



## **JAARVERSLAG 2014**

*‘Eén regionale huisvestingsverordening,*

*één regionaal woonruimteverdeelsysteem,*

*één regionaal geschillenloket’*



## Voorwoord

De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam behandelt bezwaren inzake woonruimtebemiddeling (in gemeenten Rotterdam, Maassluis, Vlaardingen en Schiedam) en bezwaren op urgentiebesluiten (in de gemeenten Maassluis, Vlaardingen en Schiedam). In dit verslag legt de commissie verantwoording af over haar werkzaamheden in 2015.

In de loop der jaren neemt het aantal geschillen en bezwaren af. In 2014 ontving de commissie nog 'slechts' 40 klachten en bezwaren (in 2012 waren dat er nog 90 en in 2013 nog 65). De toepassing van de huisvestingsverordening door de corporaties en de uitvoering van de urgentieregeling door de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond lijkt daarmee naar het oordeel van woningzoekenden steeds beter te verlopen.

Van de 40 ontvangen bezwaren is de commissie in 15 gevallen tot een uitspraak gekomen. De overige bezwaren waren niet ontvankelijk of zijn in de loop van de behandeling ingetrokken. In 8 van de 15 uitspraken werd het bezwaar gegrond verklaard. Dat is meer dan 50 %.

De commissie onderkent in de ingediende bezwaren geen aspecten in de regelgeving die stelselmatig tot bezwaren van woningzoekenden leiden. De enige uitzondering daarop is de eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden voor het jaarlijks actueel houden van de inschrijving bij Woonnet Rijnmond. Het komt nogal eens voor dat woningzoekenden, om welke reden dan ook, na jaren meenden te staan ingeschreven willen reageren op een woning en dan bemerken dat de inschrijving is komen te vervallen. De noodzaak tot actualisatie, en indien dit achterwege blijft de sanctie van het vervallen van de inschrijving, heeft men zich onvoldoende gerealiseerd of informatie daaromtrent is niet ontvangen of begrepen. Dat kan een hard gelag zijn voor woningzoekenden die te goeder trouw zijn. De commissie moet op grond van de regelgeving deze bezwaren echter meestal ongegrond verklaren.

De commissie behandelt bezwaren voor een beperkt aantal gemeenten in de regio waar de woonruimtebemiddeling door Woonnet Rijnmond wordt uitgevoerd. Ten behoeve van duidelijkheid voor woningzoekenden, maar ook ten behoeve van de transparantie in toepassing van regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling, is het wenselijk dat in de toekomst alle bezwaren in deze in de regio door één commissie worden afgehandeld. Er is immers al één regionale huisvestingsverordening, woonruimtebemiddelingssysteem en urgentiesysteem! Eén regionale afhandeling van bezwaren ligt dan logisch in het verschiep. Mogelijk dat de per 1 juli 2015 ingaande nieuwe huisvestingsverordening en urgentieregeling voor meer gemeenten aanleiding is zich bij Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam aan te sluiten.

Tenslotte wil de commissie op deze plaats dank zeggen aan de secretariële ondersteuning door de Maaskoepel, in de personen van de heer R. Brobbel en mevrouw I. Hoogenboom.

Kees Karsten, voorzitter

## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Inhoudsopgave.....	4
1. Inleiding.....	5
2. Voorgeschiedenis Bezwarencommissie.....	5
Woonruimteverdeling: publiek of privaat .....	5
3. De vormgeving van de Bezwarencommissie.....	6
Het werkterrein.....	6
4. Samenstelling van de Bezwarencommissie .....	6
Ambtelijk secretariaat .....	7
Vergaderingen .....	7
5. Afhandeling ontvangen klachten en bezwaren.....	7
Klachten woonruimtebemiddeling.....	7
Bezwaren urgentieregeling .....	7
6. Toekomstige ontwikkelingen .....	9
7. Financiën .....	9

## 1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag over 2014 van de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam. De taak van de commissie is het behandelen en geven van advies over twee soorten bezwaren:

1. klachten op besluiten inzake woonruimtebemiddeling voor de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis;
2. bezwaren op urgentiebesluiten voor de gemeenten Schiedam, Vlaardingen en Maassluis.

Woningzoekenden kunnen sinds 2012 terecht bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR). Het is aan de commissie te beoordelen of bij de uitvoering van de woonruimtebemiddeling en het verstrekken van urgentieverklaringen de regelgeving op de juiste wijze is toegepast. De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam handelt de geschillen over de woonruimtebemiddeling privaatrechtelijk af en de bezwaren op urgentiebesluiten publiekrechtelijk.

## 2. Voorgeschiedenis Bezwarencommissie

Binnen de stadsregio Rotterdam is de woonruimtebemiddeling geregeld via een Huisvestingsverordening die voor de hele regio geldig is. Deze verordening schrijft voor dat voor de behandeling van geschillen een klachtenregeling kan worden ingesteld. Hiervoor is in 2003 de Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond (RGC) in het leven geroepen. De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR) is de opvolger van deze inmiddels opgeheven RGC. Met het van start gaan van de BHR is een dienstverleningsovereenkomst afgesloten van de deelnemende gemeenten met Maaskoepel federatie van woningcorporaties.

### *Woonruimteverdeling: publiek of privaat*

Inspeland op de nieuwe Huisvestingswet was het de opzet van de Bezwarencommissie om niet alleen urgentie-, maar ook woonruimteverdelingsgeschillen publiekrechtelijk af te handelen. Echter met het uitblijven van deze nieuwe wetgeving, bleek het voor de Bezwarencommissie juridisch lastig om de geschillen over woonruimteverdeling publiekrechtelijk af te wikkelen. Zo is er in veel zaken geen sprake van een besluit, maar van een geschil tussen een woningcorporatie en een woningzoekende. Aangezien de dienstverleningsovereenkomst de ruimte biedt om geschillen op het vlak van woonruimtebemiddeling zowel publiek- als privaatrechtelijk af te handelen, is in 2013 in samenspraak met de deelnemende gemeenten besloten tot de privaatrechtelijke behandeling van woonruimtebemiddelingsgeschillen. In de privaatrechtelijke behandeling is een besluit van de commissie voor de betreffende corporatie bindend.

### 3. De vormgeving van de Bezwarencommissie

Maaskoepel verleent op basis van een dienstverleningsovereenkomst aan de gemeenten ondersteuning aan de commissie met een professioneel ambtelijk secretariaat. Bij de totstandkoming van de commissie is gekozen voor een model waarin gemeenten op basis van vrijwilligheid aansluiting kunnen zoeken. De gemeenten kunnen de keuze maken voor een volledige deelname, dus voor zowel de behandeling van bezwaren op het terrein van urgentieverlening als op het terrein van woonruimtebemiddeling, of alleen deelname aan de regeling voor het beslechten van bezwaren over woonruimtebemiddeling.

#### *Het werkterrein*

De regionale bestuurslaag stadsregio Rotterdam en Maaskoepel pleiten voor één loket voor klachtenafhandeling in de stadsregio Rotterdam. In het werkgebied van Woonnet Rijnmond moeten woningzoekenden bij één commissie terecht kunnen voor een eenduidige klachtenbehandeling: één woonruimteverdeelsysteem, één loket voor klachtenafhandeling.

Eind 2011 heeft de stadsregio alle gemeenten in de regio opgeroepen om voor ten minste de bezwaren over woonruimtebemiddeling deel te nemen aan de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam.

De gemeenten Schiedam, Vlaardingen en Maassluis hebben zich direct bij de oprichting van de Bezwarencommissie gecommitteerd aan deze nieuwe structuur. Rotterdam heeft zich met ingang van 2012 aangesloten voor wat betreft de behandeling van de geschillen over woonruimtebemiddeling. De gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk hebben het voornemen geuit zich op termijn ook voor dit onderdeel aan te sluiten.

### 4. Samenstelling van de Bezwarencommissie

De Bezwarencommissie bestaat uit de volgende leden:

- de heer C.J.M. Karsten (voorzitter)
- mevrouw G.L. Galis-Ong
- de heer A. Pahladsingh
- de heer W.S. van Tricht
- de heer M.G.O. de Lange
- de heer G. Gijzendorffen
- de heer J. Gordijn

Het bestaansrecht van de commissie is in 2012 juridisch verankerd in het 'Instellingsbesluit regionale commissie voor huisvestingsbezwaren'. In het instellingsbesluit worden de voorzitter en de leden van de Bezwarencommissie benoemd, en ook hun plaatsvervangers. Alle leden van de commissie zijn onafhankelijk. Dat wil zeggen: zij maken geen deel uit van het college van Burgemeester en Wethouders of gemeenteraad van de aangesloten gemeenten en zijn evenmin werkzaam onder

verantwoordelijkheid van een woningcorporatie of van SUWR. De leden van de Bezwarencommissie zijn benoemd voor een periode van vier jaar. De leden kunnen, op basis van het instellingsbesluit, naast hun lidmaatschap ook optreden als plaatsvervangend voorzitter.

#### *Ambtelijk secretariaat*

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende gemeenten en Maaskoepel ondersteunt Maaskoepel de Bezwarencommissie met een ambtelijk secretariaat dat de noodzakelijke werkzaamheden verricht. De ambtelijk secretaris maakt geen deel uit van de commissie.

#### *Vergaderingen*

In 2014 is de Bezwarencommissie zes keer in wisselende samenstelling bij elkaar gekomen. De vergadering wordt doorgaans door vier leden (waaronder de voorzitter) bijgewoond.

## **5. Afhandeling ontvangen klachten en bezwaren**

In 2014 zijn er totaal 48 brieven binnengekomen, waarvan er 40 in behandeling zijn genomen. De rest had betrekking op zaken waarvoor de commissie niet is ingesteld. Voor zover van toepassing werden de brieven doorverwezen naar de betreffende instanties.

Van de behandelde brieven hadden 30 brieven betrekking op woonruimtebemiddeling en 10 brieven op urgentieverlening. Ter vergelijking: in 2013 werden er 48 brieven op het vlak van woonruimtebemiddeling en 17 brieven over de urgentieregeling ontvangen.

#### *Klachten woonruimtebemiddeling*

De klachten die de Bezwarencommissie op het gebied van woonruimtebemiddeling heeft ontvangen, waren ook dit jaar in veel gevallen gerelateerd aan de inschrijfregels en gingen meestal over het vervallen van de inschrijfduur. Daarnaast was de toepassing van de gehanteerde toewijzingsregels vaak aanleiding tot een klacht en als de Bezwarencommissie werd gevraagd de inschrijfgegevens te controleren werden deze 'klachten' als niet-ontvankelijk aangemerkt.

Niet bij ieder geschil is een corporatie betrokken. Een deel van de brieven van woningzoekenden betrof bijvoorbeeld de registratie bij Woonnet Rijnmond. De afdeling woonruimtebemiddeling van Maaskoepel voert dan (namens Woonnet Rijnmond) het verweer, zij het uitsluitend schriftelijk. Indien relevant kan deze afdeling naar aanleiding van een ontvangen klacht wijzigingen in de woonpasregistratie doorvoeren, waarbij kan worden gesteld dat er in dat geval sprake is van een 'in de voorfase gegronde klacht'.

#### *Bezwaren urgentieregeling*

Voor de gemeenten Maassluis, Vlaardingen en Schiedam heeft de Bezwarencommissie bezwaren binnengekregen op de besluiten die door Stichting Urgentiebepaling

Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) zijn genomen bij de uitvoering van de urgentieregeling.

Bij de afhandeling van de urgentiebezwaren werd naar aanleiding van één brief het negatieve besluit door SUWR direct omgezet in een positief besluit. Hierdoor was er geen aanleiding voor een verdere behandeling van deze brief en heeft de commissie het bezwaar als ingetrokken beschouwd.

In het overzicht hieronder zijn de adviezen van de Bezwarencommissie weergegeven.

#### Overzicht bezwarenafhandeling 2014:





## 6. Toekomstige ontwikkelingen

De Bezwarencommissie vindt dat de dienstverlening aan woningzoekenden nog beter wordt als meer gemeenten zich aansluiten bij deze commissie. Op die manier worden bezwaren die ontstaan vanuit een regionale regeling op een objectieve en eenduidige manier afgehandeld. Maaskoepel heeft in 2014 in voorkomende gevallen het werk van de Bezwarencommissie voor het voetlicht gebracht om zodoende de doelstellingen en het belang van een juiste geschillenbehandeling onder de aandacht te brengen, ondermeer in het portefeuillehoudersoverleg Wonen binnen de stadsregio.

Het op handen zijnde nieuwe platform voor woonruimteverdeling van Woonnet Rijnmond, dat naar verwachting in de loop van 2015 actief zal worden, heeft waarschijnlijk tot gevolg dat meer gemeenten zullen deelnemen aan de commissie op het gebied van woonruimteverdelingsgeschillen. Hiermee zullen wij dan weer een stap dichterbij het realiseren van één regionale geschillenregeling komen, waar eerder de stadsregio Rotterdam zich hard voor heeft gemaakt.

## 7. Financiën

De kosten die de Bezwarencommissie maakt, worden gedekt uit het volgende:

- 1) De Bezwarencommissie kent wat betreft inkomsten een vast tarief per gemeente, afhankelijk van inwoneraantal. Dit betreft een bijdrage door de deelnemende gemeenten aan de infrastructuur. Hoe meer gemeenten deelnemen, hoe lager het vaste tarief per gemeente wordt.
- 2) De kosten voor de behandeling van bezwaren worden doorbelast op basis van een outputtarief aan de 'veroorzaker'. Dat betekent dat voor de bezwaren over urgentieverlening de betreffende gemeente betaalt en voor bezwaren over woonruimtebemiddeling de betreffende corporatie of Woonnet Rijnmond. Het tarief voor een woonruimtegeschil is 418,20 euro en voor een urgentiebezwaar 836,40 euro.