

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

didatenbestand of zijn tegenhanger – een zwarte lijst – kan de corporatie de via de publiekrechtelijke voordeur geselecteerde woningzoekenden weren. Dit speelt des te meer als er nog maar één register is en de corporatie ook niet weet welke status die heeft. Het is dan niet duidelijk wie klachten hierover moet behandelen, en op basis waarvan.

Twee soorten weigeringen

Er is in beginsel sprake van gebonden vergunningverlening: de criteria en de volgordebepaling in de Hvv zijn leidend. De corporatie beslist hierover. Verantwoording aan de toezichhoudende overheid vindt achteraf middels kengetallen plaats. Volgens de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vindt individueel rechtmatigheidstoezicht plaats bij de vergunningverlening door de gemeente. Voor zover mij bekend verlenen alleen gemeenten

...de vraag over welke klachtencommissie het gaat

waar de zogeheten Rotterdamwet (waarin extra criteria voor toewijzing staan) geldt, zelf de vergunningen. Expliciete criteria voor huurdersweigering zijn er in het Burgerlijk Wetboek niet. Er is geen sprake van directe contractsdwang voor corporaties, een wettelijke plicht om een huurovereenkomst te sluiten. Er is soms wel indirecte contractsdwang, gebaseerd op het redelijkheidsbeginsel en horizontale werking van grondrechten. Daarbij speelt op de achtergrond de algemene 'doelgroepverplichting' en de in

het Besluit, beheer sociale huursector gestelde regel dat corporaties het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht moeten nemen. Dit betekent niet dat zij altijd een overeenkomst moeten aanbieden aan wanbetalers en overlastbezorgers. Voor een goed

Er is geen sprake van directe contractsdwang voor corporaties

overzicht van de huurrechtjurisprudentie hierover moge ik verwijzen naar H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Kluwer 2007.

Feitelijk worden de weigering van een vergunning en die van een overeenkomst ineen genomen, en bij brief met onduidelijke status medegedeeld. Voor niemand is duidelijk welke pet de corporatie hier draagt: is het weigeren 'een woning aan te bieden' bestuursrechtelijk of privaatrechtelijk? Om uit deze impasse te raken, besloot de voorzieningenrechter Rechtbank 's-Gravenhage op 9 maart 2009 om zo'n juridisch onbestemde brief van een corporatie-met-mandaat als Awb-besluit aan te merken. Hierin stond dat een vrouw geen woning kreeg vanwege eerdere huurschulden. Volgens de rechter diende het bestuursorgaan 'voor wat betreft de verlening van een huisvestingsvergunning [zich] niet op te stellen in de hoedanigheid van woningstichting.' Of de corporatie vervolgens wel een huurovereenkomst mocht weigeren, werd niet duidelijk, zodat de vrouw er niet veel mee opschoot.

Eenduidige regels

In de nieuwe Huisvestingswet lijken andermaal bindende volgordecriteria mogelijk te zijn. De wetgever gaat uit van vergunningverlening door het bestuursorgaan, en dat het bestuursorgaan zich aan de verordening houdt. Maar hoe realistisch is dat als de corporatie de vergunning afgeeft, en volgens het 'eigen' systeem een andere kandidaat kiest? Het zou goed zijn als de Huisvestingswetgever ofwel uitgaat van directe contractsdwang, of juist niet. Mijn voorkeur gaat uit naar het eerste, waarbij in de wet voor duidelijk omschreven gevallen het belang van de verhuurder als weigeringsgrond wordt opgenomen. Tenslotte staat hierin ook al dat voor probleemcomplexen geselecteerd kan worden op 'sociale kenmerken', en biedt de 'Rotterdamwet' soortgelijke weigeringsgronden. Op die manier worden woningzoekenden beter beschermd, en weten gemeenten, corporaties en klachtencommissies waar hun grenzen liggen.

Mevrouw Mr. dr. Caroline Raat is docent Staats- en Bestuursrecht aan de Universiteit Twente en zelfstandig onderzoeker. Zij promoveerde op een onderzoek naar de manier waarop verhuurmedewerkers met de woonruimteverdelingstaak omgaan. Zij is lid van een regionale klachtencommissie van sociale verhuurders.

