

Klachtencommissies en woonruimteverdeling

CAROLINE RAAT *Woonruimteverdeling vindt geautomatiseerd plaats, wat aanleiding kan geven tot klachten. Ooit schreef een vrouw zich 'voor de zekerheid' in als woningzoekende. Op het moment dat zij zich bij de corporatie meldde voor een seniorenflat, vernam zij dat zij niet meer in het bestand stond. 'Wij hebben vorig jaar bepaald dat, als mensen niet elk jaar betalen, ze automatisch worden uitgeschreven. En u hebt niet betaald, dus ja!' Moest zij hiertegen een bezwaarschrift indienen of een klacht? Dat een niet-juridisch geschoolde woonconsulent hierop ook geen antwoord weet te geven, is niet verbazingwekkend. Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bevoegdheden worden namelijk tegelijkertijd door dezelfde organisatie, door dezelfde medewerkers, vervuld. In dit artikel ga ik in op de vraag: wie bepaalt wie geen huis mag krijgen, op basis waarvan, en wat moet een klachtencommissie hiermee? Hopelijk biedt de nieuwe Huisvestingswet van 2010 uitkomst.*

Regels voor woonruimteverdeling

De Huisvestingswet (Hvw) regelt wie wél een sociale huurwoning mag betrekken. De meeste gemeenten hebben een verordening (Hvv) vastgesteld en dan geldt het wettelijk regime met regels over huisvestingsvergunningen. Voldoet iemand aan de limitatieve criteria, dan komt hij hiervoor in aanmerking. De Hvv geeft doorgaans ook volgordecriteria, die bepalen wie het meest recht op een bepaalde woning heeft. Het belang van de verhuurder speelt hierin geen rol. Vrijwel overal wordt woonruimteverdeling door corporaties uitgevoerd. Deze vervullen daarmee niet alleen een publieke taak maar ook een publiekrechtelijke.

Twee soorten klachtencommissies

Voorafgaand aan bovenstaande kwestie speelt de vraag over welke klachtencommissie het gaat. Er is namelijk één klachtencommissie op basis van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) en één op basis van de Hvw. De klachtencommissie BBSH brengt advies uit over allerlei klachten betreffende de verhuurtaak van corporaties; de Hvw-commissie wordt alleen ingesteld als de woonruimteverdelingstaak bij overeenkomst aan corporaties is toebedeeld. Is deze overgedragen bij mandaat, dan blijft het college van burgemeester en wethouders bevoegd om bezwaarschriften hierover te behandelen. Toch worden klachtencommissies ook regelmatig geconfronteerd met woonruimteverdelingsvraagstukken, bijvoorbeeld in de casus uit de inleiding.

Twee soorten registers

Op het moment dat in de Hvv de inschrijfdatum criterium is voor volgordebepaling moet het college een woningzoekendenregister bijhouden. In- en uitschrijving zijn Awb-besluiten; betaling is geregeld in de Legesverordening. Het is begrijpelijk dat corporaties het register willen opschonen door een vergoeding te vragen, maar mogen zij mensen die niet betalen zomaar uitschrijven? En over welk register hebben we het? Ook hiervan zijn er twee: het woningzoekendenregister en het kandidatenbestand van de

Wie bepaalt wie geen huis mag krijgen?

verhuurder. Dit leidt tot onduidelijkheid als voor de woningtoewijzing 'inschrijving' als voorwaarde geldt en 'inschrijfduur' een rol speelt. (Overigens verdwijnt in de nieuwe Huisvestingswet het register.) Via de privaatrechtelijke achterdeur van een kan-

INHOUD

- 1 Klachtencommissies en woonruimteverdeling
- 3 Harde machten, zachte klachten
- 4 Anne Mieke Zwaneveld: hard op de inhoud, zacht op de relatie
- 6 Ombudsprudentie/jurisprudentie
- 7 Servicepagina

