indien één of meerdere partijen reden zien om het convenant tussentijds aan te passen, zullen partijen hierover gezamenlijk in overleg treden om tot overeenstemming te komen. Eventuele wijzigingen worden schriftelijk vastgelegd.

Artikel 17 Overig

1. Iedere partij kan om herziening of aanpassing van de inhoud van het convenant vragen, in het geval de inhoud van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de daarop gebaseerde materiële wetgeving en besluiten ten aanzien van het onderdeel woonvoorzieningen belangrijk gewijzigd worden.
2. Mondelinge toezeggingen, mededelingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
3. De aan dit convenant gehechte bijlagen worden geacht deel uit te maken van dit convenant. Wijzigingen van bijlagen kunnen uitsluitend schriftelijk worden overeengekomen.
4. Indien partijen hier behoefte aan hebben, wordt de samenwerking geëvalueerd.

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Zwolle d.d. xxxxxxxx

Namens Delta Wonen

Namens SWZ,

Namens Openbaar Belang,

Namens de gemeente Zwolle,

Bijlage 1: Werkafspraken