



3 Speciale regels voor woningcorporaties

Woningcorporaties moeten zorgen voor huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Dat staat in de Woningwet. Dat doen zij door woningen te bouwen, te verhuren en te onderhouden. Ook moeten zij meehelpen met het realiseren van leefbare wijken, bijvoorbeeld door het verhuren van een buurthuis of door het aanleggen van groen in de wijk. Er zijn ruim 300 woningcorporaties in Nederland.

Deze paragraaf gaat over de belangrijkste verschillen tussen woningcorporaties en andere verhuurders. Dit is een overzicht van die verschillen.

	 WONINGCORPORATIES	 ANDERE VERHUURDERS
VOOR WIE?	Vooraf mensen met lager inkomen	Verhuurder stelt eigen voorwaarden
HUURPRIJS?	Goedkoop, vooral sociale huurwoningen	Meestal duur, soms ook sociale huur
TIJDELIJK CONTRACT?	Bij sociale huurwoningen mag dat alleen in speciale gevallen	Dat mag onbepaald, ook bij sociale huurwoningen
HUURBESCHERMING?	Ja, bescherming bij einde huur en tegen te hoge huurprijs	Hetzelfde als bij woningcorporaties
HUURTOESLAG?	Afhankelijk van inkomen	Hetzelfde als bij woningcorporaties

Woningcorporaties – inkomenstoets op twee momenten

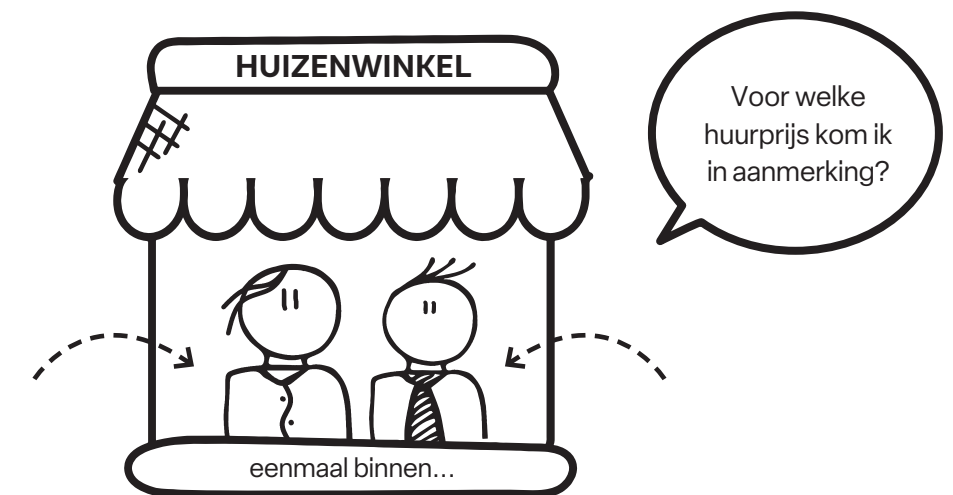
STAP 1 - Wie mag in de winkel?

Woningcorporaties hebben als belangrijkste taak om mensen met lagere inkomens te huisvesten. Daarom vragen zij altijd aan een woningzoekende wat het inkomen is.



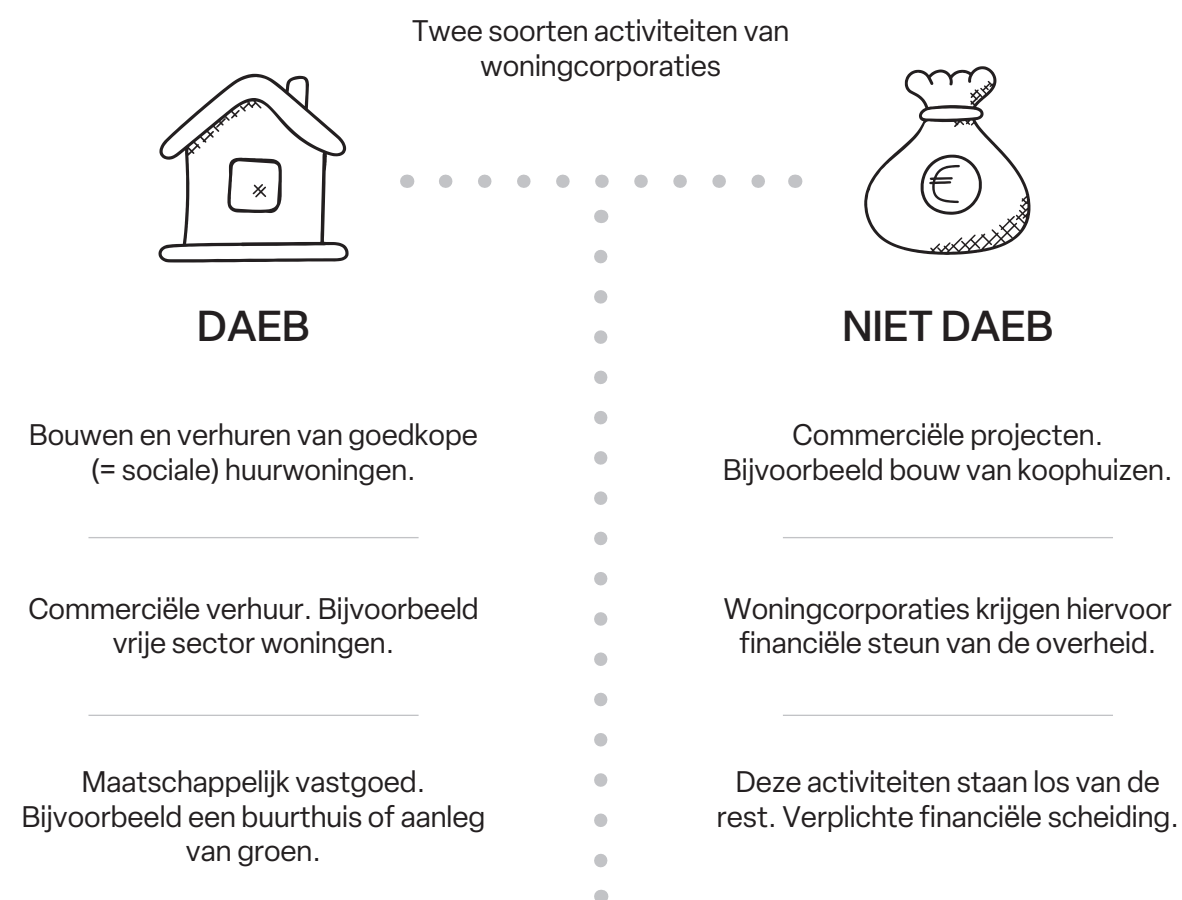
STAP 2 - Passend toewijzen

Is een woningzoekende, wat betreft zijn inkomen, een potentiële klant van een woningcorporatie? Dan gaat de woningcorporatie op zoek naar een woning die passend is voor deze huurder. 'Passend toewijzen' is een officieel begrip waar woningcorporaties mee werken. De overheid heeft dit systeem van passend toewijzen in 2016 ingevoerd omdat de overheid wil dat de kosten voor huurtoeslag niet te hoog worden. En dat mensen een woning huren die past bij hun inkomen.



DAEB en niet DAEB

Het verhuren van sociale huurwoningen en ontwikkelen van maatschappelijke projecten noemt de wet: 'diensten van algemeen economisch belang', afgekort als DAEB. Dat is de hoofdtaak van woningcorporaties. Voor andere activiteiten van woningcorporaties (niet DAEB) gelden strikte voorwaarden.



Rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Huurders van woningcorporaties en huurders van andere grote verhuurders hebben recht op inspraak. Zij mogen meepraten over beslissingen van de verhuurder. Dat kan in een bewonerscommissie. Of in een huurdersorganisatie. Dat staat in de Wet op het overleg huurders verhuurder, afgekort als Wohv. De wet is van toepassing in twee gevallen:




- De verhuurder is een woningcorporatie, of
- De verhuurder verhuurt 25 of meer zelfstandige woningen.

Huurdersorganisatie

Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting die tot doel heeft het behartigen van de belangen van huurders in algemene zin. Dus niet één specifiek doel, zoals het tegengaan van sloop van een bepaald complex. De huurdersorganisatie moet aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals een bestuur dat wordt gekozen door en uit de huurders.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is veel informeler. Het is een groep die actief is in een bepaald complex woningen en die de belangen van de huurders van dat complex behartigt. Er hoeft geen formeel bestuur te zijn. De Wohv kent vier soorten rechten voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het meest vergaande recht is het instemmingsrecht. Dat recht bestaat maar bij één onderwerp: wijziging van het beleid over kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

	 HURDER	 BEWONERS COMMISSIE	 HURDERS ORGANISATIE
Recht op informatie (op verzoek)	✓	✓	✓
Recht op informatie (eigen initiatief van de verhuurder)		✓	✓
Recht op advies + overleg		✓	✓
Instemmingsrecht			✓

VOORBEELD

AquamarijnWonen besluit gebruik te gaan maken van de wettelijke mogelijkheid om de huur extra te verhogen voor huurders met een hoger inkomen: de inkomensafhankelijke huurverhoging. Een verhuurder mag daarvoor kiezen, het is niet verplicht.

De huurdersorganisatie van AquamarijnWonen wil gebruik maken van het recht op advies en overleg. Want dit is een beleidswijziging, aldus de huurdersorganisatie. De rechter is het daar mee eens. De rechter vindt dat het begrip 'wijziging van beleid' ruim moet worden geïnterpreteerd.

De rechter bepaalt dat AquamarijnWonen de huurprijs niet extra mag verhogen zolang zij het recht van de huurdersvereniging op informatie, overleg en advies niet nakomt.¹

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen bij een meningsverschil de Huurcommissie vragen om een uitspraak. Is een van beide partijen het niet eens met de uitspraak? Dan kunnen zij de zaak aan de kantonrechter voorleggen.

Klachtencommissie van een woningcorporatie

Woningcorporaties zijn verplicht zich bij een onafhankelijke klachtencommissie aan te sluiten. Zo'n commissie heet ook wel een geschillencommissie. Sommige corporaties hebben een eigen klachtencommissie. Sommige corporaties hebben een klachtencommissie samen met andere corporaties in de regio.

Een klachtencommissie is geen rechter en het heeft ook niets te maken met de Huurcommissie. De klachtencommissie beoordeelt klachten van huurders en brengt advies uit aan het bestuur van de woningcorporatie. Een klacht kan gaan over de dienstverlening van de woningcorporatie, over de woning of over woonomgeving. Het advies van de klachtencommissie is niet bindend. De corporatie is niet verplicht het advies over te nemen. Maar de meeste woningcorporaties zullen zo'n advies niet zomaar naast zich neerleggen. Meestal volgen zij zo'n advies op.

¹ Hof 's-Hertogenbosch 13 maart 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:721 (www.rechtspraak.nl).



SAMENVATTING

- Woningcorporaties hebben een speciale taak. Zij richten zich op sociale, dat wil zeggen goedkope, huurwoningen.
- Voor woningcorporaties gelden meer regels dan voor andere verhuurders.
- De Overlegwet (Wohv) geldt voor woningcorporaties en andere verhuurders met 25 of meer woningen.
- Elke woningcorporatie moet een onafhankelijke klachtencommissie of geschillencommissie hebben. Dat is iets anders dan de Huurcommissie.