



# Rapport

**Datum: 14 april 2000**

**Rapportnummer: 2000/151**

## Klacht

Op 26 april 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer B. te Zuid-Scharwoude (voorheen: Oudkarspel), met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker, wiens aanmelding voor een koopwoning in de gemeente Langedijk is afgewezen omdat hij niet voldeed aan de criteria in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen en de Regeling Inschrijvingscriteria, klaagt erover dat de gemeente Langedijk vooraf niet duidelijk heeft gemaakt dat bewoners van particuliere huurwoningen niet voor toewijzing van een koopwoning in aanmerking komen. Bovendien maakt verzoeker er bezwaar tegen dat zijn huurwoning als een niet toewijsbare woning is aangemerkt.

## Achtergrond

**1. Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997** (vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk op 4 februari 1997).

Artikel 1.1, onder a en n:

"In deze verordening wordt verstaan onder:

a. wet: de Huisvestingswet;

(...)

n. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;"

Artikel 2.1.1, onder a:

"Het bepaalde van dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (...)"

Artikel 2.3.1, eerste lid:

"Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen (...) in de artikelen 2.1.1 (...), in gebruik te nemen voor bewoning."

Artikel 2.3.3, eerste lid:

"Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

(..)

c. het huishouden dat de vestigingsvergunning aanvraagt komt na toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.6 (volgordebepaling en urgentie) en/of 2.7 (voordracht) voor de woning in aanmerking."

Artikel 2.7.1, eerste lid:

"De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2, is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden (...)."

Artikel 2.7.3, eerste lid:

"Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte die behoort tot de in artikel 2.7.1, eerste lid aangewezen categorieën een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende doen."

Artikel 2.9.1, eerste en tweede lid:

"1. Burgemeester en wethouders kunnen met de eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte, welke overeenkomsten voor het bezit van de eigenaren in de plaats treden van delen van hoofdstuk 2 van deze verordening.

2. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen."

## **2. "Info ! Mayersloot-West, de inschrijvingscriteria" (folder uitgegeven door de gemeente Langedijk, november 1998)**

"Om de toewijzing van bouw kavels en koopwoningen in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad van Langedijk een tweetal regelingen vastgesteld. (...)

Sociale koopwoningen

(...)

Omdat het gemeentebestuur doorstroming van de (goedkopere) toewijsbare Langerdijker huurwoningen wil bewerkstelligen, is de huursom van de bestaande woning een belangrijk criterium.

(...)

Vrije sector, middel duur

(...)

De aannemer selecteert de uiteindelijke koper op basis van een puntensysteem dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

(...)

Het puntensysteem is als volgt opgebouwd:

A. Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied een toewijsbare huurwoning

achterlaten met een maandhuur tot 849 gulden 4 punten

B. (...) Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied een huurwoning achter

laten met een maandhuur tot 1.085 gulden 3 punten

C. Kandidaat-kopers die geen toewijsbare huurwoning achterlaten, maar

die wel in het SNK-gebied wonen 2 punten

Kandidaat-kopers die geen toewijsbare huurwoning achterlaten, maar

die wel economisch geboden zijn aan het SNK-gebied 2 punten

D. Kandidaat-kopers die maatschappelijk gebonden zijn aan het

SNK-gebied 1 punt

(...)

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend."

### **3. Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen (besluit van de raad van de gemeente Langedijk van 1 september 1998)**

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

"In deze regeling wordt verstaan onder:

- doorstromer: belanghebbende die een toewijsbare zelfstandige huurwoning achterlaat. Van een zelfstandige huurwoning is sprake wanneer deze een eigen voordeur heeft en eigen voorzieningen als keuken, douche en toilet. (...)"

Artikel 4, eerste, tweede, derde, zevende en achtste lid:

"1. Na sluiting van de inschrijftermijn wordt de volgorde waarin belanghebbenden in aanmerking komen voor een kavel vastgesteld aan de hand van de volgende criteria:

2. doorstromers die een huurwoning in de gemeente Langedijk achterlaten met een huurprijsgrens tot f 849,-- per maand (...).

(..)

3. voor beide categorieën geldt, hoe lager de huur, hoe hoger de voorrang.

(...)

7. belanghebbende die niet behoren tot een van genoemde categorieën. Ook hier wordt de voorrang bepaald door de lengte van de woonduur.

8. belanghebbende die een toewijsbare goedkope huurwoning in de gemeente

Langedijk achterlaten."

Artikel 5, tweede lid:

"Toewijzing van de kavels vindt plaats in de volgorde van de rangordening van de selectielijst waarbij de belanghebbende op basis van genoemde volgorde zijn/haar keuze voor een kavel kan bepalen."

Artikel 7.1 Hardheidsclausule:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze regeling naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager of waarin dit op grond van sociaal-economische of maatschappelijk belang noodzakelijk is, af te wijken van deze regeling."

#### **4. Regeling Inschrijvingscriteria (zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Langedijk op 8 september 1998)**

"Puntensysteem ter bevordering van doorstroming

Uitgaande van de bestaande politiek-bestuurlijke wens is ook voor de volgordebepaling van kandidaat-kopers in de vrije sector een puntensysteem opgezet, waarbij het volkshuisvestingsbelang van doorstroming voorop staat. Dit past zowel in het lokale als het regionale volkshuisvestingsbeleid. Inschrijvers, behorende tot de categorie die:

- A. in het SNK-gebied een toewijsbare huurwoning achterlaten met een maandhuur tot f 849,-- (prijspeil 1-7-'98); 4 pnt.
- B. in het SNK-gebied een koopwoning tot een ozb-waarden van f 252.000,-- achterlaten of een huurwoning met een maandhuur tot f 1.085,--; 3 pnt.
- C. starters woonachtig in het SNK-gebied of economisch gebonden aan het SNK-gebied; 2 pnt.
- D. maatschappelijk gebonden aan het SNK-gebied (hier niet woonachtig); 1 pnt.
- E. niet vallen onder A t/m. D 0 pnt.

(..)

"Toewijsbare huurwoning" is een huurwoning die door de gemeente kan worden toegewezen, met een zo laag mogelijke huur - in ieder geval beneden de f 1.085,--."

## Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Daarbij werd aan het college van burgemeester en wethouders een aantal specifieke vragen gesteld.

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

Het college van burgemeester en wethouders deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

De reactie van verzoeker gaf geen aanleiding het verslag aan te vullen.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker, voorheen woonachtig in een (particuliere) huurwoning in Oudkarspel, diende op 7 december 1998 een aanmeldingsformulier in als gegadigde voor een kavel ten behoeve van de sociale koopsector in het bouwplan Mayersloot-West 1e fase in de gemeente Langedijk.

2. In een brief van 5 februari 1999 deelde het college van burgemeester en wethouders aan verzoeker onder meer het volgende mee:

"U heeft zich aangemeld als gegadigde voor een sociale koopwoning in het bouwplan Mayersloot-West. (...). Omdat de vraag veel groter is dan het aanbod zijn in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen criteria aangegeven aan de hand waarvan de volgorde op de selectielijst is vastgesteld.

Voor doorstromers is de volgorde bepaald aan de hand van:

- de huur van de te verlaten toewijsbare huurwoning in de gemeente Langedijk. Hoe lager de huur, hoe hoger de plaats op de selectielijst.

(...)

De toewijzing heeft telkens plaatsgevonden aan de hoogst genoteerde geselecteerde, volgens de aangegeven voorkeur.

**Helaas heeft genoemde rangorde in uw geval niet geleid tot het verlangde resultaat."**

3. Verzoeker verzocht het college van burgemeester en wethouders bij brieven van 13 februari en 28 februari 1999 om toepassing van de hardheidsclausule Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen (zie achtergrond, onder 3). Hij voerde daarbij onder andere het volgende aan:

"1 Ondergetekende bewoont thans een huurwoning in de gemeente Langedijk met een huurprijs van f 350,== per maand. Gezien de huurprijs en het feit dat de woning in Langedijk staat zou dit tot een puntentoekenning van 5 moeten leiden.

2 Uw medewerker X deelde in bovengenoemd telefoongesprek (8 februari 1999; N.o.) mede dat ondergetekende desondanks niet in aanmerking komt voor een koopwoning in het project Mayersloot-West, omdat de te verlaten huurwoning een particuliere huurwoning is, die niet "toewijsbaar" is.

3 Ondergetekende heeft o.a. op 7 december 1998 ingediend het Aanmeldingsformulier bouwplan Mayersloot-West 1e fase. Aan het aanmeldingsformulier is gehecht het

huurcontract. In dit huurcontract is bepaald: Als de huur is opgezegd, wordt het huis weer verhuurd". Dit betekent dat deze wel zeer goedkope huurwoning (f 350,==) onderdeel blijft uitmaken van de woningvoorraad. Daarmee wordt een belangrijke doelstelling van Uw College bereikt: "Omdat het gemeentebestuur doorstroming van de (goedkopere) toewijsbare Langedijker huurwoningen wil bewerkstelligen, is de huursom van de bestaande woning een belangrijk criterium", aldus Uw folder "Info". Wat in dit verband onder "toewijsbaar" wordt begrepen is onduidelijk. Het wordt geenszins uiteengezet en toegelicht."

4. Verzoeker meldde zich op 7 maart 1999 aan als gegadigde voor een particuliere vrije sector kavel in het bouwplan Mayersloot-West 1e fase.

5. Op 8 maart 1999 werd aan verzoeker in reactie op zijn verzoek van 13 februari 1999 om toepassing van de hardheidsclausule door het college van burgemeester en wethouders onder meer het volgende meegedeeld:

"In verband met de verwachte grote vraag naar bouwkavels en woningen in bovengenoemd bouwplan, heeft ons college vooraf een regeling vastgesteld die door middel van objectieve criteria een selectie zou bewerkstelligen. Deze regeling is er onder andere op gebaseerd dat er doorstroming plaats vindt van huurwoningen.

In dit kader dienen deze huurwoningen wel toewijsbaar te zijn, hetgeen inhoudt dat deze worden aangeboden via de woonkrant. Daardoor hebben potentiële huurders allemaal gelijke kansen, indien wordt voldaan aan vooraf vastgestelde toetsingskaders ten aanzien van onder andere gezinssamenstelling en inkomen.

Bij toewijzing van particuliere huurwoningen is geen enkele invloed van overheidswege mogelijk, zodat deze categorie is uitgezonderd van bovengenoemde regeling. Dat er kennelijk in uw huurcontract een artikel is opgenomen waarin staat dat de huur per maand opzegbaar is en niet wordt verhoogd, als het van officiële kant niet hoeft, heeft natuurlijk niets van doen met het criterium toewijsbaarheid.

(...)

De door u aangevoerde argumenten zijn voor ons geen aanleiding geweest om uw aanvraag te behandelen als een uitzondering op de geldende regeling.

Wij hebben uw verzoek om onze beslissing ten aanzien van het niet toekennen van een woning in heroverweging te nemen, dan ook afgewezen."

6. In een brief van 11 maart 1999 verzocht verzoeker het college van burgemeester en wethouders nogmaals om toepassing van de hardheidsclausule Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen. Hij motiveerde zijn verzoek onder meer als volgt:



" 1. In Uw brief (van 8 maart 1999; N.o.) schrijft U: "Bij toewijzing van particuliere huurwoningen is geen enkele invloed van overheidswege mogelijk, zodat deze categorie is uitgezonderd van bovengenoemde regeling."

Op de aanvraagformulieren en de toelichting daarop staat op geen enkele manier aangegeven dat *particuliere* huurwoningen van de regeling zijn uitgesloten. U kunt zich hierop derhalve niet beroepen.

Bovendien wordt aan het begrip *toewijsbaar* geen enkele inhoud gegeven op de aanvraagformulieren en de toelichting daarop.

Door het aanvraagformulier opnieuw in behandeling te nemen is het vertrouwen gewekt, dat de aanvraag niet op grond van het feit dat het *een particuliere* huurwoning betreft zou worden afgewezen. In dat geval had immers direct medegedeeld kunnen worden dat het feest niet doorging, omdat het *een particuliere* huurwoning betrof.

2. Uw gehele redenering is gebaseerd op de bepaling in het huurcontract dat de huur per maand opzegbaar is en niet wordt verhoogd, als het van officiële kant niet hoeft. Ondergetekende beroept zich echter op de meest essentiële bepaling uit het huurcontract, namelijk dat de woning *weer wordt verhuurd na* het verlaten van de woning. Dit betekent dat een wel zeer *goedkope* huurwoning (F 350.= **PER MAAND**) voor doorstroming beschikbaar blijft, het doel van Uw regeling.

3. (...) Hoewel ondergetekende aan alle voorwaarden voldoet (de belangrijkste is het doorstromingscriterium) wordt hij toch afgewezen, omdat hij in *een particuliere* huurwoning woont in plaats van in een woning van een woningbouwcorporatie. De juridische houdbaarheid van de uitsluiting *van particuliere* huurwoningen is in dit verband uiterst twijfelachtig."

7. Bij brief van 15 maart 1999 deelde het college van burgemeester en wethouders aan verzoeker onder andere het volgende mee:

"U was niet geselecteerd omdat u niet viel onder de hoogste voorrangscategorie, namelijk doorstromers die een goedkope huurwoning achterlaten. U verzoekt thans om toepassing van de hardheidsclausule omdat u wel een goedkope huurwoning achterlaat. U laat weten dat de woning weer voor verhuur vrijkomt als deze door u wordt verlaten. Tevens laat u weten dat het vertrouwen is gewekt dat de huurwoning wel aan de voorwaarden voldeed.

Dat u bent ingeschreven als belanghebbende voor een kavel had echter niets te maken met het al dan niet bewonen van een huurwoning. U voldeed namelijk aan de criteria om in aanmerking te komen voor een kavel. Als er sprake was van het bewonen van een toewijsbare huurwoning dan bepaalde de huur de rangordening op de selectielijst. Onder

een toewijsbare huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een huur van maximaal f 1.085,- per maand en eigen voorzieningen zoals keuken, douche en toilet.

Op grond van de Huisvestingsverordening moet de huurder van de woning over een woonvergunning beschikken en moet de verhuurder bij het opzeggen van een huurcontract dit aan de gemeente melden en vervolgens moet met de woning geadverteerd worden in de woonkrant. Uit onze administratie blijkt niet dat aan deze voorwaarden is voldaan. Het gevolg daarvan was dat u niet op de selectielijst was geplaatst."

8. Op 22 maart 1999 schreef verzoeker aan het college van burgemeester en wethouders onder meer:

"In de laatste brief (brief van 15 maart 1999; N.o.) schrijft U: **"Onder een toewijsbare huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een huur van maximaal f 1.085,== per maand en eigen voorzieningen zoals keuken, douche en toilet"**.

1. In deze definitie wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere huurwoningen en woningen van een woningbouwcorporatie;

2. Mijn woning valt precies onder deze definitie:

- de huurprijs is **f 350,==** per maand;

- de woning heeft een keuken, douche en toilet.

De eis van een woonvergunning staat niet op de aanvraagformulieren vermeld en kan derhalve niet tegen geworpen worden.

Gezien het bovenstaande verzoekt hij Uw college beleefd en vriendelijk een koopwoning aan hem toe te wijzen."

9. Op 31 maart 1999 deelde het college van burgemeester en wethouders verzoeker, in antwoord op zijn aanmelding van 7 maart 1999 als gegadigde voor een particuliere vrije sector kavel, onder meer het volgende mee:

"U heeft zich aangemeld als gegadigde voor één van de twee M-bouwkavels in de nieuwe woonwijk Mayersloot-West.

Op basis van een door ons vastgesteld puntensysteem hebben wij een selectie gemaakt uit een groot aantal inschrijvers.

(...)

Helaas moeten wij u meedelen dat u niet in aanmerking komt voor een bouwkavel."

10. Verzoeker schreef op 1 april 1999 aan het college van burgemeester en wethouders onder meer het volgende:

"Gaarne zou hij van uw college vernemen of de mogelijkheid bestaat dat U hem in het licht van de argumenten genoemd in zijn brieven d.d. 13 februari 1999, 28 februari 1999, 11 maart 1999 en 22 maart zou kunnen uitleggen waarom hij wederom voor een koopwoning is afgewezen."

#### B. Standpunt verzoeker

Het standpunt van verzoeker is weergegeven onder klacht en in zijn onder A. feiten genoemde brieven.

#### C. Standpunt college van burgemeester en wethouders van Langedijk

1. Het college van burgemeester en wethouders reageerde, bij brief van 11 augustus 1999 onder meer als volgt op de klacht van verzoeker:

"In de gemeente wordt een nieuwe woonwijk gebouwd, Mayersloot-West. In november 1998 werd een woonmarkt gehouden, waar de woningen in deze wijk werden gepresenteerd. Vervolgens konden belangstellenden zich tot 15 december 1998 inschrijven voor een woning of bouwkaavel. Omdat het aantal belangstellenden vele malen groter was dan het aantal woningen, diende na sluiting van de inschrijvingstermijn aan de hand van diverse, vooraf vastgestelde, criteria te worden bepaald of iemand in aanmerking kwam voor een woning.

Deze criteria zijn neergelegd in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen (voor sociale-koopwoningen) en de Regeling Inschrijvingscriteria (voor woningen in de categorie vrije sector-middelduur en particuliere kavels).

#### sociale-koopwoningen

Op basis van de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen wordt de rangorde van inschrijvers bepaald aan de hand van een aantal categorieën. Eén van deze categorieën betreft de doorstromers, dat wil zeggen zij die een toewijsbare huurwoning achterlaten. Voor hen wordt de rangorde bepaald op basis van de hoogte van de huur; hoe lager de huur, hoe hoger de voorrang. (...)

#### vrije sector-middelduur/particuliere kavels

Op basis van de Regeling Inschrijvingscriteria wordt de rangorde bepaald aan de hand van het volgende puntensysteem:

4 punten

Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied (SNK = Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland; N.o.) een toewijsbare huurwoning achterlaten met een maandhuur tot 849 gulden.

3 punten

(...)

Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied een toewijsbare huurwoning achterlaten met een maandhuur tot 1.085 gulden.

2 punten

Kandidaat-kopers die geen toewijsbare huurwoning achterlaten, maar die wel in het SNK-gebied wonen.

Kandidaat kopers die geen toewijsbare huurwoning achterlaten, maar die wel economisch gebonden zijn aan het SNK-gebied.

1 punt

Kandidaat-kopers die maatschappelijk gebonden zijn aan het SNK-gebied.

Kandidaat-kopers die in Langedijk wonen, krijgen bovendien een extra bonuspunt.

Gang van zaken

Verzoeker heeft zich ingeschreven voor een sociale-koopwoning en voor een woning in de categorie vrije sector-middelduur. Voor de sociale-koopwoningen komt verzoeker niet in aanmerking, omdat hij geen toewijsbare huurwoning achterlaat. Hij is daarmee geen doorstromer in de zin van de regeling. Omdat hij ook niet behoort tot één van de andere categorieën, die bij de toewijzing aan bod zijn geweest, is verzoeker niet in aanmerking gekomen voor een sociale-koopwoning.

Voor wat betreft de woningen in de categorie vrije sector-middelduur is op basis van de hierboven beschreven punten-toekenning een rangorde vastgesteld van kandidaat-kopers. Omdat verzoeker geen toewijsbare huurwoning achterlaat, heeft hij te weinig punten gekregen (namelijk drie punten) om in aanmerking te komen voor een woning in de categorie vrije sector-middelduur. Daarom heeft verzoeker daarvoor een afwijzing ontvangen.

Vervolgens heeft verzoeker gevraagd om toepassing van de hardheidsclausule. Verzoeker doet dit verzoek met een beroep op het feit dat hij een goedkope huurwoning achterlaat met een maandhuur van f 350,-- .Ook vindt hij dat de verwachting is gewekt dat zijn huurwoning aan de voorwaarden voldeed. (...)

## Toewijsbare huurwoning

Centraal in deze kwestie staat het begrip "toewijsbare huurwoning". Verzoeker zegt daarover het volgende:

1. Op het inschrijvingsformulier wordt niet gesproken van een "toewijsbare" huurwoning, doch slechts van een huurwoning.
2. Als er dan toch sprake is van een toewijsbare huurwoning, dan is de woning van verzoeker dat ook, omdat deze opnieuw zal worden verhuurd.

Burgemeester en wethouders hebben daarover het volgende op te merken.

ad 1.

In de inschrijvingscriteria staat duidelijk opgenomen dat er sprake moet zijn van een toewijsbare huurwoning. Ook in de folder die aan belangstellenden is verstrekt en waarin de toewijzing wordt toegelicht, wordt gesproken van een toewijsbare huurwoning, zowel bij de sociale koopwoningen als bij de categorie vrije sector-middelduur. Bij deze laatste woningen wordt bij categorie B (drie punten) abusievelijk niet gesproken van een "toewijsbare" huurwoning tot *f* 1.085,-. De regeling zelf geeft echter aan dat een toewijsbare huurwoning een huurwoning is die door de gemeente kan worden toegewezen, met een zo laag mogelijke huur, in ieder geval beneden de

*f* 1.085,-. Bij categorie B is in de folder door een verschrijving het woord "toewijsbare" weggefallen. Aan de folder kunnen echter geen rechten worden ontleend; de regeling vormt de basis van de toewijzing.

ad 2.

Onder een toewijsbare huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een huur beneden *f* 1.085,-, die wordt toegewezen met inachtneming van de bepalingen van de Huisvestingsverordening. Op basis van deze verordening heeft de gemeente een convenant gesloten met een aantal woningbouwcorporaties in de gemeente, waarin de toewijzing van woningen is geregeld. Deze toewijzing geschiedt via de woonkrant, waarin huurwoningen worden aangeboden. Door de bon uit deze woonkrant in te vullen kan men zich aanmelden voor een woning. Vervolgens wordt op basis van diverse criteria de woning toegewezen. Aan betrokkene wordt vervolgens een huisvestingsvergunning verstrekt. Woningen van particuliere verhuurders, zoals de woning van verzoeker, worden niet aangemeld voor de woonkrant en worden dan ook niet op die manier toegewezen. Indien een dergelijke woning opnieuw wordt verhuurd, wordt dit door de verhuurder zelf geregeld, buiten de gemeente om. Van een toewijsbare woning is dan ook geen sprake."

Op de door de Nationale ombudsman gestelde vragen antwoordde het college van burgemeester en wethouders onder meer als volgt:

"Het begrip "deze voorwaarden" (in de brief van het college van burgemeester en wethouders aan verzoeker van 15 maart 1999; N.o.) slaat op de daarvóór genoemde procedure op grond van de Huisvestingsverordening. Het gaat daarbij niet alleen om het beschikken over een huisvestingsvergunning, maar ook om de procedure die de verhuurder moet volgen bij het vrijkomen van woonruimte. Hij moet dit aan de gemeente melden, waarna de woning wordt aangeboden in de woonkrant. Vervolgens wordt de woning door de gemeente toegewezen aan een huurder, die daarvoor als eerste in aanmerking komt. Daarbij spelen bijvoorbeeld ook passendheidscriteria een rol, waarbij de verhouding inkomen-huur van belang is. Met betrekking tot de woning die verzoeker huurt, is deze procedure nooit gevolgd. Daarmee is de woning niet beschikbaar voor de regionale woningmarkt. De woning voldoet daarmee niet aan de voorwaarden.

(...)

Een eventuele nieuwe huurder zal op grond van artikel 2.3.1. van de Huisvestingsverordening over een huisvestingsvergunning dienen te beschikken. Deze vergunning kan worden verleend, indien wordt voldaan aan de criteria die worden genoemd in artikel 2.3.3 van de verordening. Omdat de woning echter buiten de gemeente om wordt toegewezen, voldoet de huurder niet aan de criteria voor vergunningverlening, zodat deze vergunning niet zal worden verleend."

Vervolgens deelde het college van burgemeester en wethouders mee:

"Gelet op het vorenstaande zijn burgemeester en wethouders van mening dat zij volgens de voorschriften hebben gehandeld. Omdat er zoveel inschrijvingen zijn gedaan, hebben burgemeester en wethouders veel kandidaat-kopers moeten teleurstellen, waaronder verzoeker. Door vaststelling en toepassing van de toewijzingsregelingen is de toewijzing echter op een objectieve en eerlijke manier verlopen. Uiteindelijk heeft ongeveer één op de vijf inschrijvingen geresulteerd in een woning, hetgeen betekent dat het merendeel van de kandidaat-kopers geen woning toegewezen heeft gekregen.

2. In reactie op nadere vragen van de Nationale ombudsman liet het college van burgemeester en wethouders bij brief van 3 september 1999 onder meer het volgende weten:

"Ingevolge artikel 2.3.1 van de Huisvestingsverordening is het verboden zonder huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen c.q. niet uitgezonderd in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2, in gebruik te nemen voor bewoning. Deze vergunning kan worden verleend, indien wordt voldaan aan de in artikel 2.3.3 genoemde voorwaarden. Deze voorwaarden houden (samengevat) in:

- a. het huishouden behoort tot de ingevolge paragraaf 2.4 (toelating) aangewezen categorieën
- b. de woonruimte wordt met toepassing van paragraaf 2.5 (passendheid) passend geacht voor het huishouden
- c. het huishouden komt na toepassing van paragraaf 2.6 (volgordebepaling) en/of 2.7 (voordracht, aanbidding) voor de woning in aanmerking.

In het onderhavige geval gaat het met name om deze laatste voorwaarde. In paragraaf 2.7 is geregeld dat de eigenaar van vrijkomende woonruimte dit moet melden bij burgemeester en wethouders. Vervolgens bieden burgemeester en wethouders de woonruimte per advertentie aan of doen zij een voordracht bij de eigenaar voor verhuring van de woonruimte. Deze regeling houdt in dat iemand pas voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, indien het ter beschikking komen van de woning die hij wil huren, is gemeld bij burgemeester en wethouders en zij vervolgens de woning per advertentie hebben aangeboden of een voordracht hebben gedaan aan de eigenaar. Aan een huurder die een woning, die niet op de voorgeschreven wijze bij burgemeester en wethouders is gemeld, wil huren, zal geen huisvestingsvergunning worden verleend. De huurder van een woning die buiten de gemeente om wordt toegewezen, komt derhalve niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

De woning van verzoeker is een woning beneden de huurprijsgrens, zodat daarop de bovenbeschreven procedure in theorie van toepassing is. Dit betekent dat bewoning van de woning van verzoeker door een nieuwe huurder wel mogelijk is, maar dan zal de eigenaar van die woning het ter beschikking komen van de woning moeten melden bij burgemeester en wethouders, die vervolgens de woning zullen toewijzen volgens de hiervoor beschreven procedure. Indien de eigenaar dit nalaat, zal de nieuwe huurder de woning zonder huisvestingsvergunning bewonen.

Invloed via huisvestingsvergunning, theorie en praktijk

Formeel heeft de gemeente invloed op de toewijzing van huurwoningen via de huisvestingsvergunning. Formeel maakt het dan ook geen verschil of de woning wordt toegewezen op basis van het convenant dat met een aantal verhuurders is gesloten of dat de woning wordt gemeld bij de gemeente en de toewijzing vervolgens geschiedt volgens de procedure van de Huisvestingsverordening. In beide gevallen hebben de huurders een huisvestingsvergunning nodig. Feitelijk ligt dit echter anders. Woningen van particuliere verhuurders, met wie geen convenant is gesloten, worden vaak niet gemeld bij de gemeente. De eigenaar van de woning zoekt bij vrijkomen zelf een nieuwe huurder. Veel particuliere eigenaren zijn niet bereid hun woning aan iedere willekeurige huurder te verhuren; zij willen zelf bepalen wie hun woning mag huren. Een dergelijke huurder

beschikt dan weliswaar niet over een huisvestingsvergunning, maar zolang de gemeente geen weet heeft van dergelijke bewoning, heeft dat geen gevolgen. Dit geldt overigens niet voor alle particuliere verhuurders. Zo is er een grotere particuliere verhuurder die het ter beschikking komen van één van zijn woningen wel meldt bij de gemeente. Deze woningen worden dan ook wel toegewezen volgens de Huisvestingsverordening. Voor de meeste - kleinere - particuliere verhuurders geldt dat echter niet. Zij melden niet bij de gemeente wanneer een woning vrijkomt. Hoewel de gemeente formeel derhalve ook bij woningen van particuliere verhuurders invloed heeft op de toewijzing, namelijk via de huisvestingsvergunning, is de betekenis van deze invloed in de praktijk gering.

De woning van verzoeker is in het verleden bij vrijkomen nimmer gemeld bij de gemeente. De eigenaar van deze woning zoekt zelf een nieuwe huurder. De gemeente heeft dan ook geen enkele invloed gehad op de toewijzing van de woning. In die zin is deze woning als niet toewijsbaar aangemerkt. Dit zou anders kunnen zijn, indien de eigenaar van de woning zou hebben verklaard de woning bij vrijkomen te melden bij de gemeente teneinde de toewijzing volgens de Huisvestingsverordening te laten plaatsvinden. Daarvan is echter niets gebleken. Vandaar dat burgemeester en wethouders hebben gesteld dat de woning van verzoeker niet toewijsbaar is."

3. Tenslotte deelde het college van burgemeester en wethouders bij brief van 5 oktober 1999 in antwoord op nadere vragen van de Nationale ombudsman het volgende mee:

"In het bijzonder vraagt u in uw brief om in te gaan op de positie van verzoeker, die als huurder van een woning geen enkele invloed kan uitoefenen op de handelwijze van de verhuurder van die woning.

Een huurder heeft geen directe invloed op de handelwijze van de verhuurder om zijn woning wel of niet bij de gemeente te melden teneinde de toewijzing volgens de Huisvestingsverordening te laten plaatsvinden. Een huurder heeft die invloed echter wel (indirect) bij het aanvaarden van een woning. Als hij een woning van een particuliere verhuurder gaat bewonen zonder dat hij beschikt over een huisvestingsvergunning, weet hij, of kan hij redelijkerwijze weten, dat die woning niet via de Huisvestingsverordening is toegewezen. Door de woning toch te aanvaarden, aanvaardt hij ook het risico dat dergelijke illegale bewoning met zich meebrengt. De reden dat een huurder op deze manier handelt, komt in het algemeen voort uit het feit dat hij niet wil wachten op een volgens de Huisvestingsverordening toe te wijzen woning. Met andere woorden, de huurder geniet op dat moment het voordeel van een snelle woningverkrijging en behoeft niet jarenlang op een wachtlijst te staan. Later kan evenwel blijken dat er aan deze handelwijze ook nadelige gevolgen zijn verbonden. De huurder heeft echter zelf dit risico genomen.

Het gemeentebestuur heeft voorrang gegeven aan huurders van toewijsbare huurwoningen, omdat dan woningen vrijkomen, die volgens objectieve, in de



Huisvestingsverordening opgenomen criteria, worden toegewezen. Daarmee wordt het volkshuisvestingsbelang gediend. Met huurwoningen die niet volgens de bepalingen van de Huisvestingsverordening worden toegewezen, wordt dit belang niet, althans in veel mindere mate, gediend. Weliswaar worden er dan mensen gehuisvest, maar niet volgens objectieve criteria. Zo regelt de Huisvestingsverordening dat een huurder economische of maatschappelijke binding moet hebben met de regio en voorkomt de verordening dat huurders niet 'passend' wonen, dat wil zeggen te duur of te goedkoop wonen in verhouding tot hun inkomen of dat de woning te groot of te klein is voor hun gezinssituatie. Ook regelt de Huisvestingsverordening de volgorde waarin huurders voor een woning in aanmerking komen. Bij huurwoningen die niet volgens de Huisvestingsverordening worden toegewezen, wordt met al deze criteria geen rekening gehouden. Het gemeentebestuur heeft er dan ook bewust voor gekozen huurders van toewijsbare huurwoningen voorrang te geven bij de toewijzing van woningen in Mayersloot-West. Doorstroming richt zich op de toewijsbare huurwoningen.

#### Aanpassing beleid

In uw brief vraagt u of er reden is het beleid aan te passen. Het antwoord op die vraag is zeer actueel. Onlangs heeft er namelijk een evaluatie plaatsgevonden van de toewijzing van de woningen in de eerste fase van Mayersloot-West. Deze evaluatie diende tevens om te bezien of er aanleiding was de regeling aan te passen voor de toewijzing van de woningen in de tweede fase van Mayersloot-West, die over enige tijd zal plaatsvinden.

Naar aanleiding van deze evaluatie heeft de raad op 5 oktober 1999 besloten de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen (voor sociale-koopwoningen) aan te passen. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders na overleg met de betreffende raadscommissie besloten de Regeling Inschrijvingscriteria (voor woningen in de categorie vrije sector-middelduur en particuliere kavels) te wijzigen.

#### Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen

Eén van de wijzigingen in deze regeling betreft het laten vervallen van het criterium 'toewijsbare' huurwoning. Voldoende is voortaan dat een kandidaat-koper een zelfstandige huurwoning achterlaat. Reden voor deze wijziging zijn niet alleen de klachten die de gemeente heeft ontvangen van huurders van niet-toewijsbare woningen, zoals die van verzoeker, maar ook dat aan de doelstelling van doorstroming vanuit goedkope huurwoningen in grote mate reeds is voldaan. Van de 86 sociale-koopwoningen in de eerste fase zijn er 62 toegewezen aan huurders van toewijsbare huurwoningen, waarvan 55 met een huur tot f 760,— per maand. Daarmee is al in zo grote mate aan de doelstelling voldaan, dat de raad heeft gemeend dat er geen reden is de beperking tot toewijsbare huurwoningen voor de tweede fase te handhaven. De regeling is nu zo, dat de woningen gelijkelijk worden verdeeld onder doorstromers en starters. De volgorde van doorstromers wordt bepaald aan de hand van de woonduur van de te verlaten woning: hoe

langer de woontijd, hoe hoger de voorrang.

#### Regeling Inschrijvingscriteria

Deze regeling is in zoverre gewijzigd dat voor de particuliere kavels geen puntensysteem meer wordt gehanteerd. Voor de woningen in de categorie vrije sector-middelduur is het puntensysteem aangepast. Dit puntensysteem luidt nu als volgt:

#### 3 punten

Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied een toewijsbare huurwoning achterlaten met een maandhuur tot f 1.107,- (prijsspeil 1 juli 1999).

Kandidaat-kopers die een particuliere huurwoning achterlaten - niet vallend onder de begripsomschrijving van een toewijsbare huurwoning - met een huurperiode van minimaal vier jaar, worden gelijkgesteld met kandidaat-kopers die een toewijsbare huurwoning achterlaten.

Kandidaat-kopers die niet over een zelfstandige woonruimte beschikken (starters).

#### 2 punten

Kandidaat-kopers die in het SNK-gebied een koopwoning achterlaten met een oorzwaarde tot f 252.000,-.

#### 1 punt

Kandidaat-kopers die geen toewijsbare huurwoning achterlaten, maar die wel in het SNK-gebied wonen.

Kandidaat-kopers die economisch gebonden zijn aan het SNK-gebied. Kandidaat-kopers die maatschappelijk gebonden zijn aan het SNK-gebied.

Kandidaat-kopers die in Langedijk wonen, krijgen bovendien een extra bonuspunt.

Een belangrijke wijziging in deze regeling is de gelijkstelling van kandidaat-kopers die een particuliere huurwoning achterlaten met een huurperiode van minimaal vier jaar, aan kandidaat-kopers die een toewijsbare huurwoning achterlaten. Dit betekent dat ook huurders van niet-toewijsbare huurwoningen het maximale puntenaantal kunnen verkrijgen, mits zij minimaal vier jaar de woning hebben gehuurd. De voorwaarde dat iemand minimaal vier jaar de woning moet huren, is opgenomen om te voorkomen dat er

misbruik van de regeling wordt gemaakt. Het valt immers niet uit te sluiten dat een kandidaat-koper een huurwoning 'creëert' door een huurovereenkomst op te maken met een familielid of bekende en op die manier veel punten vergaart, zonder dat hij daadwerkelijk een huurwoning achterlaat. Bij de sociale koopwoningen is een dergelijke voorwaarde niet nodig, omdat in die regeling de woontijd bepalend is voor de voorrang.

Gevolgen wijzigingen voor verzoeker

Deze wijzigingen hebben uiteraard geen betrekking meer op de toewijzing van woningen in de eerste fase. Daarvoor blijft de oude regeling gelden. De nieuwe regelingen gelden uitsluitend voor de woningen in de tweede fase.

Voor verzoeker betekenen deze wijzigingen dat zijn kans om in aanmerking te komen voor een sociale-koopwoning in de tweede fase groter zal zijn dan bij de toewijzing in de eerste fase. Hij laat een zelfstandige huurwoning achter, zodat hij als doorstromer kan worden aangemerkt. Vervolgens bepaalt zijn woontijd de voorrang.

Voor wat betreft de woningen in de categorie vrije sector-middelduur zal hij moeten aantonen minimaal vier jaar de woning te hebben gehuurd om het maximale puntenaantal te verkrijgen. Indien hij daarin slaagt, zal hij vier punten krijgen, waarmee zijn kansen op een woning in de tweede fase van Mayersloot-West aanmerkelijk stijgen."

## Beoordeling

### I. Inleiding

Verzoeker heeft zich ingeschreven als gegadigde voor een kavel ten behoeve van de sociale koopsector en voor een particuliere vrije sector kavel, beide in het bouwplan Mayersloot-West 1e fase in de gemeente Langedijk. Hij is door het college van burgemeester en wethouders niet als gegadigde voor de genoemde kavels aangemerkt. Het college van burgemeester en wethouders is tot deze beslissing gekomen nadat was overwogen dat verzoeker niet als doorstromer in de zin van de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 kon worden aangemerkt en dat hij niet was geselecteerd ingevolge het bepaalde in de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 omdat hem daarvoor niet voldoende punten waren toegekend.

### II. Ten aanzien van de informatieverstrekking.

1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat de gemeente Langedijk vooraf niet duidelijk heeft gemaakt dat bewoners van particuliere huurwoningen niet voor toewijzing van een koopwoning in aanmerking komen.
2. In de door de gemeente Langedijk uitgegeven folder betreffende de uitgifte van kavels in het bouwplan Mayersloot-West 1e fase wordt zowel bij de sociale koopwoningen als bij de

vrije sector woningen gesproken van uitgifte aan doorstromers die een toewijsbare huurwoning achterlaten. Het begrip toewijsbare huurwoning is in de folder niet gedefinieerd. In de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 is het begrip toewijsbare huurwoning omschreven als een huurwoning die door de gemeente kan worden toegewezen, met een zo laag mogelijke huur - in ieder geval beneden de f 1.085. Het begrip toewijsbare huurwoning is in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 niet gedefinieerd.

3. Het college van burgemeester en wethouders heeft, bij toepassing van beide genoemde regelingen, onder een toewijsbare huurwoning verstaan een woning waar bij toewijzing invloed van overheidswege mogelijk is.

4. Een door een particulier verhuurde woning, die door de verhuurder niet is aangemeld bij de gemeente, waarna volgens bepaalde criteria toewijzing plaatsvindt, is bij de toepassing van genoemde regelingen door burgemeester en wethouders niet als een toewijsbare huurwoning aangemerkt. Dit betekent dat aan een bewoner van een niet aangemelde particuliere huurwoning om die reden geen punten wordt toegekend ingevolge de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 en dat een bewoner van een niet aangemelde particuliere huurwoning niet als doorstromer in de zin van de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 wordt aangemerkt.

5. Ingevolge de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 kan een bewoner van een particuliere huurwoning op de selectielijst worden geplaatst indien hij volgens lid 7 van artikel 4 van de genoemde Regeling (zie achtergrond, onder 3) is aan te merken als belanghebbende die niet behoort tot een van de eerder genoemde categorieën.

Een bewoner van een niet aangemelde particuliere huurwoning kan volgens de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 uitsluitend punten krijgen indien hij in het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland (SNK) gebied woont dan wel maatschappelijk of economisch aan het SNK-gebied gebonden is (zie achtergrond, onder 4).

6. Nu een huurder van een niet aangemelde particuliere woning ingevolge het bepaalde in artikel 4, lid 7, van de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 als belanghebbende voor selectie kan worden aangemerkt en aan een huurder van een niet aangemelde particuliere huurwoning volgens de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 punten kunnen worden toegekend indien hij in het SNK-gebied woont of indien hij maatschappelijk of economisch aan het SNK-gebied gebonden is, kan niet gesteld worden dat bewoners van niet aangemelde particuliere huurwoningen niet voor toewijzing van een kavel in Mayersloot-West in aanmerking komen. Het verwijt dat verzoeker de gemeente maakt dat de gemeente Langedijk vooraf niet duidelijk heeft gemaakt dat bewoners van een niet aangemelde particuliere huurwoning niet voor

toewijzing van een koopwoning in aanmerking komen is dan ook niet terecht. De onderzochte gedraging is op dit punt behoorlijk.

7. Ten overvloede wordt het volgende opgemerkt. Het college van burgemeester en wethouders heeft in reactie op de klacht aan de Nationale ombudsman aangegeven dat in de door de gemeente Langedijk uitgegeven folder met informatie over de inschrijvingscriteria Mayersloot-West 1e fase, als gevolg van een verschrijving, bij de vermelding van het puntensysteem voor de kavels vrije sector, middel duur, onder B, voor huurwoning het woord 'toewijsbare' is weggefallen. Zij verwijst vervolgens naar de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 en geeft aan dat een toewijsbare huurwoning een huurwoning is die door de gemeente kan worden toegewezen, met een zo laag mogelijke huur, in ieder geval beneden de f 1.085.

Ook in de tekst van de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 is echter bij de vermelding van het puntensysteem onder B uitsluitend geschreven 'huurwoning' in plaats van 'toewijsbare huurwoning'. Uit de in de Regeling volgende definitie van het begrip toewijsbare huurwoning kan niet, zoals de gemeente veronderstelt, de conclusie getrokken worden dat met huurwoning onder B bedoeld is toewijsbare huurwoning.

Gelet op het bovenstaande kon niet van verzoeker verwacht worden dat hij, ook na kennisname van de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 er van op de hoogte had kunnen zijn dat aan een huurder van een niet aangemelde particuliere huurwoning zoals de zijne geen punten zouden worden toegekend omdat de woning die hij achterlaat geen toewijsbare huurwoning is.

III. Ten aanzien van het niet aanmerken van verzoekers woning als een toewijsbare woning.

1. Verzoeker klaagt er in de tweede plaats over dat zijn huurwoning niet als een toewijsbare woning is aangemerkt.

2. De gemeente Langedijk heeft het in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 en de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 gehanteerde begrip toewijsbare woning uitsluitend in de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 omschreven als een huurwoning die door de gemeente kan worden toegewezen met een zo laag mogelijk huur - in ieder geval beneden de f 1.085. Bij de behandeling van de door verzoeker ingediende aanmeldingen als gegadigde voor een kavel ingevolge genoemde regelingen heeft het college van burgemeester en wethouders een toewijsbare huurwoning gedefinieerd als een huurwoning waar bij de toewijzing invloed van overheidswege mogelijk is. Het college van burgemeester en wethouders is er vervolgens van uitgegaan dat hiervan uitsluitend sprake is bij woningen die worden aangeboden via de woonkrant. Ten aanzien van deze woningen is door de gemeente met de verhuurder ingevolge het bepaalde in art 2.9.1. eerste lid van de

Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997 (zie achtergrond, onder 1) een overeenkomst gesloten over het in gebruik geven van woonruimte. De gemeente kan door middel van deze overeenkomst invloed uitoefenen bij de toewijzing.

3. Het college van burgemeester en wethouders gaat ervan uit dat bij de toewijzing van niet aangemelde particuliere huurwoningen geen invloed van de gemeente mogelijk is. Dit is niet juist. In artikel 2.3.1. van de Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997 (zie achtergrond, onder 1) is bepaald dat het verboden is zonder huisvestingsvergunning een woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in gebruik te nemen voor bewoning. Bovendien zijn eigenaren van woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens op grond van art. 2.7.1, eerste lid van de Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997 (zie achtergrond, onder 1), verplicht het ter beschikking komen van die woonruimten te melden. Het college van burgemeester en wethouders kan derhalve door het handhaven van de meldingsplicht en door het al dan niet toekennen van een huisvestingsvergunning, waarbij de in de Huisvestingsverordening gestelde criteria gehanteerd dienen te worden, invloed uitoefenen op de toekomstige bewoning van een huurwoning met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

4. Verzoekers woning is een huurwoning met een huur van f 350 per maand. De woning is voorzien van een keuken, douche en toilet. Ingevolge het bepaalde in de Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997 dient de verhuurder deze woning te melden en heeft de (toekomstige) huurder een huisvestingsvergunning nodig. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders rekening houdend met de huisvestingsvergunnings eis, invloed had kunnen uitoefenen op de toedeling van verzoekers huurwoning aan toekomstige huurders.

Gezien de bevoegdheden op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Langedijk 1997 heeft het college van burgemeester en wethouders het begrip toewijsbare woning, dat in de Regeling Uitgifte Kavels Sociale Koopwoningen van 1 september 1998 niet is gedefinieerd en het begrip 'toewijzen' zoals dat in de Regeling Inschrijvingscriteria van 8 september 1998 is gebruikt bij de definitie van een toewijsbare huurwoning ("woning die kan worden toegewezen"; zie achtergrond onder 4), niet voldoende ruim uitgelegd.

Verzoekers woning is ten onrechte niet aangemerkt als een toewijsbare huurwoning in de zin van de hiervoor genoemde regelingen. De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk is niet gegrond op het punt van de informatieverstrekking en gegrond wat betreft het niet aanmerken van verzoekers woning als een toewijsbare huurwoning.