



Rapport

Datum: 27 september 2000
Rapportnummer: 2000/328

Klacht

Op 6 augustus 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer drs. Sc. te 's-Hertogenbosch, met een klacht over een gedraging van de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch.

Nadat verzoeker zijn klacht in een brief van 24 oktober 1999 nader had toegelicht, werd naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch, een onderzoek ingesteld.

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

Verzoeker klaagt erover dat de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch:

1. op 5 januari 1999 een schouw heeft gehouden in verzoekers woonruimte, zonder verzoekers gemachtigde daarvoor uit te nodigen of daarvan vooraf op de hoogte te brengen;
2. zich - ondanks de bezwaren die verzoekers gemachtigde naar voren bracht - niet heeft teruggetrokken uit de huurcommissie die zijn verzoekschrift inzake de huurverhoging per 1 juli 1998 heeft behandeld.

Achtergrond

1. Wet op de huurcommissies (Wet van 18 januari 1979, Stb. 16)

Artikel 4, eerste en tweede lid:

"1. Een huurcommissie bestaat uit een voorzitter en een door Onze Minister te bepalen aantal leden.

2. Onze Minister kan bepalen dat een huurcommissie een plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangende leden telt..."

Artikel 9, tweede lid:

"De voorzitter, de leden en de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangende secretaris mogen zich direct nog indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of derzelver raadslieden, noch enige bijzondere onderrichting, memorie of schrifturen aannemen over enige aangelegenheid, welke

aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de huurcommissie waartoe zij behoren. Zij onthouden zich voorts van deelneming aan de behandeling van enige zaak, indien er te hunnen aanzien feiten of omstandigheden bestaan, waardoor in het algemeen hun onpartijdigheid schade zou kunnen lijden."

Artikel 15:

"1. Voor de aanvang van de behandeling ter zitting kan elk der deelnemers aan de zitting door een der partijen worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken.

2. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kan een deelnemer aan de zitting zich verschonen.

3. De overige deelnemers beslissen zo spoedig mogelijk of de wraking of verschoning wordt toegestaan. De beraadslaging en beslissing geschiedt in raadkamer. In geval van staking van stemmen is het verzoek tot wraking of verschoning toegestaan. De behandeling der zaak kan in dat geval tot een door de voorzitter te bepalen dag en uur worden aangehouden."

Artikel 17, eerste, tweede en vierde lid:

"1. Alvorens een verzoek ter zitting wordt behandeld wordt een voorbereidend onderzoek ingesteld. (...)

2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door de secretaris of door een door hem daartoe aangewezen ambtenaar van het bureau der huurcommissie. In bijzondere gevallen kunnen de voorzitter of een of meer leden der huurcommissie het onderzoek ook zelf instellen.

(...)

4. Van het ingestelde voorbereidend onderzoek wordt door de secretaris, onderscheidenlijk door de voorzitter of de met het onderzoek belaste leden der huurcommissie, een schriftelijk rapport opgemaakt."

Artikel 17a:

"De voorzitter van de huurcommissie is bevoegd verzoeken welke gelijkkluidend dan wel nagenoeg gelijkkluidend zijn gevoegd door de huurcommissie te laten behandelen."

Artikel 18, zesde lid:

"Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de commissie tot het instellen daarvan besluiten, zulks onder gelijktijdige

bepaling wie daarmee is belast. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing."

2. Algemene wet bestuursrecht

Artikel 2:1, eerste lid:

"Een ieder kan zich ter behartiging van zijn belangen in het verkeer met bestuursorganen laten bijstaan of door een gemachtigde laten vertegenwoordigen."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch (verder: de huurcommissie), verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd de huurcommissie een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reactie van de huurcommissie gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen. Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie. Naar aanleiding van informatie, die - nadat het verslag van bevindingen naar betrokkenen werd verzonden - werd opgevraagd bij de huurcommissie, werden de bevindingen op één punt aangevuld.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. De verhuurster van het destijds door verzoeker bewoonde appartement deed verzoeker bij brief van 27 mei 1998 het voorstel om de huurprijs met ingang van 1 juli 1998 met 6,5% te verhogen. De verhuurster deed hetzelfde voorstel aan een andere huurder en twee huursters.

Verzoeker maakte bezwaar tegen het voorstel. De drie andere huurders deden dat ook.

De verhuurster richtte vervolgens een verzoek aan de huurcommissie in het ressort

's-Hertogenbosch om uitspraak te doen over het voorstel tot wijziging van de huurprijs. Het secretariaat van de huurcommissie stelde op 2 september 1998 een voorbereidend onderzoek in.

Op 6 november 1998 kwamen de vier zaken gezamenlijk aan de orde ter zitting van de huurcommissie. Daarbij kwam onder meer de vraag aan de orde of de desbetreffende appartementen waren gevestigd in een monumentaal pand. Een advocaat, die op de zitting aan het woord was (verder: de heer S.), diende een pleitnotitie in, waarin onder meer was vermeld dat hij de gemachtigde was van één van de huursters.

2. Naar aanleiding van hetgeen ter zitting naar voren kwam vroeg het secretariaat van de huurcommissie de Rijksdienst voor de Monumentenzorg om informatie. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg reageerde hierop bij brief van 1 december 1998.

3. Op 5 januari 1999 bezocht de voorzitter van de huurcommissie, in gezelschap van de secretaris van de huurcommissie, de ambtenaar van het secretariaat die het voorbereidend onderzoek had verricht, de verhuurster van verzoekers woonruimte en haar adviseur, alsmede verzoeker, het gebouw waar verzoeker woonde.

4. In een faxbericht van 20 januari 1999 liet de heer S. (het secretariaat van) de huurcommissie het volgende weten:

"...Van cliënten begrijp ik dat u - in aanwezigheid van verhuurster - in de woonruimten bent wezen kijken. De reden daarvoor - zo begrijp ik - zou gelegen zijn in aan het licht gekomen nieuwe feiten.

Een en ander verwondert mij. Zoals u bekend is treedt ik als gemachtigde op voor de gezamenlijke huurders.

Ik acht het volstrekt in strijd met hoor en wederhoor - en mitsdien processueel onaanvaardbaar - dat ik noch op de hoogte ben gesteld van die eventuele nieuwe feiten, noch in de gelegenheid ben gesteld bij de bezichtiging aanwezig te zijn.

Ik zie een opgave van die mogelijke 'nieuwe feiten' alsmede van de redenen dat ik niet door u ben geïnformeerd thans graag omgaand tegemoet..."

5. In reactie op het faxbericht van 20 januari 1999, deelde de voorzitter van de huurcommissie de heer S. in een brief van 29 januari 1999 het volgende mee:

"...Tijdens de behandeling ter zitting op 6 november jl. (...) is onduidelijkheid ontstaan over de vraag of het gebouwde (...) als één onlosmakelijk geheel of als 2 afzonderlijke bouwmassa's beschouwd diende te worden.

Ten einde hierover meer duidelijkheid te krijgen is door het secretariaat alsnog het oordeel gevraagd van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Deze instelling heeft op 1 december jl. gereageerd. Afschrift van dit schrijven is bijgevoegd.

Omdat ook dit schrijven de hiervoor opgeworpen vraag niet beantwoordde, heb ik een eigen schouw noodzakelijk geacht.

Deze schouw betrof enkel en alleen een feitelijke plaatsopneming, waarbij van hoor en wederhoor van partijen geen sprake is geweest.

Deze opname heeft opgeleverd, dat naar mijn oordeel het pand als een onlosmakelijk geheel dient te worden beschouwd.

Zonder de ontvangen fax had ik reeds het voornemen U hiervan in kennis te stellen met het verzoek hierop schriftelijk te reageren.

Wanneer U daar prijs op stelt, behoort een 2e mondelinge behandeling tot de mogelijkheden.

Omdat niet sprake is geweest van een of meerdere nieuwe feiten en ik er voorshands vanuit ben gegaan, dat U het gehuurde kende - hoe kunt U anders zo pertinent stellen dat het gehuurde dient te worden aangemerkt als 2 verschillende bouwmassa's - heb ik U een extra reis naar 's-Hertogenbosch willen besparen.

Omdat het mijn gewoonte is mij bij eigen onderzoeken te beperken tot een feitelijke waarneming - U kunt dit verifiëren - was Uw aanwezigheid niet vereist.

Ik acht de gevolgde werkwijze derhalve verantwoord en aanvaardbaar.

Ik stel U, zoals ik me reeds had voorgenomen, in de gelegenheid op dit schrijven schriftelijk te reageren.

Mocht U alsnog een mondelinge behandeling wensen, dan verneem ik dit gaarne van U..."

6. Bij brief van 4 februari 1999 deelde de heer S. de voorzitter van de huurcommissie het volgende mee:

"...Op 6 november 1998 heeft de mondelinge behandeling in opgemelde kwestie plaats gevonden.

Op 20 januari 1999 vernam ik van cliënten dat de huurcommissie, in aanwezigheid van de verhuurder, het gehuurde had bezocht. Ik heb u terstond geschreven met het verzoek mij tekst en uitleg te verschaffen. Op die brief hebt u niet gereageerd.

Bij fax-schrijven van 29 januari 1999 heb ik nogmaals verzocht mij te informeren.

In uw brief van 29 januari 1999 geeft u aan dat u - naar aanleiding van de mondelinge behandeling van 6 november 1998 - reden hebt gezien voor - zo begrijp ik u - een nader onderzoek in de zin van art. 18 lid 6 Wet Huurcommissie. In het kader van dat nader onderzoek hebt u inlichtingen ingewonnen bij, en reeds op 1 december 1998 verkregen van, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Naar aanleiding van die inlichtingen hebt u een schouw wenselijk geacht.

Het had wellicht in de rede gelegen mij reeds in november 1998 te informeren van het feit dat een nader onderzoek werd ingesteld, alsmede op welke punten dat nader onderzoek betrekking had. Me dunkt dat het evenzeer in de rede had gelegen mij reeds in december 1998 een afschrift van de brief van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te doen toekomen.

Kennelijk is de verhuurder bij de schouw aanwezig geweest. Zij was dus ook kennelijk op de hoogte van uw voornemen een schouw te houden. Het komt mij principieel onjuist voor dat één partij wel geïnformeerd wordt, terwijl de andere partij niet op de hoogte wordt gesteld.

Uw redengeving dat het pand mij bekend is, vermag mij niet te overtuigen, daar ook bij de verhuurder bekendheid met het pand verondersteld mag worden. Hoewel ik het waardeer dat u mij een wellicht nodeloze reis naar 's-Hertogenbosch hebt willen besparen, komt het mij correcter voor indien u die afweging aan mij zou hebben overgelaten. In dat verband zou een aankondiging van de schouw, onder opgave van de redenen en de te verwachten aanwezigen, mij voldoende informatie hebben kunnen verschaffen voor een afweging.

Art. 9 lid 2 Wet Huurcommissies vermeldt:

"De voorzitter, de leden (etc. ...) mogen zich direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen of derzelve raadslieden, noch enige bijzonder onderrichting, memorie of schrifturen aannemen over enige aangelegenheid, welke aanhangig is of waarvan zij weten of vermoeden, dat deze aanhangig zal worden bij de huurcommissie waartoe zij behoren. Zij onthouden zich voorts van deelneming aan de behandeling van enige zaak, indien er te hunnen aanzien feiten of omstandigheden bestaan, waardoor in het algemeen hun onpartijdigheid schade zou kunnen lijden".

Cruciaal voor deze bepaling is niet alleen of er sprake is geweest van een 'onderonsje' tussen leden van de huurcommissie en één der partijen, maar ook of daartoe gelegenheid is geweest. Indien er immers gelegenheid tot een dergelijk onderhoud is geweest, bestaat de schijn dat er een onderonsje heeft plaatsgevonden. Door het bestaan van die schijn bestaat er reeds op voorhand geen vertrouwen meer in de onpartijdigheid van het oordeel van de huurcommissie.

Dat klemt in het onderhavige geval des te meer nu u mij schrijft: 'Deze opname heeft opgeleverd, dat naar mijn oordeel het pand als een onlosmakelijk geheel dient te worden beschouwd', een visie die door de verhuurder gedeeld wordt en door mij is en wordt bestreden. Ten gevolge van het feit dat ik niet in de gelegenheid ben gesteld aanwezig te zijn bij de schouw - en niet eens ben geïnformeerd over het nader onderzoek (laat staan over de aard en strekking van dat nader onderzoek) - is voor mij niet kenbaar in hoeverre die beoordeling uitsluitend op de eigen waarneming van de huurcommissie is gebaseerd en niet mede (wellicht onbewust) tot stand is gekomen op instigatie van de verhuurder.

Gezien het bovenstaande verzoek ik u een mondelinge behandeling te doen plaatsvinden teneinde de leden van de commissie in de gelegenheid te stellen zich overeenkomstig art. 15 lid 2 Wet Huurcommissies te verschonen, bij gebreke waarvan de leden van de huurcommissie gewraakt zullen worden nu er sprake is van feiten en omstandigheden die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Gevolg van een en ander zal vervolgens moeten zijn dat de gehele behandeling opnieuw plaats vindt ten overstaan van een nieuw samengestelde commissie, wellicht uit een ander ressort.

Graag verneem ik van u wanneer de mondelinge behandeling zal plaatsvinden, onder opgave van de samenstelling van de huurcommissie tijdens die behandeling. Tevens ontvang ik daartoe graag omgaand de processen-verbaal van de mondelinge behandeling van 6 november jl. alsmede van de 'schouw'..."

7. In een brief van 25 februari 1999 schreef de voorzitter van de huurcommissie de heer S. het volgende:

"...Allereerst wil ik u wijzen op een onjuistheid in uw brief van 4 februari 1999.

U veronderstelt hierin, dat de schouw ter plaatse is gehouden buiten aanwezigheid van huurder. Huurder was echter van deze schouw op de hoogte gesteld en feitelijk aanwezig. (...)

De schouw heeft plaatsgevonden door ondergetekende in aanwezigheid van de met het eerdere onderzoek belaste ambtenaar alsmede de zittingssecretaris. Leden van de huurcommissie zijn hierbij niet aanwezig geweest.

De schouw heb ik gelet op de tegenstrijdigheid van verklaringen nodig geoordeeld voor een juiste oordeelsvorming.

In uw ter zitting overgelegde notitie spreekt u immers van nieuwbouw, welk een losstaand gedeelte betreft van het oorspronkelijke pand. Zoals ik u eerder heb geschreven, acht ik deze stellingname na de gehouden bezichtiging niet in overeenstemming met de werkelijke situatie.

Het pand is te beschouwen als één bouwmassa, dat zich niet laat opsplitsen in 2 afzonderlijke delen. Deze opvatting wordt mede ingegeven door de ter plaatse gedane waarneming, dat, alwaar u spreekt over nieuwbouw, sprake is van een uitbreiding van ca. 1½ tot 2 meter van een reeds bestaande "achterbouw". Deze uitbreiding is uitgevoerd met en in dezelfde materialen als de oorspronkelijke bouw.

Ik heb gemeend u van mijn oordeel in kennis te moeten stellen mede in het licht van een door mij al voorgenomen en u al toegezegde nieuwe behandeling door de huurcommissie. Ik raad u aan de situatie ter plaatse zelf te gaan bekijken voor een duidelijke oordeelsvorming.

Uw suggestie, dat mijn mening mede is ingegeven op instigatie van verhuurder, werp ik verre van mij en acht ik op zijn minst tendentieus en zonder niveau.

Ik deel verder niet uw oordeel, dat art. 9 lid 2 van de Wet op de Huurcommissies is geschonden of met voeten is getreden.

Enig bijzonder (!) onderhoud of gesprek heeft niet plaatsgevonden. Van een onderonsje is geen sprake geweest.

Het is mijn vaste gewoonte - mijn medewerkers kunnen dit bevestigen - om bij onderzoeken ter plaatse nooit of te nimmer te laten blijken van mijn opvattingen. Ik beperk mij tot een strikt visuele waarneming. Het is ook daarom dat van een dergelijke schouw geen verslag of procesverbaal wordt opgemaakt.

Omdat leden van de huurcommissie niet aanwezig zijn geweest bij de schouw ter plaatse, missen uw bemerkingen ten aanzien van hun onpartijdigheid elk doel. Dat zij zich derhalve op voorhand zouden moeten verschonen, mist mitsdien elk juridisch fundament. Verschoning geschiedt overigens op eigen initiatief en kan niet door partijen worden verzocht.

Terwijl ik u reeds heb toegezegd, dat een nieuwe zitting van de huurcommissie zal worden gehouden, zal ik er zorg voor dragen, dat dit gebeurt in een gewijzigde samenstelling.

Omdat u zelf spreekt van een nieuwe behandeling, ga ik ervan uit, dat uw eerdere notitie komt te vervallen.

Hetzelfde geldt ten aanzien van het procesverbaal van de vorige zitting. In het andere geval zou immers sprake kunnen zijn van een bijzondere onderrichting..."

8. Op 9 april 1999 was de zaak opnieuw aan de orde ter zitting van de huurcommissie. De heer S. diende een pleitnotitie in, waarin onder meer was aangegeven dat hij de gemachtigde was van alle vier de huurders.

Op 28 april 1999 werd de uitspraak van de huurcommissie over het voorstel tot wijziging van de huurprijs, dat de verhuurster van verzoekers woonruimte had gedaan, verzonden aan betrokkenen. In de uitspraak is onder meer het volgende vermeld:

"Het verzoek is ter zitting, waarvoor huurder en verhuurder schriftelijk zijn uitgenodigd, behandeld op vrijdag 6 november 1998.

Ter zitting zijn verschenen:

(Verzoeker; N.o.), huurder, bijgestaan door (dhr. S.; N.o.);

(De verhuurster; N.o.), bijgestaan door (...)

(...)

Omdat de conclusie (van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg; N.o.) een voorlopig karakter had, heeft de voorzitter van de huurcommissie een schouw ter plaatse nodig geoordeeld om een eigen indruk te krijgen (...). (...)

Naar aanleiding van deze schouw heeft enige briefwisseling plaatsgevonden tussen (de heer S.; N.o.), voornoemd en de voorzitter van de huurcommissie.

Dit heeft geresulteerd in een behandeling door de huurcommissie in een op verzoek van laatstgenoemde gewijzigde samenstelling. De behandeling ter zitting heeft plaatsgevonden op 9 april 1999 in aanwezigheid van verhuurder alsmede meergenoemde gemachtigde.

Bij aanvang van de zitting heeft (de heer S.; N.o.) de voorzitter van de huurcommissie gewraakt. De overige leden van de huurcommissie hebben na beraad het verzoek om wraking met redenen omkleed afgewezen.

Huurders en met hen de gemachtigde hebben nadien zonder het voeren van enig verweer en onder dreiging van het ondernemen van "verdere stappen" de zittingzaal verlaten."

B. Standpunt verzoeker

1. Het standpunt van verzoeker is in het kort weergegeven in de klachtformulering onder klacht.

2. In zijn verzoekschrift, gedateerd 1 augustus 1999, deelde verzoeker onder meer het volgende mee:

"Naar aanleiding van een op 27 mei 1998 door mijn verhuurster gedaan voorstel tot huurprijsverhoging met 6,5% *boven de maximaal redelijke huurprijs* vanwege hoegenaamd monumentale status van mijn woning, heb ik op 10 juni 1998 schriftelijk bezwaar gemaakt en verzocht de huurcommissie uitspraak te laten doen. Op 23 juni 1998 is door de

verhuurder schriftelijk bekend gemaakt dat de huurcommissie is verzocht uitspraak te doen. (...)

Op 2 september 1998 is ter voorbereiding van de behandeling van het verzoekschrift door de heer (...), onderzoeksambtenaar van de huurcommissie, onderzoek gedaan in mijn woning (...). Ik heb toegestaan dat de verhuurster, mevrouw (...), tijdens het onderzoek aanwezig kon zijn. (...)

Op 6 november 1998 heeft zitting plaatsgevonden. Ik heb mij samen met 3 andere bewoners van mijn woning (ik bewoon een appartement in een pand waarin meerdere appartementen zijn gebouwd) laten bijstaan door (de heer S.; N.o.).

Op 5 januari 1999 hebben de huurcommissie-voorzitter en secretaris een schouw gehouden. Hierbij is de verhuurster eveneens met haar vader aanwezig geweest, maar is mijn (onze) gemachtigde (advocaat) niet door de huurcommissie op de hoogte gesteld. Hij bleek dan ook niet aanwezig te zijn.

Op 4 februari 1999 heeft onze advocaat op deze werkwijze van de huurcommissie gereageerd. (...) Samengevat wordt gevraagd om een nieuwe zitting teneinde de leden van de commissie in de gelegenheid te stellen (cf. art. 15 lid 2 Wet op de Huurcommissies) zich te verschonen, gezien de mogelijkheid dat beoordeling tijdens de schouw niet uitsluitend op de eigen waarneming van de commissie is gebaseerd maar mogelijk mede (wellicht onbewust) tot stand is gekomen op instigatie van de verhuurster en haar vader. Suggestie is gedaan een commissie uit een ander ressort de volgende zitting te laten leiden.

Door de huurcommissie is hierop een gewijzigde samenstelling van de commissie toegezegd.

Op 9 april 1999 heeft zitting plaatsgevonden. Hierbij bleek dat diegenen op wie de verschoning van toepassing zou kunnen en moeten zijn (gezien hun beider aanwezigheid tijdens de schouw), de voorzitter en de secretaris, beiden zitting hadden in de commissie. De andere leden waren wel "vervangen". Om deze reden bleef er voor onze gemachtigde niets anders over dan de commissie te wraken. Beraadslaging door de commissie heeft hierna plaatsgevonden: de commissie zag geen redenen een andere voorzitter aan te wijzen. Daar er hierna geen redenen waren om de zitting doorgang te laten vinden (er zou immers alleen maar een herhaling van argumenten kunnen plaatsvinden), zijn gemachtigde, medebewoners en ik opgestapt.

Bezwaren werkwijze huurcommissie

(...) Ten onrechte heeft de voorzitter zich niet teruggetrokken uit de commissie; (...)

Daarnaast is, zoals gemeld, de gemachtigde niet steeds of pas te laat geïnformeerd (...)

Het afwijzen van het verzoek om wraking is slechts met de reden omkleed dat vervanging van de voorzitter niet noodzakelijk geacht werd."

C. Standpunt huurcommissie 's-Hertogenbosch

In reactie op de klacht van verzoeker liet de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch, namens de commissie, het volgende weten:

"...Na voorbereidende onderzoeken heeft behandeling door de huurcommissie van een viertal bezwaarschriften tegen de door verhuurder met ingang van 1 juli 1998 voorgestelde huurverhogingen gevoegd plaatsgevonden op de zitting van 6 november 1998.

Ter dezer zitting heeft mevrouw (...), huurster van (...), zich laten bijstaan door (de heer S.; N.o.) als gemachtigde. Vide de "notitie ten behoeve van mondelinge behandeling", waarin door de gemachtigde alleen wordt ingegaan op de woonsituatie van mevr. (...).

Omdat sprake was van een viertal gelijklopende bezwaarschriften, zijn deze gevoegd behandeld. (De heer S.; N.o.) heeft zich niet nadrukkelijk gesteld als gemachtigde van verzoeker, noch is tijdens of na afloop van de zitting verzocht alle verdere stukken mede toe te zenden aan de gemachtigde.

Indien een dergelijk verzoek wordt gedaan, wordt dit altijd ingewilligd.

Zoals ik in mijn brief aan (de heer S.; N.o.) van 29 januari 1999 berichtte, is tijdens de zitting van de huurcommissie onduidelijkheid ontstaan over de vraag of het pand (...), dat is opgedeeld in een aantal kamers, wel of niet als één bouwmassa te beschouwen is. Ik verzoek u er goede nota van te nemen, dat deze vraag door de gemachtigde van huurder is opgeworpen. Omdat ook navraag bij andere instanties geen duidelijkheid verschafte over de (on)juistheid van de stelling van de gemachtigde van huurder(s), heb ik voor een juiste beeldvorming een eigen plaatsopname dienstig geoordeeld.

Omdat een eigen onderzoek door ondergetekende danwel de voltallige huurcommissie tot de uitzonderingen behoort, vind ik de keuze tot een eigen descente getuigen van een bijzondere zorgvuldigheid.

Het verzoek tot behandeling van de geschillen door een andere huurcommissie, heb ik niet afgewezen, omdat usance is, dat de huurcommissie in steeds wisselende samenstellingen zitting houdt en dit verzoek derhalve gemakkelijk kon worden ingewilligd.

Omdat de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch enkel en alleen beschikt over een door de Kroon benoemde professionele voorzitter, heb ik besloten mij als voorzitter niet terug te trekken.

Hieronder kom ik hierop nog nader terug.

Ik heb uit procedurele zuiverheid de gemachtigde, voorafgaande aan de zitting van 9 april 1999, bericht, hoe ik het pand heb beoordeeld. Dit heeft niet te maken met enige vooringenomenheid, maar de feitelijke situatie, die een andere opvatting mijns inziens niet toelaat.

Op de zitting van 9 april 1999 is door eerder genoemde gemachtigde een notitie overhandigd, waarin deze in tegenstelling tot de eerdere zitting, optreedt namens al 4 huurders. Vide deze notitie.

De gemachtigde heeft bij aanvang van de zitting een verzoek tot wraking van ondergetekende ingediend.

Overeenkomstig artikel 15 hebben de overige leden van de huurcommissie, bijgestaan door de zittingssecretaris, maar buiten mijn aanwezigheid, beslist, dat dit verzoek werd afgewezen. De zittingssecretaris heeft een korte verklaring voorgelezen, waarin werd gesteld, dat niet was gebleken van feiten of omstandigheden aan de zijde van de voorzitter, die een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken.

Onder de dreiging van het nemen van verdere stappen, zijn huurders vervolgens opgestapt zonder nog prijs te stellen op een inhoudelijke behandeling.

Wanneer ik de gehele procesgang overzie en weeg stel ik kort, dat deze zorgvuldig is geweest en dat de wettelijke voorschriften daarbij in acht zijn genomen.

Klacht 1

Van de op 5 januari gehouden schouw is huurder op de hoogte gesteld.

Omdat niet sprake is van een wettelijk voorgeschreven procesvertegenwoordiging - partijen kunnen en mogen op eigen naam procederen -, is de gemachtigde niet rechtstreeks van dit feitelijk onderzoek op de hoogte gesteld, temeer nu deze gemachtigde op de eerste zitting aanvankelijk alleen optrad voor huurster (...), niet verzocht heeft alle bescheiden in afschrift aan hem toe te zenden en het in deze op de weg van huurder had gelegen om zijn gemachtigde van de schouw ter plaatse op de hoogte te stellen.

Klacht 2.

Omdat de Wet op de huurcommissies in artikel 15 een eigen regeling kent, heb ik, mede omdat de gemachtigde van huurder de behandeling door een andere commissie niet nader met redenen heeft omkleed, mij niet op voorhand teruggetrokken.

Het lijkt mij overigens leiden tot onwerkbaar situaties, indien rechtzoekenden zelf in civiele (of mede strafrecht-) zaken kunnen bepalen door wie zij de zaak niet behandeld willen hebben.

Uw vraag of verzoeker de huurcommissie op de hoogte heeft gebracht, dat hij beschikte over een gemachtigde, beantwoord ik ontkennend.

1. Verzoeker heeft nimmer expliciet kenbaar gemaakt, dat (de heer S.; N.o.) als zijn gemachtigde optrad.
2. In de verschillende uitspraken is (de heer S.; N.o.) wel als gemachtigde genoemd, maar dit is het rechtstreeks gevolg geweest van de gevoegde behandeling.
3. Noch tijdens noch na afloop van de zitting van 6 november 1998 is door verzoeker verzocht of bedongen alle proces - dan wel andere bescheiden ter kennis te brengen van de gemachtigde.
4. In zijn klacht gaat verzoeker er aan voorbij, dat hij zelf de gemachtigde had kunnen informeren. Ik kan hieruit niet anders concluderen dan dat verzoeker de aanwezigheid van zijn gemachtigde niet opportuun achtte..."

D. Reactie verzoeker

Naar aanleiding van de reactie van de huurcommissie liet verzoeker onder meer het volgende weten:

"De voorzitter gooit zijn "pleidooi", de teneur van de gehele brief in ogenschouw nemend, over de boeg van het niet gemachtigd hebben van (de heer S.; N.o.). Dit kunnen we in diverse passages van zijn brief terugvinden. Dit is echter pertinent onjuist. Reeds bij de eerste zitting van 6 november 1998 is (de heer S.; N.o.) als aangewezen gemachtigde opgetreden voor zowel mevrouw (...), de heer (...), mevrouw (...) en mijzelf. De secretaris van de huurcommissie heeft, bij het bijeenroepen van de zitting, op zijn presentielijst in de wachtruimte hiervan reeds op verzoek van (de heer S.; N.o.) notitie opgemaakt. Daarnaast heeft (de heer S.; N.o.) tijdens de hoorzitting melding gemaakt dat hij als gemachtigde optrad van bovengenoemde personen en mijzelf, hetgeen wordt tegengesproken in de brief van (de voorzitter van de huurcommissie; N.o.). Genoemde personen en uiteraard (de heer S.; N.o.) kunnen het tegenovergestelde getuigen. (...)

Op basis van dit zogenaamde niet gemachtigd optreden van (de heer S.; N.o.) tijdens de hoorzitting, wordt klacht 1 door (de voorzitter van de huurcommissie; N.o.) verworpen. Uit bovenstaande blijkt dat dit onterecht is. Daarenboven gaat de voorzitter er (bij de zinsnede "van de op 5 januari gehouden schouw is de huurder op de hoogte gesteld") aan voorbij dat ik eerst telefonisch door de verhuurster werd benaderd en pas in tweede instantie door de huurcommissie.

Op basis van het feit dat (de heer S.; N.o.) als gemachtigde optrad, de verhuurster mij als eerste op de hoogte stelde dat een schouw zou worden gehouden, de schouw alleen bij mijn woning zou plaatsvinden daar ik op dat moment thuis kon zijn (en er dus kennelijk ook

contact geweest zou moeten zijn geweest om dit na te gaan met (de andere huurders; N.o.) nam ik aan dat ook de gemachtigde op de hoogte zou zijn gesteld (...).

De opmerking dat door (de heer S.; N.o.) verzocht had moeten worden om bescheiden in afschrift aan hem te zenden (...) vind ik ronduit gezegd flauw, gelet op zijn positie als gemachtigde.

Ten aanzien van klacht 2 is aangegeven dat "een onwerkbaar situatie zou ontstaan indien rechtzoekenden zelf kunnen bepalen door wie zij de zaak niet behandeld willen hebben". De voorzitter gaat hierbij geheel voorbij aan de bedoeling van artikel 15 lid 2 Wet op de huurcommissies. Immers, een tweede hoorzitting zou bij ongewijzigde samenstelling, alleen maar een herhaling van eerste hoorzitting (kunnen) zijn (...). In een eerder schrijven van (de heer S.; N.o.) wás immers al aangegeven dat het wenselijk zou zijn als de commissie zich zou verschonen."

E. Reactie Huurcommissie

1. In reactie op nadere vragen van de Nationale ombudsman deelde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch mee dat voor die huurcommissie op grond van artikel 4, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies een plaatsvervangend voorzitter is benoemd. Verder liet de voorzitter onder meer het volgende weten:

"De procedure is als volgt, dat de zittingssecretaris zich naar de wachtkamer begeeft en aldaar verifieert wie van de partijen aanwezig zijn alsmede eventuele gemachtigden. Volgens de zittingssecretaris hebben zich in de wachtkamer aan hem gemeld:

1. mevrouw (...), 2. als gemachtigde van (...) (de heer S.; N.o.), 3. mevrouw (...) die volgens haar verklaring zou worden bijgestaan door (de heer S.; N.o.) en 4. (verzoeker; N.o.) . Tevens hebben zich gemeld mevrouw (...), verhuurster, bijgestaan door (...).

Niet is duidelijk gesteld of daarvan door afgifte van een machtiging gebleken, dat (de heer S.; N.o.) optrad namens alle - al dan niet verschenen - huurders.

(...) De aanwezigheid wordt "aangevinkt" op de zittingsrol van de zittingssecretaris. Een kopie van deze zittingsrol is bijgevoegd.

Omdat (de heer S.; N.o.) behandeling van de geschillen wenste door een andere commissie is het proces-verbaal van de zitting van 9 november 1999 (bedoeld wordt 6 november 1998; N.o.) uit de dossiers gelicht ten einde een volledig nieuwe behandeling te waarborgen. De aantekeningen van de zittingssecretaris zijn met mijn instemming niet bewaard gebleven, omdat zij als processtuk geen dienst meer mochten doen. Dit lijkt mij uit procedureel oogpunt juist.

(...) Teneinde het pand zelf te kunnen schouwen is telefonisch contact opgenomen met verhuurster en diverse huurders met de vraag of het onderzoek op 5 januari 1999 te 09.00 uur schikte. Van de benaderde huurders bleek alleen (verzoeker; N.o.) aanwezig te kunnen zijn. Zijn aanwezigheid was voldoende om het pand te kunnen betreden en bezichtigen. De aanwezigheid van andere huurders respectievelijk gemachtigden was derhalve niet opportuun.

(...) Zoals hierboven is gesteld, is telefonisch de afspraak tot bezichtiging gemaakt. Omdat sprake is van kamerbewoning is verhuurster mede uitgenodigd om die vertrekken en buitenruimtes te kunnen bezichtigen, waar huurders wellicht geen toegang hebben. Overigens lijkt het mij te behoren tot een behoorlijke procesgang, dat beide partijen van een nadere schouw in kennis worden gesteld.

(...) Omdat de afspraak telefonisch is vastgelegd, zijn geen verdere schriftelijke uitnodigingen voor het nader onderzoek uitgegaan. De Wet op de Huurcommissies schrijft niet voor, dat partijen van de vaststelling van een voorbereidend onderzoek vooraf schriftelijk in kennis gesteld dienen te worden. Mondelinge afspraken zijn derhalve niet ongeoorloofd.

(...) Naar mijn oordeel betrof de schouw niet een nader onderzoek in de zin der wet (artikel 18, zesde lid van de Wet op de huurcommissies; N.o.), maar enkel en alleen een verificatie van de (on)juistheid van een ter zitting afgelegde verklaring. Van mijn oordeel heb ik partijen bij brief van 29 januari 1999 in kennis gesteld. Ik heb in deze brief geconcludeerd, dat "naar mijn oordeel het pand als één onlosmakelijk geheel dient te worden beschouwd". Een apart rapport, dat alleen dezelfde conclusie zou opleveren, lijkt mij onnodig, nu partijen van mijn opvatting, die is ingegeven door de feitelijke situatie ter plaatse, in kennis zijn gesteld.

(...) de nadere schouw diende ter verificatie van een volstrekt onjuiste verklaring van de gemachtigde van huurder. Omdat de gemachtigde deze schouw kennelijk niet verwachtte, is zijn reactie begrijpelijk. (...)

Ik ben er voorts van overtuigd, dat een andere voorzitter, quod non, tot geen ander oordeel had kunnen komen. Door mijzelf terug te trekken als voorzitter zou ik mijzelf desavoueren en partijdigheid erkennen. (...)

In artikel 4, derde lid, van de Wet op de huurcommissies staan 2 gronden vermeld, waarbij een andere voorzitter als waarnemend voorzitter optreedt. Dat kan bij afwezigheid of ontstentenis. Beide situaties deden zich niet voor. Van een formele ontstentenis kan sprake zijn, indien een verzoek tot wraking of verschoning overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de huurcommissies is gehonoreerd. Zoals bekend heeft de huurcommissie het wrakingsverzoek afgewezen.

(...)

Na beraadslaging heeft de zittingssecretaris, in aanwezigheid van partijen en ondergetekende, een verklaring afgelegd, citerend de letterlijke tekst van artikel 15. De verklaring is niet op schrift gesteld, maar luidde als volgt. "Het is de commissie niet gebleken van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Het verzoek om wraking wordt derhalve afgewezen".

(...)

Een 5-tal punten wil ik nogmaals benadrukken.

1. Klager had (de heer S.; N.o.) over de nadere schouw zelf kunnen informeren, maar heeft dit nagelaten. Een reden hiervoor is door klager niet gegeven.
 2. Het nader onderzoek ter plaatse betrof een feitelijke opname, veroorzaakt door een, zoals bij het nader onderzoek bleek, volstrekt onjuiste verklaring van (de heer S.; N.o.).
 3. De aanwezigheid van partijen was enkel en alleen nodig om toegang te krijgen tot het pand.
 4. De Wet op de huurcommissies voorziet in een eigen procedure, indien onpartijdigheid en onafhankelijkheid in het geding zijn.
 5. Het nader onderzoek duidt op het betrachten van de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de inhoudelijke beoordeling van de voorgelegde geschillen."
2. De voorzitter voegde bij zijn reactie een kopie van de zittingsrol van de zitting van 6 november 1998. Op de zittingsrol waren aantekeningen geplaatst met betrekking tot de personen die ter zitting aanwezig waren. Aangetekend was onder meer dat één van de vier betrokken huurders (niet zijnde verzoeker) niet aanwezig was, maar dat zijn gemachtigde, de heer S., er wel was, alsmede dat één van de huursters door diezelfde gemachtigde werd bijgestaan.

F. Nadere reactie verzoeker

Naar aanleiding van de reactie van de voorzitter van de huurcommissie liet verzoeker onder meer het volgende weten:

"Ook uit de "vinklijst" is op te maken dat (de heer S.; N.o.) niet alleen voor mevrouw (...) gemachtigde was, maar ook voor de heer (...).

Abusievelijk heeft de zittingssecretaris niet aangegeven dat (de heer S.; N.o.) ook optrad namens mijzelf. Dit is ook niet meer dan logisch: immers, waarom zou ik op 6 november 1998 zijn gekomen, uitsluitend (de heer S.; N.o.) het woord hebben laten voeren en zelf

anders geen woord gesproken hebben? Uit het feit dat de voorzitter het woord niet heeft gegeven en wij het niet hebben genomen moge duidelijk zijn dat (de heer S.; N.o.) namens de bewoners van de (...)straat - waar de zaak uiteindelijk om ging - sprak.

(...)

De formulering "omdat zij als processtuk geen dienst meer *mochten* doen" spreekt voor zich. Het gaat hierbij om een mening ten voordele van de voorzitter van de Huurcommissie. Het moge duidelijk zijn dat ik het oneens ben met de genoemde "procedurele juistheid".

(...) De voorzitter spreekt zichzelf tegen (...): Ik heb (de heer S.; N.o.) niet verwittigd omdat ik in de overtuiging was dat alleen *mijn* aanwezigheid noodzakelijk was om de Huurcommissie - zoals hij zelf schrijft (!) - "het pand te kunnen laten betreden en bezichtigen". (...) De voorzitter schrijft "de aanwezigheid van andere huurders respectievelijk gemachtigden was derhalve niet opportuun". In dezelfde redeneertrend is het dan ook "niet opportuun" dat de Huurcommissie de verhuurster bij aanwezigheid heeft betrokken. (...) Bewoners hebben - ook bij appartementenverhuur - toegang tot alle "openbare" ruimten en buitenruimtes. Tot de overige vertrekken (appartementen) heeft ook de verhuurster, zonder toestemming van huurders, geen toegang.

(...) Over de terminologie van de voorzitter ("volstrekt onjuiste verklaring") kan ik mijn afkeuring uitspreken, evenals de hierop volgende formuleringen.

Over de noodzaak en correctheid van de voorzitter zich terug te trekken verschillen wij structureel en fundamenteel van mening. Ik voel mij in mijn mening gesterkt door een andere interpretatie van de Wet op de huurcommissies (...): (De heer S.; N.o.) heeft destijds juist aangegeven dat er wel gronden zijn te twifelen aan de onpartijdigheid van de voorzitter.

(...)

Het feit dát er een plaatsvervangend voorzitter benoemd is, had mogelijkheid geboden op een geheel andere gang van zaken."

H. Verklaring van de heer S.

De heer S. deelde over de gang van zaken rond de zitting op 6 november 1998 onder meer het volgende mee:

"Oorspronkelijk wendde mevrouw (...) zich tot mij. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling verzochten ook de overige huurders mij om voor hen op te treden. Bij de aanvang van de (eerste) zitting heb ik dat uitdrukkelijk meegedeeld, met de mededeling dat hetgeen in mijn pleitnota vermeld stond evenzeer betrekking had op de overige,

aanwezige, huurders."

Beoordeling

I. Inleiding

De verhuurster van verzoekers appartement deed verzoeker (en een aantal andere huurders van appartementen in het gebouw waar verzoeker woonachtig was) een voorstel om de huurprijs met ingang van 1 juli 1998 te verhogen. Verzoeker ging niet akkoord met dat voorstel. De verhuurster diende vervolgens bij de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch (verder: de huurcommissie) een verzoek in om uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijswijziging.

In september 1998 stelde een ambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie een voorbereidend onderzoek in. Op 6 november 1998 was de zaak aan de orde ter zitting van de huurcommissie. De zaak van verzoeker werd behandeld tezamen met die van drie andere huurders die woonden in hetzelfde pand. Een advocaat die op de zitting aanwezig was en aldaar het woord voerde (de heer S.), diende een pleitnotitie in waarop was aangegeven dat hij als gemachtigde optrad namens één van die andere huurders.

Op 5 januari 1999 hield de voorzitter van de huurcommissie een schouw in verzoekers woonruimte.

II. Ten aanzien van het houden van een schouw zonder de gemachtigde uit te nodigen of op de hoogte te brengen

1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat de voorzitter van de huurcommissie, in het kader van de procedure inzake de redelijkheid van het voorstel tot huurprijswijziging, een schouw heeft gehouden in zijn woning, zonder zijn gemachtigde daarvoor uit te nodigen of daarvan vooraf op de hoogte te brengen.

2. Op grond van artikel 18, zesde lid, van de Wet op de huurcommissies kan de huurcommissie in voorkomende gevallen besluiten nader onderzoek in te stellen. In dat geval gelden voor het te verrichten onderzoek dezelfde voorschriften als voor een voorbereidend onderzoek. Op grond van artikel 17, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies kan het nader onderzoek (evenals het voorbereidend onderzoek) in bijzondere gevallen worden verricht door de voorzitter van de huurcommissie (zie achtergrond, onder 1.).

Overigens heeft de voorzitter van de huurcommissie aangegeven dat de schouw van 5 januari 1999 volgens hem geen nader onderzoek in de zin van de wet was.

Wat er ook zij van dit standpunt van de voorzitter van de huurcommissie, gezien genoemde wetsartikelen is het op zich niet onjuist of onredelijk dat de voorzitter de situatie

ter plekke heeft waargenomen.

3. Zoals de voorzitter zelf ook heeft aangegeven, behoort het tot een behoorlijke procesgang dat beide partijen van een (nadere) schouw in kennis worden gesteld.

De voorzitter deelde mee dat, teneinde het pand te schouwen, telefonisch contact was opgenomen met de verhuurster en met diverse huurders.

4. In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat een ieder zich ter behartiging van zijn belangen in het verkeer met bestuursorganen kan laten bijstaan of door een gemachtigde kan laten vertegenwoordigen (zie achtergrond, onder 2.).

Verzoeker heeft laten weten dat hij beschikte over een gemachtigde in de persoon van de heer S. Naar verzoekers zeggen heeft de heer S. bij het bijeenroepen van - en

tijdens - de zitting van 6 november 1998 hiervan melding gemaakt.

De huurcommissie heeft laten weten dat de heer S. niet op de hoogte was gebracht van de schouw van 5 januari 1998, omdat hij zich op de zitting van 6 november 1998 niet nadrukkelijk als gemachtigde van verzoeker had gesteld, alsmede niet omdat hij niet had verzocht om toezending van alle stukken. De lezingen van partijen lopen op dit punt derhalve uiteen. De lezing van verzoeker wordt gesteund door de verklaring van de heer S. dat hij bij de aanvang van genoemde zitting naar voren heeft gebracht dat hij voor alle betrokken huurders optrad. Tevens heeft de heer S. in het faxbericht dat hij op 20 januari 1999 aan de huurcommissie stuurde uitdrukkelijk aangegeven dat hij als gemachtigde voor de gezamenlijke huurders optrad. Bij brief van 29 januari 1999 reageerde de voorzitter van de huurcommissie op het faxbericht. In de reactie heeft de voorzitter niet tegengesproken dat de heer S. gemachtigde was van alle betrokken huurders. Ook in de daaropvolgende briefwisseling met de heer S. is de voorzitter in het geheel niet ingegaan op de vraag of de heer S. gemachtigde was. Pas in de correspondentie met de Nationale ombudsman heeft de voorzitter het standpunt ingenomen dat de heer S. zich niet als gemachtigde van verzoeker had gesteld. Wat er op de zitting van 6 november 1998 precies door de heer S. is gezegd valt niet meer te verifiëren. Het desbetreffende proces verbaal en de aantekeningen van de zittingssecretaris zijn immers niet bewaard gebleven. Dit is gebeurd met instemming van de voorzitter van de huurcommissie. Dat de exacte toedracht niet meer valt vast te stellen, kan derhalve aan de huurcommissie worden toegekend. Gelet hierop en gelet op de verklaringen van verzoeker en de heer S. en het feit dat de voorzitter van de huurcommissie aanvankelijk niet heeft weersproken dat de heer S. als gemachtigde van alle betrokken huurders optrad, wordt ervan uitgegaan dat de heer S. bij de aanvang van de zitting van 6 november 1998 heeft aangegeven dat hij namens alle betrokken huurders optrad. De huurcommissie had de heer S. dan ook als gemachtigde van verzoeker moeten aanmerken.

Van een gemachtigde kan niet worden geveerd dat hij met zoveel woorden vraagt om toezending van de stukken. Een gemachtigde vertegenwoordigt immers de belanghebbende in het verkeer met het bestuursorgaan; dit wil onder meer zeggen dat het contact met de belanghebbende in beginsel via de gemachtigde verloopt.

Het geheel overziend, had van de voorzitter van de huurcommissie mogen worden verwacht dat hij de heer S. vooraf over de schouw had ingelicht. Dat dit niet is gebeurd is niet juist.

De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

5. Overigens geldt, ongeacht de vraag of de heer S. als gemachtigde van verzoeker moest worden beschouwd, het volgende. De huurcommissie heeft de zaken van de (vier) betrokken huurders, die in hetzelfde pand woonruimte huurden, gevoegd behandeld. Uit de reactie van de huurcommissie blijkt dat de huurcommissie onder meer diende te beoordelen of het pand al dan niet als één onlosmakelijk geheel diende te worden beschouwd. Het bezoek van de voorzitter aan de woonruimte van verzoeker was derhalve tevens van belang voor de zaken van de drie andere huurders. De voorzitter van de huurcommissie heeft niet ontkend dat de heer S. (tenminste) één van de betrokken huurders als gemachtigde vertegenwoordigde. Ook uit dien hoofde had de heer S. vooraf moeten worden ingelicht over de schouw.

III. Ten aanzien van de afwijzing van het verzoek aan de voorzitter om zich uit de huurcommissie terug te trekken

1. Verzoeker klaagt er tevens over dat de voorzitter, ondanks de bezwaren die de heer S. naar voren had gebracht, zich niet heeft teruggetrokken uit de huurcommissie die het geschil tussen hem en de verhuurster van zijn woonruimte heeft behandeld.

2. Ingevolge artikel 15 van de Wet op de huurcommissies kan een deelnemer aan de zitting van de huurcommissie zich voor de behandeling van een zaak uit de commissie terugtrekken, op grond van feiten of omstandigheden die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Verder is in dit artikel bepaald dat elk der deelnemers aan de zitting, op grond van genoemde feiten en omstandigheden, door een der partijen kan worden gewraakt (zie achtergrond, onder 1.).

3. In zijn brief van 4 februari 1999 plaatste de heer S. vraagtekens bij de gang van zaken rond de schouw van 5 januari 1999. In verband daarmee verzocht hij de voorzitter van de huurcommissie om de zaak opnieuw ter zitting te behandelen, zodat de leden van de huurcommissie de gelegenheid zouden hebben zich terug te trekken. De voorzitter deed de heer S. daarop de toezegging dat de huurcommissie voor de verdere behandeling van de zaak zou worden gewijzigd van samenstelling.

Op 9 april 1999 werd de zaak opnieuw ter zitting van de huurcommissie behandeld. De huurcommissie was gewijzigd van samenstelling, in die zin dat er andere leden aan de zitting deelnamen dan op 6 november 1998, maar dat er sprake was van dezelfde voorzitter.

Bij aanvang van de zitting van 9 april 1999 verzocht de heer S. de voorzitter om zich voor de behandeling van de zaak uit de huurcommissie terug te trekken.

In de uitspraak over de voorgestelde huurprijswijziging heeft de huurcommissie ter zake overwogen dat de overige leden van de huurcommissie het verzoek om wraking na beraad met redenen omkleed hadden afgewezen.

4. Gezien hetgeen hiervoor onder II. is overwogen kon de gang van zaken rond de schouw van 5 januari 1999 de toets der kritiek niet doorstaan. Echter, nu bij de schouw in kwestie - behalve verhuurster - ook één van de huurders (te weten: verzoeker) aanwezig was, brengt het feit dat de heer S. niet voor de schouw was uitgenodigd niet met zich mee dat de partijdigheid van de voorzitter van de huurcommissie zodanig in het gedrang was gekomen dat de voorzitter zich moest terugtrekken of dat het verzoek om wraking moest worden gehonoreerd.

Op dit punt is de onderzochte gedraging behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch, die wordt aangemerkt als een gedraging van de huurcommissie ressort 's-Hertogenbosch, is gegrond wat betreft het niet uitnodigen van de gemachtigde voor de schouw, en niet gegrond wat betreft de afwijzing van het verzoek aan de voorzitter om zich uit de huurcommissie terug te trekken.