



JAARVERSLAG 2013

‘Eén regionale huisvestingsverordening,

één regionaal woonruimteverdeelsysteem,

één regionale bezwarenafhandeling’

Voorwoord

Woningzoekenden kunnen sinds 2012 terecht bij de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR) voor het indienen van bezwaren tegen besluiten inzake woonruimtebemiddeling en urgentieverstreking. 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.

Het is de commissie dit jaar opgevallen dat bij veel woningzoekenden onduidelijkheid heerst over de verantwoordelijkheid die de registratie als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond met zich meebrengt. Uit de ontvangen klachten woonruimtebemiddeling blijkt dat woningzoekenden zich niet altijd realiseren dat zij zelf de registratie actueel moeten houden, een voorwaarde om ingeschreven te blijven als woningzoekende.

Bij de urgentieverstreking is het aan de commissie te toetsen of er bij het nemen van een besluit een juiste afweging is gemaakt. Ook de zorgvuldigheid van het onderzoek dat is verricht speelt daarbij een rol. Wat dit onderdeel betreft ligt de nadruk veel minder op het hanteren van de urgentiecriteria en veel meer op de rechtvaardigheid en billijkheid die het toepassen ervan tot gevolg hebben voor de belanghebbende.

De commissie heeft dit jaar 79 brieven ontvangen. Vaak blijkt het niet om een bezwaar te gaan, is een bezwaar niet ontvankelijk of wordt een bezwaar lopende de procedure ingetrokken. Uiteindelijk is de commissie 21 keer tot een uitspraak gekomen. In 8 gevallen werd het bezwaar gegrond verklaard. De commissie beoordeelt dit als een relatief hoog aantal gegrondverklaringen.

De commissie is tot nu toe slechts voor een beperkt aantal gemeenten in de regio werkzaam. Aan de hand van de ontvangen brieven blijkt dat voor veel woningzoekenden niet duidelijk is waar zij terecht kunnen om een klacht in te dienen. Voor de transparantie in het toepassen van de regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling, zou één commissie voor het afhandelen van alle bezwaren in de gehele regio Rotterdam een prima zaak zijn. Naast het feit dat er al één regionale huisvestingsverordening, één regionaal woonruimteverdeelsysteem en één urgentiesysteem geldt, zou één regionale afhandeling van bezwaren over woonruimteverdeling en urgentieverstreking een gunstige ontwikkeling zijn. De verwachting is dat er ook in 2014 verder aan wordt gewerkt om dit doel te realiseren!

Kees Karsten
Voorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Inhoudsopgave.....	4
1. Inleiding.....	5
Bezwaren woonruimtebemiddeling	5
Bezwaren urgentieverlening.....	5
2. Voorgeschiedenis Bezwarencommissie.....	5
Van privaatrecht naar publiekrecht	6
3. Verandering van visie	6
Woonruimtebemiddeling: een privaatrechtelijke aangelegenheid	6
4. Het werkterrein van de Bezwarencommissie	7
De vormgeving van de Bezwarencommissie.....	7
5. Samenstelling van de Bezwarencommissie	8
Ambtelijk secretariaat	8
Vergaderingen	8
6. Afhandeling ontvangen bezwaren	9
Aanspreekpunt Woonnet Rijnmond	9
Bezwaren op de urgentieverlening.....	10
7. Toekomstige ontwikkelingen	11
8. Financiën	12

1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van 2013 van de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam. De taak van de commissie is het behandelen en geven van advies over twee soorten bezwaren:

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

In 2013 zijn er totaal 79 brieven binnengekomen, waarvan er 65 in behandeling zijn genomen. De andere 14 klachten hadden betrekking op zaken waarvoor de commissie niet is ingesteld. Deze klachten of bezwaren zijn op deskundige en objectieve wijze beoordeeld. Uiteindelijk werd in 21 gevallen van de ontvankelijke bezwaren een advies afgegeven. In 8 gevallen werd het bezwaar als gegrond beoordeeld en 12 gevallen als ongegrond. Bij één zaak heeft de Bezwarencommissie geen uitspraak kunnen doen omdat partijen tegenstrijdige verklaringen aflegden. Daarnaast concludeerde de commissie dat partijen in dit geval al wel in overleg waren over een oplossing van hun geschil.

Bezwaren woonruimtebemiddeling

Op het gebied van woonruimtebemiddeling heeft de Bezwarencommissie 48 bezwaren ontvangen in 2013. Voor het merendeel gingen deze te behandelen bezwaren, net als is in voorgaande jaren, over de wijze waarop de woonruimtebemiddeling in deze regio is geregeld. Verhoudingsgewijs gaf de registratie bij Woonnet Rijnmond voor de woningzoekende de meeste aanleiding om zich tot de Bezwarencommissie te wenden. Vaak blijkt het daarbij te gaan om inschrijfgegevens van de woningzoekenden, die na controle van de registratie, naar het oordeel van de woningcorporaties niet blijken te kloppen.

Bezwaren urgentieverlening

Voor de gemeenten Maassluis, Vlaardingen en Schiedam heeft de Bezwarencommissie 17 bezwaren binnengekregen op de besluiten die door Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) zijn genomen bij de uitvoering van de urgentieregeling.

Met dit verslag wordt aandacht geschonken aan het bestaansrecht van de commissie en het werkterrein. Vervolgens zal worden ingegaan op de behandelde bezwaren en de adviezen van de commissie.

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 RGC handelde urgentiegeschillen publiekrechtelijk en woonruimtegeschillen privaatrechtelijk af. De Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam (BHR) is de opvolger van deze inmiddels opgeheven RGC.

Van privaatrecht naar publiekrecht

In maart 2011 is een aantal wijzigingen in de regelgeving van kracht geworden, waarmee de Huisvestingsverordening een meer publiekrechtelijk karakter kreeg. Daarnaast speelde mee dat er al enige tijd sprake was van een op handen zijnde nieuwe Huisvestingswet, waarin de basis werd gelegd voor een publiekrechtelijke afhandeling van alle geschillen, dus ook geschillen over woonruimtebemiddeling. Vanuit dat kader is aan de gemeenten voorgesteld formeel de Bezwarencommissie in te stellen. De RGC werd opgeheven en vanaf begin 2012 heeft de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam de bezwarenafhandeling op zich genomen.

3. Verandering van visie

In de praktijk bleek deze zuiver publiekrechtelijke benadering van de bezwarenbehandeling geen succesformule. In 2013 is daarom besloten de geschillen over de woonruimtebemiddeling voortaan weer privaatrechtelijk af te handelen. Hier lagen diverse zaken aan ten grondslag.

Met het van start gaan van de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam is een dienstverleningsovereenkomst afgesloten met de deelnemende gemeenten. Inspelend op de nieuwe Huisvestingswet was het de opzet van de Bezwarencommissie om zowel urgentie- als woonruimtebemiddelingsgeschillen publiekrechtelijk af te handelen. Echter met het uitblijven van deze nieuwe wetgeving, bleek het voor de Bezwarencommissie juridisch lastig om deze geschillen publiekrechtelijk af te wikkelen. Zo is er in veel zaken geen sprake van een besluit (bijvoorbeeld als het gaat om een bezwaar tegen een niet verkregen woningtoewijzing), maar van een geschil tussen een woningcorporatie en een woningzoekende.

Ook bleken er praktische bezwaren te kleven aan de publiekrechtelijke behandeling van de geschillen die gaan over woonruimtebemiddeling. De commissie bracht advies uit aan het college van Burgemeester en Wethouders die daarna zijn besluit aan de corporatie stuurde. Zo was er weinig zicht op de opvolging van het besluit.

Woonruimtebemiddeling: een privaatrechtelijke aangelegenheid

De jurist, die in nauw overleg met de stadsregio Rotterdam de dienstverleningsovereenkomst had opgesteld, adviseerde ons binnen de huidige regelgeving de geschillen over woonruimtebemiddeling privaatrechtelijk af te handelen. Op grond van de Overeenkomst Woonruimteverdeling, die aan de basis ligt van de verordening, was deze werkwijze reeds vastgelegd en door partijen onderschreven.

Aangezien de dienstverleningsovereenkomst de ruimte biedt om geschillen op het vlak van woonruimtebemiddeling zowel publiek- als privaatrechtelijk af te handelen, is in maart 2013 aan de gemeenten gevraagd akkoord te geven op de privaatrechtelijke behandeling van woonruimtebemiddelingsgeschillen.

Nadat alle gemeenten akkoord gingen, worden de adviezen over woonruimtebemiddelingsgeschillen niet meer door het college van Burgemeester en Wethouders bekrachtigd met een besluit. In de privaatrechtelijke behandeling neemt de commissie een besluit dat voor de betreffende corporatie bindend is. Uiteraard blijven de geschillen over de urgentieregeling vallen onder het publiekrecht.

In de discussie rondom de nieuwe regionale huisvestingsverordening, die naar verwachting medio 2014 van kracht wordt, zal de juridische status van woonruimtebemiddeling binnen geschillen verder geformaliseerd worden.

4. Het werkterrein van de Bezwarencommissie

De opzet van de Bezwarencommissie is gekoppeld aan een gezamenlijke regeling voor de woonruimtebemiddeling in de regio Rotterdam: Woonnet Rijnmond. De stadsregio en Maaskoepel federatie van woningcorporaties bepleiten dat waar deelgenomen wordt aan Woonnet Rijnmond, woningzoekenden bij één commissie terecht kunnen voor een eenduidige klachtenbehandeling: één woonruimteverdeelsysteem, één loket voor klachtenafhandeling.

De vormgeving van de Bezwarencommissie

De commissie is opgericht met een samenwerkingsovereenkomst van regiogemeenten met Maaskoepel. 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. 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. Op die manier kunnen alle woningzoekenden die gebruik maken van Woonnet Rijnmond met hun bezwaar terecht bij één loket.

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 bezwaren over woonruimtebemiddeling. Van de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en

Ridderkerk is bekend dat zij het voornemen hebben om zich op termijn ook voor dit onderdeel aan te zullen sluiten.

5. Samenstelling van de Bezwarencommissie

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 benoemde personen zijn onafhankelijk, dat wil zeggen: zij maken geen deel uit van het college van Burgemeester en Wethouders of gemeenteraad 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.

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

Ambtelijk secretariaat

De Bezwarencommissie beschikt daarnaast over een ambtelijk secretaris, die geen deel uitmaakt van de commissie, maar werkzaam is bij Maaskoepel federatie van woningcorporaties. Tot de belangrijkste taken van de secretaris worden gerekend: het bewaken van termijnen, het verzamelen van informatie die benodigd is om het bezwaar te kunnen behandelen, het voorbereiden van (hoor)zittingen en de verslaglegging daarvan.

Vergaderingen

In 2013 is de Bezwarencommissie zeven keer in wisselende samenstelling bij elkaar gekomen. De vergadering wordt doorgaans door vier leden (waaronder de voorzitter) bijgewoond. De leden worden per toerbeurt opgeroepen. Met deze manier van vergaderen is rekening gehouden met de mogelijkheid dat er bij absentie van één van de leden toch met een meerderheid van stemmen een besluit kan worden genomen.

6. Afhandeling ontvangen bezwaren

In 2013 hebben zich in totaal 79 briefschrijvers tot de Bezwarencommissie Huisvesting regio Rotterdam gewend met het verzoek om een bezwaar in behandeling te nemen. 65 brieven zijn in behandeling genomen.

Hiervan hadden 48 brieven betrekking op woonruimtebemiddeling en 17 brieven op urgentieverlening. Ter vergelijking: in 2012 werden er 67 brieven op het vlak van woonruimtebemiddeling en 15 brieven over de urgentieverlening ontvangen.

Type zaken	Aantal afgehandeld
Woonruimtebemiddeling – doorsturen andere gemeente	4
Woonruimtebemiddeling – algemene vragen/klacht	5
Woonruimtebemiddeling – enkel/meervoudig bezwaar	31
Woonruimtebemiddeling – buiten behandeling/ingetrokken	8
Urgentie – buiten behandeling/ingetrokken	6
Urgentie – doorverwijzing (commissie niet bevoegd)	1
Urgentie – enkel/meervoudig bezwaar	10
Totaal	65

De bezwaren over woonruimtebemiddeling hadden ook dit jaar te maken met de inschrijfregels en gingen meestal over het vervallen van de inschrijfduur. Daarnaast was de toepassing van de gehanteerde toewijzingsregels vaak de aanleiding tot bezwaar. Woningzoekenden zijn er kennelijk onvoldoende van op de hoogte dat de inschrijfgegevens en de juistheid daarvan een bepalende factor vormen bij de toewijzing van een woning. Ze wenden zich na contact met de corporatie tot de Bezwarencommissie met de vraag waarom zij op grond van gewijzigde inschrijfgegevens als kandidaat voor een woning worden overgeslagen. De secretaris neemt, na te hebben vastgesteld wat de beweegredenen zijn voor het indienen van een klacht, vaak eerst contact op met de briefschrijver. Daar waar dat mogelijk is, biedt deze werkwijze reeds voldoening en in een aantal gevallen ook de oplossing waarnaar de klager op zoek was.

Aanspreekpunt Woonnet Rijnmond

Niet bij ieder bezwaar is een corporatie betrokken. Een deel van de brieven van woningzoekenden betrof de registratie bij Woonnet Rijnmond. Deze vragen over woonruimtebemiddeling komen regelmatig rechtstreeks bij de Bezwarencommissie binnen, zonder dat daarbij een corporatie is betrokken. Daarnaast waren een aantal bezwaren niet te herleiden naar een specifieke corporatie, maar verwezen ze naar de vereniging Woonnet Rijnmond. In die gevallen bleek het lastig de klachten af te handelen. De Bezwarencommissie heeft deze aangelegenheid in maart van 2013 schriftelijk voorgelegd aan het bestuur van Woonnet Rijnmond. Daarop heeft dit bestuur zich uitgesproken over hoe en wanneer een inhoudelijke reactie tegemoet kan worden

gezien. Er is hierbij duidelijk verwoord dat wanneer een corporatie is betrokken deze het verweer voert. Is er geen corporate betrokken dan voert de afdeling woonruimtebemiddeling van Maaskoepel (namens Woonnet Rijnmond) het verweer, zij het uitsluitend schriftelijk. Indien relevant kan deze afdeling naar aanleiding van een bezwaar wijzigingen in de woonpasregistratie doorvoeren, waarbij kan worden gesteld dat er in dat geval sprake is van een 'in de voorfase gegrond bezwaar'.

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

Enkel/meervoudig bezwaar woonruimtebemiddeling	Aantal
Gegrond	4
Ongegrond	7
Geen besluit/uitspraak	1
Niet ontvankelijk	16
<i>Ultimo 2013 nog in behandeling</i>	<i>3</i>
Totaal	31

Bezwaren op de urgentieverlening

Bij de beoordeling van bezwaren op het gebied van de urgentieregeling heeft de commissie dit jaar veel aandacht geschonken aan de wijze waarop de besluiten tot stand zijn gekomen. Daarbij is dan met name gekeken of met het onderzoek wel de nodige zorgvuldigheid is betracht en of in het belang van de woningzoekenden de beginselen van redelijkheid en billijkheid wel zijn meegewogen.

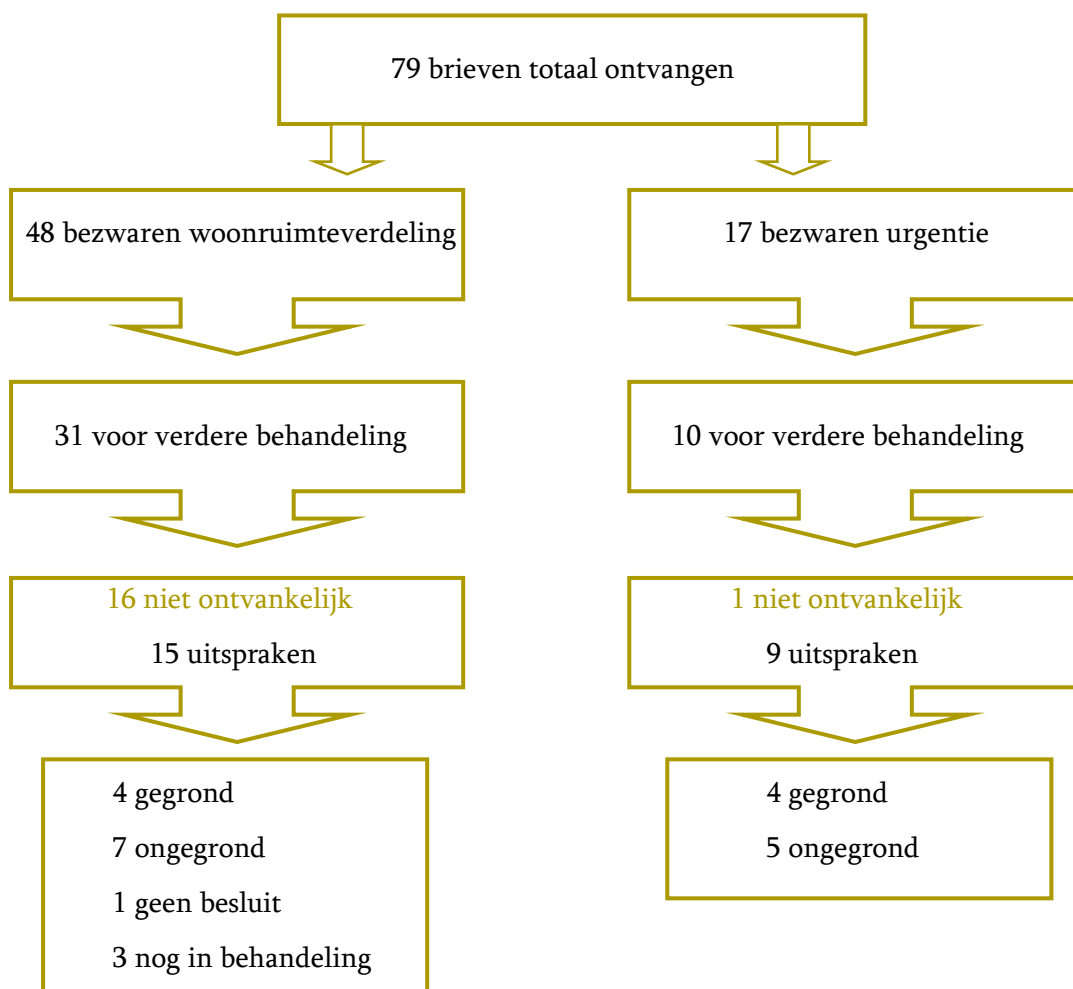
In het overzicht hieronder zijn de adviezen van de Bezwarencommissie weergegeven.

Urgentiebezwaar advies commissie	Aantal
Gegrond	4
Ongegrond	5
Niet ontvankelijk	1
Totaal	10

De commissie heeft met de gemeenten Maassluis, Vlaardingen en Schiedam een overeenkomst voor de behandeling van urgentiebezwaren. De verdeling hiervan in 2013 was als volgt:

Urgentiebezwaar per gemeente	Aantal
Maassluis	2
Vlaardingen	9
Schiedam	5
<i>Ultimo 2013 nog in behandeling (gemeente Vlaardingen)</i>	<i>1</i>
Totaal	17

Overzicht bezwarenafhandeling 2013:



7. Toekomstige ontwikkelingen

De Bezwarencommissie is van mening dat de dienstverlening aan woningzoekenden nog meer kan worden verbeterd, 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 2013 actief contact gezocht met die gemeenten die nog niet deelnemen. Ook is 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 binnen de stadsregio.

De op handen zijnde nieuwe huisvestingsverordening, die naar verwachting in de loop van 2014 zal worden ingevoerd, brengt met zich mee dat waarschijnlijk meer gemeenten zullen gaan deelnemen aan de commissie als het gaat om de behandeling van bezwaren aangaande de woonruimtebemiddeling. Hiermee zullen wij dan weer een stap dichterbij zijn gekomen in het realiseren van één regionale geschillenregeling, waar eerder de stadsregio Rotterdam zich hard voor heeft gemaakt

8. Financiën

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende gemeenten en Maaskoepel ondersteunt Maaskoepel de Bezwarencommissie met een ambtelijk secretariaat dat alle noodzakelijke werkzaamheden verricht. De kosten van 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 output tarief 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 408 euro en voor een urgentiebezwaar 816 euro.