



# Rapport

Rapport betreffende een klacht over de Huurcommissie te Den Haag

**Datum: 8 maart 2011**

**Rapportnummer: 2011/082**

## Klacht

Verzoekster klaagt erover dat de Huurcommissie (HC) blijft volharden in een naar haar mening onterechte aftrek van punten in haar verklaring van 30 juni 2009 voor een woning in Amsterdam, ondanks een verzoek om herbeoordeling.

## Bevindingen

1. Verzoekster, een stichting tot bevordering van particulier huizenbezit, verhuurt een particuliere woning in Amsterdam. Deze woning wordt tegelijkertijd verhuurd aan verschillende personen. Verzoekster heeft een langdurig conflict met de gemeente Amsterdam over het al dan niet onttrekken van deze woning aan de sociale sector. Haar gemachtigde heeft zich hierover ook al eerder tot de Nationale ombudsman gericht.
2. Op verzoek van de gemeente Amsterdam legde de HC, op basis van artikel 5, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), op 20 juni 2007 een verklaring af over de waardering van de betreffende particuliere woning. De HC had 32 punten van het oorspronkelijke totaal afgetrokken met gebruikmaking van haar bevoegdheid, gebaseerd op artikel 5, tweede lid van het besluit huurprijzen woonruimte (Bhw). Reden hiervoor was dat het aantal sanitaire voorzieningen in de woning volgens de HC niet in redelijke verhouding stond met het feit dat het een zelfstandige etage betreft. Normaliter levert elke sanitaire voorziening punten op, maar daar was de HC in dit geval van afgeweken. Door het toegekende aantal punten zou de woning net onder het puntenaantal voor een woning in de sociale sector vallen. Na de verklaring van de HC voor de gemeente Amsterdam volgde een besluit van de gemeente, en vervolgens bezwaar en beroep bij de rechter. De rechter oordeelde dat de verklaring van de HC onvoldoende was onderbouwd. In de eerste plaats bood de toelichting op het Bhw geen steun voor het standpunt dat een kleine woning met een hoger voorzieningenniveau dan gebruikelijk zou moeten worden gekort. Verder wees de rechter er op dat de nota van toelichting bij de Bhw juist gevallen waarin kleine woningen door een geringe oppervlakte niet het benodigde aantal punten halen, maar wel van uitstekende kwaliteit zijn, aanwijst als gevallen waarin gebruik mag worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.

De rechter achtte het ook niet aannemelijk dat de aard van de woning een dusdanige puntenaftrek rechtvaardigde. De rechter oordeelde dat in het bijzonder een tweede toilet en een tweede douche niet op voorhand waren te beschouwen als voorzieningen die maken dat er sprake is van een ongebruikelijk voorzieningenniveau. De gemeente mocht daarom geen besluit nemen gebaseerd op deze verklaring.

3. Aanleiding voor de huidige klacht is de verklaring die de HC, ressort Amsterdam, op 30 juni 2009 heeft gedaan op een nieuw verzoek van de gemeente Amsterdam betreffende dezelfde woning, op basis van artikel 5, derde lid van de Uhw. De gemeente vroeg de HC

om een verklaring over de voor die woning redelijk te achten huurprijs, aan de hand van de voor die woning geldende puntentelling. De HC had opnieuw punten van het totaal afgetrokken met gebruikmaking van haar bevoegdheid, gebaseerd op artikel 5, tweede lid van het Bhw. Reden hiervoor was dat het aantal sanitaire voorzieningen in de woning volgens de HC niet in redelijke verhouding staat met het feit dat het een zelfstandige etage betreft. Een strikte toepassing van artikel 5 lid 1a van het Bhw zou leiden tot een apert onredelijk hoge huurprijs op grond van de in de woonruimte aanwezige voorzieningen, zoals een tweede badkamer op een etage van ongeveer 50 m<sup>2</sup> en zeven extra fonteintjes. Deze voorzieningen dragen naar het oordeel van de HC niet substantieel bij aan een toename van het woongerief.

De HC trok dit keer geen punten af voor het tweede toilet en de tweede douche, waardoor de woning qua puntenaantal niet in de sociale woningsector viel. Verder baseerde de HC de afwijking van het puntenaantal naar beneden op niet nader omschreven jurisprudentie door kantonrechters en het commentaar van een deskundige bij artikel 5 Bhw. Verzoekster is het niet eens met deze puntentelling. Haar belang bij een hogere puntentelling is, dat haar woning op basis van deze puntentelling niet in aanmerking zou komen voor een short stay vergunning (daarvoor kreeg de woning te weinig punten toegekend). Ook acht zij het niet juist dat de HC zich heeft uitgesproken over de huurprijs van een geliberaliseerde woonruimte.

Het gevolg van de verklaring is wel dat de woning in de particuliere sector valt, er is daarom geen sprake van het onttrekken van deze woning aan de particuliere sector. Er is dan ook geen reden voor de gemeente om op basis van deze verklaring verdere stappen richting verzoekster te nemen.

4. Verzoeksters gemachtigde diende op 2 december 2009 een klacht in bij de Nationale ombudsman, onder andere over wat in de klachtsamenvatting staat. Hij motiveerde daarbij uitgebreid, op basis van onder meer de wetsgeschiedenis en jurisprudentie, waarom de HC volgens hem geen puntenaftrek mocht toepassen. Omdat verzoekster de klacht niet eerst had ingediend bij de HC, werd de klacht ter behandeling doorgestuurd naar de HC.

5. In reactie op de klacht gaf de HC aan dat zij onafhankelijk is in haar inhoudelijk oordeel. Dat geldt zowel voor het door haar te bepalen puntenaantal als voor het van toepassing verklaren van artikel 5, tweede lid van de Bhw. Het uitvoeringsbeleid van de HC kan niet ter discussie staan in een klachtprocedure. Nu er ook geen rechtsgang openstaat, kan verzoekster geen inhoudelijke herbeoordeling krijgen. De HC heeft er begrip voor dat die situatie tot verwarring kan leiden en indruist tegen verzoeksters rechtsgevoel. De HC ging niet in op de door verzoekster aangevoerde argumenten, waarom verlaging van het puntenaantal niet toegestaan zou zijn.

Visie verzoekster

Verzoekster kan zich er niet in vinden dat de HC niet is ingegaan op haar argumenten, zoals omschreven in haar klacht van 2 december 2009. De HC heeft punten afgetrokken, op basis van artikel 5, tweede lid van de Bhw. Volgens dit artikel mag de HC afwijken van de gebruikelijke puntentelling. Verzoekster is van mening dat de HC ten onrechte gebruik heeft gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid naar beneden toe, omdat daar slechts in uitzonderlijke gevallen gebruik van mag worden gemaakt. Zo'n uitzonderlijk geval is in deze zaak niet aan de orde, aldus verzoekster. Zij verwijst daarbij naar de regelgeving, de toelichting daarop en jurisprudentie. Zij vindt het niet juist dat de HC hier niet op ingaat.

#### Visie Huurcommissie

De verklaring van de HC is geen beschikking, want het heeft geen rechtstreeks rechtsgevolg voor de huurder of verhuurder. Wel kan de aanvrager van de verklaring op basis daarvan een beschikking nemen. Vervolgens staat tegen die beschikking bezwaar en beroep bij de rechter open, waarbij (indirect) ook de verklaring van de HC kan worden aangevochten. Dat is ook gebeurd bij een eerdere verklaring over dezelfde woning van verzoekster. Na een verklaring voor de gemeente Amsterdam volgde een besluit van de gemeente, en vervolgens bezwaar en beroep bij de rechter. De rechter oordeelde dat de verklaring van de HC onvoldoende was gemotiveerd. Vervolgens vroeg de gemeente aan de HC een nieuwe verklaring (afgegeven op 30 juni 2009).

De HC zal haar eigen oordeel niet heroverwegen. Een eventuele heroverweging dient te worden overgelaten aan de rechter, indien de verklaring indirect ter toetsing aan een rechter wordt voorgelegd. De HC is bereid nogmaals aan verzoekster (mondeling) toe te lichten wat de HC heeft verklaard. In een dergelijke toelichting zal de HC dicht bij de tekst van de verklaring blijven. De HC gaat niet in discussie met verzoekster. Dit betekent dat niet op de argumenten van verzoekster zal worden ingegaan en dat geen juridische consequenties aan de toelichting zullen worden verbonden.

Het is de HC niet bekend of de gemeente Amsterdam een besluit heeft genomen op basis van haar verklaring van 30 juni 2009.

### **Oordeel**

1. Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat overheidsinstanties burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief en op verzoek van adequate informatie voorzien.
2. Verzoekster kan zich niet vinden in een door de HC afgegeven verklaring over haar woning. Zij heeft de HC daarom beargumenteerd gevraagd haar standpunt te heroverwegen. De HC is daar niet op ingegaan. Daar is verzoekster het niet mee eens.

3. De HC stelt zich op het standpunt dat er geen ruimte is om haar verklaring te heroverwegen, omdat er geen bezwaar en beroep tegen open staat en een dergelijke verklaring in bepaalde gevallen (indirect) ter toetsing aan een rechter kan worden voorgelegd. Dit standpunt impliceert volgens de HC dat de HC bij een verzoek om heroverweging niet ingaat op argumenten van verzoekster. De HC zal hoogstens een nadere uitleg geven over de al afgegeven verklaring.

4. De Nationale ombudsman kan het billijken dat de HC haar verklaring niet heroverweegt, nu de wetgever er voor heeft gekozen dat er geen bezwaar openstaat tegen een dergelijke verklaring. De verklaring kan onderwerp zijn van een rechterlijke toets bij de beoordeling door de rechter van een op zo'n verklaring gebaseerd besluit. Dat daar in dit specifieke geval geen sprake van zal zijn, maakt dat niet anders. Het is dus niet aan de HC om haar eigen verklaring te toetsen. De Nationale ombudsman ziet echter niet in waarom de HC niet kan ingaan op de vraag van verzoekster waarom haar argumenten, dat er geen sprake is van een uitzonderlijk geval waarbij het puntenaantal verlaagd mag worden, geen hout snijden volgens de HC. Dat er geen sprake kan zijn van een heroverweging, houdt niet in dat de HC op verzoek geen nadere toelichting kan geven. De HC hoeft daarbij niet in discussie te gaan met verzoekster. Wel kan aan verzoekster worden verduidelijkt waarom de HC tot haar verklaring is gekomen. Verzoekster heeft belang bij die informatie als stichting tot bevordering van particulier huizenbezit, vooral in het kader van de eventuele verkrijging van een short stay vergunning. Dat dit niet is gebeurd, is in strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking.

Bovenstaande geeft aanleiding om aan dit rapport een aanbeveling te verbinden.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie te Den Haag is gegrond, wegens strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking.

## **Aanbeveling**

De Nationale ombudsman geeft de Huurcommissie in overweging om alsnog nader te verduidelijken waarom de argumenten van verzoekster, zoals omschreven bij haar visie, volgens haar niet valide zijn.

De Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer

## **Achtergrond**

### **1. Artikel 5, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw)**

"De huurcommissie verstrekt desverzocht verklaringen aan Onze Minister en aan publiekrechtelijke lichamen die geacht kunnen worden daarbij belang te hebben, over de aan een woonruimte toe te kennen kwaliteit, de gebreken ten aanzien van die woonruimte en een voor die woonruimte redelijk te achten huurprijs. De hier bedoelde verklaring wordt niet gegeven, indien het belang van de verklaring is gelegen in de beoordeling door de verzoeker van een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3, tenzij het belang daarvan gelegen is in de toepassing van artikel 1, vierde lid, van de Huisvestingswet. Bij ministeriële regeling kunnen voor de uitvoering van de in de eerste volzin bedoelde taak nadere regels worden gegeven."

### **2. Artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw)**

"De in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde waardering van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:

a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder A, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting.

b. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage I, onder C, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;

c. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder B, van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de bij bijlage I, onder A, gegeven toelichting voor zover deze mede op bijlage I, onder B, van toepassing is.

2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde."

5

2010.06859

de Nationale ombudsman