

CONVENANT WOONFRAUDE

Breda 2023 - 2025

CONVENANTPARTNERS



Gemeente Breda



LAURENTIUS



WonenBredburg



Alwel



CONVENANT WOONFRAUDE

Breda 2023 - 2025

DE CONVENANTPARTNERS:

- i. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Breda**, gevestigd te Breda aan de Claudius Prinsenlaan 10 (4811 DJ), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.F.G. Depla, Burgemeester, hierna te noemen “de Gemeente”;
- ii. **Laurentius**, statutair gevestigd te Breda aan de Loevesteinstraat 20 (4834 ED), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.M.P. Bekkers – van Rooij, directeur bestuurder , hierna te noemen: “Laurentius”;
- iii. **Stichting WonenBreburg**, statutair gevestigd te Tilburg aan de Joannes van Oisterwijkstraat 35 (5041 AB), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.H.J.M. Timmermans, directeur-bestuurder, hierna te noemen: “WonenBreburg”;
- iv. **Stichting Alwel**, statutair gevestigd te Roosendaal aan de Laan van Brabant 50 (4701 BL), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F.M. Hendrickx, vestigingsmanager Breda, hierna te noemen: “Alwel”;

Hierna allen gezamenlijk te noemen: “de Convenantpartners”.

OVERWEGENDE DAT

- A. In de Gemeente Breda sprake is van woonfraude, te weten; onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik zoals omschreven in Artikel 1.1;
- B. Woonfraude (zoals omschreven in Artikel 1.1) een negatieve invloed kan hebben op de veiligheid en leefbaarheid, de evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling, het beheer van woningen en op het sociaal economisch klimaat in de gemeente Breda;
- C. De Convenantpartners de leefbaarheid, veiligheid en het woongenot in de gemeente Breda willen bevorderen, alsmede zorgdragen voor een rechtvaardige verdeling van woningen door het tegengaan van woonfraude;
- D. Onderlinge uitwisseling van signalen en/of persoonsgegevens, voor zover mogelijk en noodzakelijk, kan bijdragen aan de juistheid van de gegevens in de BRP en/of de verhuuradministraties van de corporaties en aan de vergroting van de leefbaarheid, veiligheid en het woongenot in de gemeente Breda ;
- E. De Convenantpartners in dit convenant afspraken maken over de waarborging van de privacy op basis van de privacyregels voortvloeiende uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (‘AVG’) en de Uitvoeringswet Algemene Verordening Gegevensbescherming (‘UAVG’) (tezamen: ‘Relevante Privacywetgeving’).

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

1.1 Begrippenlijst

Actiedagen	Dag(del)en waarin aandacht wordt besteed aan specifieke onderwerpen, bijvoorbeeld door het uitvoeren van controles, het opruimen en opschonen van gezamenlijke ruimtes of het inzamelen van verboden middelen
AVG en UAVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene Verordening Gegevensbescherming, ook wel Relevante Privacywetgeving genoemd
Bestuurlijk Overleg Alliantie	Het overleg tussen de burgemeester en (vak)directie en /of bestuurders van de Convenantpartners
BRP	De Basisregistratie Personen
Contactpersonen	De door de Convenantpartners binnen de eigen organisatie aangestelde contactpersonen die zorgdragen voor uitvoering van dit Convenant
Convenant	Dit onderhavige convenant, welke met terugwerkende kracht in werking is getreden op 1 januari 2023
De Corporaties	De drie woningcorporaties die in de gemeente Breda actief zijn: Laurentius, WonenBredburg en Alwel
Gegevensuitwisseling	Iedere vorm van gegevensuitwisseling tussen de Gemeente en de Corporaties in het kader van dit Convenant. Hieronder valt: <ul style="list-style-type: none">• het aan de Corporaties verstrekken van informatie uit de BRP;• het verschaffen van verhuisgegevens door de Corporaties aan de afdeling Publiekszaken van de Gemeente; en• het verschaffen van gegevens voor bestandsvergelijkingen of signalen tussen de Corporaties en de daartoe aangewezen functionarissen van de Gemeente die op basis van specifieke bevoegdheden tegen Woonfraude op kunnen treden.
Integraal Handhavingsoverleg	Het overleg waarin de in dit kader relevante Signalen (inclusief Persoonsgegevens) ter kennis worden gebracht van de (Convenant)partners, waar (eventueel) voorstellen worden gedaan ten behoeve van een effectieve gecoördineerde aanpak en waarna (eventueel) voor dit doel feiten en gegevens worden verzameld teneinde de juiste strategie/aanpak te bepalen. Dit overleg vindt niet specifiek plaats ten behoeve van dit Convenant
Persoonsgegevens	Elk gegeven betreffende een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon

Relevante Wetgeving	Wetten relevant voor dit Convenant, zoals de AVG en de UAVG, de BRP en de Woningwet
Signalen	Een signaal betreft concrete en feitelijke informatie over een situatie die afwijkt van de 'normale' situatie, wat maakt dat het vermoeden bestaat dat sprake is van Woonfraude. Signalen bevatten doorgaans Persoonsgegevens
Verwerking Persoonsgegevens	van Elke bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot Persoonsgegevens of een geheel van Persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens
Voorzitter van het Integraal Handhavingsoverleg	De Gemeente draagt een voorzitter aan die de taken van voorzitter op zich zal nemen. De Voorzitter heeft de volgende taken: <ul style="list-style-type: none"> • zit het Integraal Handhavingsoverleg voor; • coördineert de eventuele vervolgcacties op de in het Integraal Handhavingsoverleg besproken Signalen en Persoonsgegevens; en • zorgt en monitort de voortgang van het Integraal Handhavingsoverleg in relatie tot de doelstellingen van dit Convenant in afstemming met de Convenantpartners
Wet BRP	De Wet Basisregistratie Personen. Voor zover wordt verwezen naar deze wet, wordt tevens verwezen naar de Circulaire BRP en Woonfraude 2016 en Verordening gegevensverstrekking basisregistratie personen Breda
Woningwet	De Woningwet inclusief de wijzigingen die per 1 januari 2022 van kracht zijn geworden
Woonfraude	Het onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning van een woning, wat als volgt kan worden geconcretiseerd: <ul style="list-style-type: none"> • Onrechtmatige bewoning: <ul style="list-style-type: none"> ➤ het geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren of onderverhuren van een woning; ➤ illegale (kamer)verhuur en overbewoning. • Onrechtmatig gebruik: <ul style="list-style-type: none"> ➤ de woning (mede) gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, zoals maar niet beperkt tot een pension of bed-and-breakfast of (tijdelijke) verhuur op andere wijze, bijvoorbeeld via online verhuurplatforms;

- de woning gebruiken als opslagruimte, kantoor, winkel of een andere vorm van commercieel of bedrijfsmatig gebruik die niet wordt toegestaan door de betreffende Corporatie;
- het gebruik van de woning dat op een andere wijze in strijd is met de huurovereenkomst en de toepasselijke overige voorwaarden.

Woongenot

Het ongestoord kunnen genieten van de gehuurde huurwoning

1.2 Overige begrippen

Andere begrippen die in dit Convenant worden gebruikt en die zijn gedefinieerd in Relevante Wetgeving, hebben dezelfde betekenis in dit Convenant als in die Relevante Wetgeving.

ARTIKEL 2. DOELSTELLINGEN

2.1 Algemeen

Het doel van de uitwisseling van Signalen (inclusief Persoonsgegevens) door de Convenantpartners is het gezamenlijk aanpakken en tegengaan van Woonfraude om de rechtshandhaving van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke regelgeving ten aanzien van onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning doelmatiger en doeltreffender te maken.

2.2 Specifieke doelen van de Corporaties

- a. Het eerlijk verdelen van de sociale (huur)woningen. Onder een eerlijke verdeling valt het zoveel mogelijk voorkomen van wachttijden voor potentiële huurders door een effectieve aanpak van leegstand en het voorkomen of oplossen van onjuiste of ontbrekende inschrijvingen;
- b. Handhaving van de wet- en regelgeving langs de privaatrechtelijke weg onder verwijzing naar de huurrechtelijke bepalingen van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden;
- c. Handhaving van de wet- en regelgeving op het gebied van Woonfraude;
- d. Beheer van het woningbezit en het uitvoeren van het regionaal volkshuisvestingsbeleid conform de Woningwet 2022;
- e. Het signaleren en doormelden van (vermoedens van) ondermijning met de middelen die zij heeft om ondermijning tegen te gaan;
- f. Het kunnen voorkomen en signaleren dat woningen worden gebruikt voor andere doeleinden dan bewoning als hoofdverblijf.

2.3 De specifieke doelen van de Gemeente

- a. Recht doen aan de taak als beheerder van de BRP;

- b. Verhogen van de kwaliteit van de gegevens in de BRP om afnemers en derden te voorzien van juiste gegevens;
- c. Het realiseren van een eerlijke woonruimteverdeling. Onder een eerlijke verdeling valt het zoveel mogelijk voorkomen van wachttijden voor potentiële huurders door een effectieve aanpak van leegstand en het voorkomen of oplossen van onjuiste of ontbrekende inschrijvingen;
- d. Handhaving van de wet- en regelgeving op het gebied van onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik langs de publiekrechtelijke weg;
- e. Voorkomen en aanpakken van onrechtmatig gebruik van de woning om te zorgen dat de woning niet wordt gebruikt voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting of in strijd met de bestemming die erop rust;
- f. Voorkomen en signaleren dat woningen gebruikt worden voor andere doeleinden dan bewoning als hoofdverblijf.

2.4 De wijzen waarop wordt beoogd de doelen te bereiken

Convenantpartners zetten, voor zover noodzakelijk en relevant, individueel dan wel gezamenlijk een of meerdere onderstaande middelen in om een of meerdere voornoemde doelen te bereiken:

- a. Uitwisseling van Signalen, die kunnen worden verwerkt door de Convenantpartners zoals uiteengezet in Artikel 3, tussen de Convenantpartners voor zover passend bij en noodzakelijk voor de realisatie van de in dit Convenant gestelde doelen;
- b. In het Integraal Handhavingsoverleg de relevante Signalen en Persoonsgegevens, die kunnen worden verwerkt door de Convenantpartners zoals uiteengezet in Artikel 3, ter kennis brengen van de Convenantpartners, het (eventueel) doen van voorstellen ten behoeve van een effectieve gecoördineerde aanpak en (eventueel) voor dit doel verzamelen van feiten en gegevens, teneinde de juiste strategie/aanpak te bepalen;
- c. Samenwerking met de Rijkdienst voor identiteitsgegevens ('RvIG') in het kader van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit ('LAA'). De LAA bestaat uit een samenwerking van publieke organisaties, waaronder gemeenten, diverse ministeries en uitvoeringsorganisaties die samenwerken om incorrecte adresgegevens in de BRP te herkennen en te herstellen.
- d. Het mogelijk toepassen van de Wet aanpak woonoverlast bij herhaling van excessen in het woon- en leefklimaat.
- e. Het nemen van (publiekrechtelijke) maatregelen op basis van geconstateerde bevindingen.

ARTIKEL 3. INSTRUMENTEN

Convenantpartners kunnen – in het kader van ieders reguliere werkzaamheden – op verschillende wijzen Signalen dan wel Persoonsgegevens verwerken die in het kader van de doelen van dit Convenant relevant (kunnen) zijn. Convenantpartners nemen daarbij te allen tijde de Relevante Privacywetgeving als ook het Privacy Protocol, wat een uitwerking vormt van de Relevante Privacywetgeving, in acht.

3.1 Corporaties

- a. Het doorgeven van Signalen, die zijn verkregen in het kader van en gedurende de reguliere werkzaamheden van de Corporaties, op de wijze zoals beschreven in het Plan van Aanpak (zie Artikel 5). Onder reguliere werkzaamheden vallen ook:
 - Het afleggen van een huisbezoek om te controleren of er zich geen strijdigheden met de huurovereenkomst voordoen.
 - Het nemen van (privaatrechtelijke) maatregelen op basis van geconstateerde bevindingen.
 - Het uitvoeren van Actiedagen.

3.2 Gemeente Breda

- a. Het opvangen van Signalen.
- b. Het doen van administratief onderzoek door middel van bestandsvergelijkingen.
- c. Het uitvoeren van al dan niet aangekondigde integrale huisbezoeken overdag en in de avonden. Hiertoe zijn vanuit de Gemeente toezichthouders aangewezen door burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet en de Wet BRP. Hetgeen deze medewerkers constateren kan in een getuigenverklaring in een privaatrechtelijke procedure als bewijs van Woonfraude dienen.

ARTIKEL 4. HANDHAVINGSOVERLEG

Het Handhavingsoverleg dient als meldpunt in het kader van bestuurlijke weerbaarheid in algemene zin. Verschillende deelnemers, waaronder Convenantpartners, sluiten aan bij dit overleg om Signalen door te geven en te bespreken. Afhankelijk van de casuïstiek kan de samenstelling per overleg verschillen.

Concreet geplande acties zullen vooraf worden besproken worden in het Handhavingsoverleg met de Convenantpartners.

ARTIKEL 5. PLAN VAN AANPAK

De nadere uitwerking van het Convenant is beschreven in het Plan van Aanpak (**Bijlage 1**). Dit Plan van Aanpak maakt onderdeel uit van dit Convenant en is als bijlage toegevoegd.

ARTIKEL 6. INZET VAN MEDEWERKERS EN BEVOEGDHEDEN

6.1 Uitgangspunt

Uitgangspunt is dat de activiteiten in het kader van de uitwisseling tussen de Convenantpartners door medewerkers van de Convenantpartners worden uitgevoerd binnen hun reguliere taakuitoefening.

6.2 Verantwoordelijkheid

De personele verantwoordelijkheid voor medewerkers blijft berusten bij de organisaties van de Convenantpartners waartoe deze medewerkers behoren. Van elke organisatie wordt verwacht dat zij actief bijdragen aan de uitvoering van dit Convenant.

6.3 Inzet medewerkers

Medewerkers, betrokken bij de uitvoering van de uitwisseling, worden uitsluitend ingezet voor werkzaamheden waarvoor zij bevoegd zijn.

6.4 Bevoegdheden medewerkers

De medewerkers gebruiken de aan hen toegekende bevoegdheden uitsluitend met het oog op de doelen waarvoor de wetgever deze heeft toegekend.

6.5 Capaciteit

De inzet van capaciteit komt voor rekening van de Convenantpartners in het kader van de reguliere taakuitoefening. Voor de benodigde capaciteit wordt verwezen naar het Plan van Aanpak.

ARTIKEL 7. VERDELING KOSTEN

Iedere Convenantpartner draagt haar eigen kosten vanuit de reguliere bedrijfsvoering. Kosten welke voortkomen of gemoeid zijn met eigen, reguliere werkzaamheden zijn voor rekening van de Convenantpartner zelf. Extra kosten, die voortvloeien uit reguliere gezamenlijke acties, komen ten laste van het budget Veiligheid van de Gemeente. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan logistieke kosten.

ARTIKEL 8. PLANNING EN VOORTGANG

8.1 Regulier overleg

Elk kwartaal wordt door de werkgroep (zijnde de Contactpersonen die vanuit de Convenantpartners betrokken zijn bij dit Convenant) de voortgang en de afstemming met betrekking tot dit Convenant besproken. De Voorzitter van het Handhavingsoverleg plant dit overleg in.

De Voorzitter van het Handhavingsoverleg stelt per half jaar, op basis van de door alle Convenantpartners ter beschikking gestelde anonieme gegevens, een voortgangsrapportage op ten aanzien van dit Convenant. Deze voortgangsrapportage kan tevens dienen voor de bewaking en beheersing van de door de individuele partners geleverde inspanningen.

Elk jaar vindt er een mondelinge evaluatie plaats met de werkgroep. De uitkomsten van de evaluatie worden vastgelegd in een memo. Het memo wordt telkens door de Voorzitter gedeeld met het Bestuurlijk Overleg Alliantie.

8.2 Bestuurlijk Overleg Alliantie

Naast het onder 8.1 genoemde reguliere overleg voert het Bestuurlijk Overleg Alliantie overleg om de voortgang in de aanpak te bespreken, te evalueren en uitvoeringsregelingen vast te

stellen. Dit overleg, hierna te noemen “Bestuurlijk Overleg”, wordt tenminste éénmaal per jaar of telkens indien één der Convenantpartners daarom verzoekt, door de Voorzitter van het Handhavingsoverleg georganiseerd. Tijdens dit Bestuurlijk Overleg wordt tenminste de evaluatie besproken.

Het eerste overleg vindt in ieder geval plaats een half jaar na inwerkingtreding van onderhavig Convenant.

ARTIKEL 9. INFORMATIE-UITWISSELING EN GEHEIMHOUDING

9.1 Verplichting tot verstrekking

De Convenantpartners verstrekken (Persoons)gegevens enkel in overeenstemming met de Relevante Privacywetgeving en wettelijke geheimhoudingsplichten. Verstrekking vindt enkel plaats voor zover noodzakelijk ten behoeve van de doelstellingen van dit Convenant.

9.2 Beperkt gebruik

De wederzijds verstrekte informatie mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan die passen binnen de doelstellingen van het Convenant en mag derhalve niet aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij dit voortvloeit uit bij wet- en regelgeving opgedragen taken.

9.3 Geheimhouding

De Convenantpartners zijn gehouden tot geheimhouding van de Persoonsgegevens die zij verstrekken en anderszins Verwerken tot naleving van dit Convenant, tenzij wet- en regelgeving hen tot mededeling verplichten. Indien dit Convenant eindigt, zal de geheimhoudingsplicht als genoemd in het derde lid van dit artikel nog voor een termijn van 5 jaar na het einde van het Convenant van kracht blijven.

ARTIKEL 10. VERWERKEN VAN PERSOONSgegevens

De Convenantpartners maken in gezamenlijkheid werkafspraken over de wijze waarop Persoonsgegevens worden Verwerkt. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Privacy Protocol, **Bijlage 2** bij dit Convenant.

ARTIKEL 11. EXTERNE COMMUNICATIE

11.1 Externe communicatie

De externe communicatie met betrekking tot dit Convenant wordt verzorgd door de centrale afdeling communicatie van de Gemeente. Bij individuele zaken die de Convenantpartners aangaan is de desbetreffende Convenantpartner de aangewezen verantwoordelijke.

11.2 Voorafgaand overleg

Indien mogelijk wordt – met betrekking tot externe communicatie – steeds vooraf overleg gepleegd tussen de Convenantpartners, uiteraard met inachtneming van een ieders verantwoordelijkheid op dit punt. De Convenantpartners verbinden zich tot een maximale terugkoppeling in het communicatietraject.

11.3 Informeren inwoners

De verplichte informatie aan inwoners wordt verzorgd door de centrale afdeling communicatie van de Gemeente.

ARTIKEL 12. GESCHILLEN

Bij geschillen tussen de Convenantpartners beslissen de Contactpersonen van de Convenantpartners gezamenlijk tijdens het regulier overleg, als bedoeld in 8.1 van dit Convenant. Wanneer geschillen niet in gezamenlijkheid kunnen worden beslecht, wordt het geschil voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Alliantie. Elke Convenantpartner behoudt zich het recht voor de uitwisseling te staken, met inachtneming van de voorwaarden zoals vermeld in artikel 13.2.

ARTIKEL 13. INWERKINGTREDING, LOOPTIJD EN BEËINDIGING

13.1 Inwerkingtreding en duur

Dit Convenant is aangegaan voor een termijn van 4 jaar, dus tot 31 december 2025. Na ondertekening van het Convenant treedt het Convenant met terugwerkende kracht in werking per 1 januari 2022. Tenminste drie maanden voor het einde van de lopende termijn wordt in het Bestuurlijk Overleg geëvalueerd of – en op welke wijze – de uitwisseling in het kader van dit Convenant wordt gecontinueerd. De termijn van vier jaar kan met instemming van het Bestuurlijk Overleg Alliantie wordt verlengd voor een dan af te stemmen nieuwe duur.

13.2 Tussentijdse beëindiging

Het Convenant kan gedurende de looptijd niet eenzijdig worden beëindigd, tenzij in geval van onoverkomelijke geschillen. In dat geval kan het Convenant schriftelijk eenzijdig worden opgezegd, zulks met inachtneming van een opzegtermijn van twee maanden met kennisgeving aan de andere Convenantpartners, of op elk moment zonder opzegtermijn indien dit gebeurt met instemming van alle Convenantpartners.

13.3 Wijzigingen

Wijziging van dit Convenant geschiedt uitsluitend met schriftelijke instemming van alle Convenantpartners.

13.4 Convenant 2018

Met de inwerkingtreding van dit Convenant komt het oude Convenant Onrechtmatige Woonsituaties Breda 2018 te vervallen, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

13.5 Rangorde

In geval van tegenstrijdigheid tussen dit Convenant en de bijlagen, heeft hetgeen beschreven in dit Convenant voorrang op hetgeen beschreven in de bijlagen. Hetgeen beschreven in bijlage 1 heeft voorrang op hetgeen beschreven in bijlage 2.

ARTIKEL 14. CITEERTITEL

Dit Convenant kan worden aangehaald onder de titel: "Convenant Woonfraude Breda 2023 - 2025".

BIJLAGEN

Plan van Aanpak
Privacy Protocol

ALDUS OVEREENGEKOMEN TE BREDA D.D. 2023

Gemeente Breda

.....
De heer P.F.G. Depla
Burgemeester

Laurentius

.....
Mevrouw J.M.P. Bekkers – van Rooij
Directeur bestuurder

Stichting WonenBreburg

.....
Mevrouw C.H.J.M. Timmermans, d
Directeur bestuurder

Stichting Alwel

.....
De heer J.F.M. Hendrickx
Vestigingsmanager Breda

