



Rapport

Rapport betreffende een klacht over de Huurcommissie ressort 's-Gravenhage te Den Haag.

Datum: 17 juni 2013

Rapportnummer: 2013/065

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de Huurcommissie te 's-Gravenhage hem een uitnodiging voor een zitting stuurde in de voor postdiensten drukke Kerstperiode, en geen rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat die uitnodiging hem niet op tijd zou bereiken.

Bevindingen

Het verzoek aan de Huurcommissie

Verzoeker verhuurt woonruimte. Twee van zijn huurders wendden zich op 13 juli 2012 tot de Huurcommissie met een verzoek om een uitspraak te doen met betrekking tot onder meer de servicekosten.

De Huurcommissie vroeg verzoeker per brief van 9 augustus 2012 om een aantal stukken. Verzoeker reageerde op 10 augustus 2012 met een verzoek om uitstel, met als reden dat hij voor zijn werk in het buitenland verbleef. Verder vroeg hij de Huurcommissie ook per e-mail te reageren, zodat hij tijdens zijn buitenlands verblijf die reactie kon bekijken.

Het voortgangsbericht van de Huurcommissie

De Huurcommissie informeerde verzoeker per brief van 18 december 2012 over de voortgang in de behandeling. De commissie lichtte toe, dat het verzoek nog op een zitting diende te worden behandeld en dat als er nog geen onderzoek in de woning was gedaan dat eerst nog moest gebeuren. Verder schreef de commissie dat het streven was om hem de uitspraak binnen drie maanden toe te sturen.

De uitnodiging voor de hoorzitting

Per brief van 20 december 2012 (een donderdag) nodigde de Huurcommissie verzoeker uit om aanwezig te zijn op de zitting van vrijdag 4 januari 2013, om 15.15 uur. Het doel van de zitting betrof onder meer de behandeling van het rapport van het voorbereidend onderzoek van 10 december 2012.

Verzoekers klacht bij de Huurcommissie

Verzoeker is niet op de zitting van 4 januari 2013 verschenen. Op 7 januari 2013 wendde hij zich tot de Huurcommissie met het verzoek om hem een nieuwe uitnodiging te sturen omdat het hem niet mogelijk was om op de eerste uitnodiging in te gaan. Hij lichtte toe, dat hij de uitnodiging van 20 december op 24 december nog niet had ontvangen en dat hij op 25 december met vakantie was vertrokken en op 6 januari 2013 weer in zijn woning was teruggekeerd. Verzoeker wees er verder op dat in de periode van 20 december 2012 tot 4 januari 2013 drie officiële feestdagen en vier zon- en maandagen vallen waarop geen post

wordt besteld en dat de Huurcommissie daar rekening mee had kunnen houden. Bovendien is volgens verzoeker algemeen bekend dat in de Kerstperiode de postbezorging vertraging ondervindt en dat daar op de website van Post NL ook op wordt gewezen.

Het standpunt van de Huurcommissie

Volgens de Huurcommissie is verzoekers klacht van 7 januari 2013 op 28 januari 2013 ontvangen. Verzoeker is op 8 februari 2013 telefonisch over zijn klacht gehoord. De Huurcommissie informeerde verzoeker er op 5 maart 2013 over dat zijn klacht ongegrond is verklaard. De commissie overwoog daarbij onder meer dat de brief met de uitnodiging tussen 27 en 31 december bij verzoeker is bezorgd, en dat de uitnodiging voor de zitting tijdig is verzonden. De omstandigheid dat verzoeker niet tijdig kennis had kunnen nemen van de brief was volgens de commissie te wijten aan zijn afwezigheid en het niet treffen van een voorziening voor zijn post tijdens zijn afwezigheid. Het had op zijn weg gelegen om daarvoor te zorgen, bijvoorbeeld door de data van zijn verhindering tijdig door te geven of iemand zijn post te laten verwerken.

De stelling van verzoeker dat hij rond 11 december 2012 nog had gebeld met een medewerkster van de Huurcommissie, en dat die hem zou hebben gezegd dat een zitting niet eerder dan in februari zou worden gehouden kon volgens de commissie niet worden geverifieerd.

In reactie op verzoekers bij de Nationale ombudsman ingediende klacht deelde Huurcommissie onder meer mee, dat zij de voorgeschreven termijn voor een uitnodiging in acht neemt, en dat van haar mag worden verwacht dat zij degene die op voorhand aangeeft in een bepaalde periode niet beschikbaar te zijn daarin tegemoetkomt.

Verzoeker heeft op 10 augustus 2012 een dergelijk bericht gestuurd, maar wat betreft de periode rond Kerstmis heeft hij dat niet of niet voldoende duidelijk doorgegeven.

Verzoeker heeft op 10 augustus 2012 niet verzocht om toezending van alle stukken per e-mail en de Huurcommissie heeft evenmin bevestigd dat te zullen doen. Overigens communiceert de Huurcommissie ook niet extern per e-mail.

De Huurcommissie deelde tot slot mee, uit verzoekers lezing van de gang van zaken te begrijpen dat bij hem de verwachting leefde dat zijn zaak niet begin januari 2013 op de zitting zou komen. De Huurcommissie betreurt dat, en zal verzoeker daarvoor excuses aanbieden. Voorts zullen de medewerkers nog eens worden geïnstrueerd om zorgvuldig en helder met partijen te communiceren.

Het standpunt van verzoeker

Verzoeker wees er onder meer op, dat de Huurcommissie er vanuit gaat dat haar op 20 december 2012 verzonden uitnodiging tijdig bij hem is bezorgd, maar voert daarvoor geen bewijs aan. Een huisgenote heeft tot en met 24 december 2012 op zijn post gelet, zodat de brief van de Huurcommissie niet eerder dan op 27 december 2012, acht dagen vóór de zittingsdatum, kon zijn bezorgd.

Voorts heeft de Huurcommissie niet gereageerd op zijn brief van 10 augustus 2012, en dus bevestigd noch ontkend dat het daarin opgegeven email-adres akkoord was.

De uitspraak

In haar uitspraak veroordeelde de Huurcommissie verzoeker als de in het ongelijk gestelde partij tot betaling van leges. De uitspraak betrof onder meer een verlaging van de maandelijkse voorschotbedragen voor servicekosten die de huurders verschuldigd zijn.

Procedurevoorschriften met betrekking tot de zitting

In artikel 28, lid 6, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is bepaald dat het bestuur partijen onverwijld, doch ten minste twee weken voor dag van de zitting kennis geeft van de gegevens omtrent de zitting.

In hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht over het beroep bij de rechtbank, artikel 8:56, is bepaald dat partijen ten minste drie weken tevoren voor de zitting van de rechtbank worden uitgenodigd. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat partijen ook inderdaad tenminste drie weken voor de zitting op de hoogte moeten worden gesteld, en moet zijn gewaarborgd dat zij op de eerste dag van de termijn van drie weken de uitnodiging hebben gekregen, zodat zij de gelegenheid hebben om zich op de zitting voor te bereiden.

Beoordeling

Het beginsel van fair play houdt voor overheidsinstanties in, dat zij burgers de mogelijkheid geven hun procedurele kansen te benutten en daarbij zorgen voor een eerlijke gang van zaken.

Dit impliceert dat een bestuursorgaan de te volgen procedure zodanig inricht, dat partijen steeds voldoende gelegenheid krijgen om zich voor te bereiden op hetgeen van hen in het kader van die procedure wordt verlangd.

Verzoeker klaagt erover dat de Huurcommissie hem de gelegenheid heeft onthouden om de zitting waar een geschil met zijn huurders zou worden behandeld bij te wonen. Dit zitting was op vrijdag 4 januari 2013, de uitnodiging voor die zitting is verstuurd op donderdag 20 december 2012.

Volgens verzoeker kwam de uitnodiging hem pas op 5 januari 2012 onder ogen omdat hij vanaf 25 december 2012 met vakantie was geweest.

Verzoeker stelde dat hij rond 11 december 2012 had gebeld met de Huurcommissie en dat hem was gezegd dat de zitting niet eerder dan in februari 2013 zou zijn. Of dat ook is gezegd was volgens de Huurcommissie niet meer na te gaan.

De Huurcommissie stuurde verzoeker op 18 december 2012 wel een bericht dat de zitting nog moest worden gepland en dat het streven was om binnen drie maanden uitspraak te doen. Redelijkerwijs mocht verzoeker aan dit bericht ontleen dat er niet op korte, afzienbare termijn een zitting zou worden gehouden.

Voor de behandeling van bestuursrechtelijke zaken zijn diverse regelingen, voorschriften en richtlijnen.

Wat betreft de behandeling van een geschil door de Huurcommissie is wettelijk voorgeschreven dat partijen ten minste twee weken voor de zitting daar bericht over krijgen. Een redelijke uitleg van die bepaling brengt mee, dat partijen ook daadwerkelijk twee weken vóór de geplande zitting van de datum en het tijdstip op de hoogte zijn gesteld, zodat zij ook twee weken de tijd hebben om zich op de zitting voor te bereiden.

De Huurcommissie stelde naar aanleiding van verzoekers klacht vast dat de oproep voor de zitting van 4 januari 2013 tussen 27 en 31 december 2012 bij hem moet zijn bezorgd. Dat is te laat om nog te kunnen spreken van het bieden van een voldoende gelegenheid ter voorbereiding op de zitting.

De Huurcommissie had bij het plannen van de zitting voor de behandeling van het geschil tussen verzoeker en zijn huurders ook rekening moeten houden met de tijd van het jaar. Het is een feit van algemene bekendheid dat de postbestelling vanwege het grote aanbod van post in de decembermaand vaak vertraging oploopt. Een overheidsinstantie die frequent van de postdienst gebruik maakt hoort dat te weten. Ook had de Huurcommissie moeten beseffen dat op een aantal dagen in de periode tussen 20 december en 4 januari – maandagen en feestdagen – geen post wordt besteld en dat dit de kans op vertraging in de bezorging nog eens vergroot.

Het risico dat verzoeker niet tijdig op de hoogte zou zijn van de zittingsdatum had overigens ook eenvoudig kunnen worden weggenomen door hem te bellen of te informeren via zijn bij de Huurcommissie bekende e-mailadres. Dat is niet gebeurd.

De onderzochte gedraging van de Huurcommissie is niet behoorlijk.

Het is niet op voorhand uitgesloten dat indien verzoeker de zitting van 4 januari 2013 had bijgewoond en zijn standpunt had kunnen geven de Huurcommissie tot een andere uitspraak was gekomen. Of dat zo is, is aan de Huurcommissie om te beoordelen. Het kan

zijn dat in het geval van een andere uitspraak verzoeker geen leges in rekening zouden zijn gebracht en hij geen verdere kosten had hoeven maken. Deze overweging geeft aanleiding tot het doen een aanbeveling aan de Huurcommissie.

Conclusie

De klacht over de Huurcommissie is gegrond, wegens strijd met het vereiste van fair play.

Aanbeveling

De Huurcommissie wordt in overweging gegeven om na te gaan of verzoeker nadeel heeft ondervonden van het feit dat hij niet op de zitting aanwezig is geweest en of er aanleiding is dit nadeel te compenseren door geen leges in rekening te brengen.

de Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer