



# Rapport

**Datum: 9 januari 2001**

**Rapportnummer: 2001/006**

## Klacht

Op 15 maart 2000 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer mr. G., advocaat te Amsterdam, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

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

Verzoeker, advocaat, klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam haar uitspraken van 22 februari 1999 inzake de door zijn cliënte verhuurde woonruimte niet voldoende heeft gemotiveerd. Hij is van mening dat de uitspraken hadden moeten worden gemotiveerd zoals dit is gebeurd in de brief van 6 augustus 1999 van de huurcommissie in het ressort Amsterdam aan de gemachtigde van de huurder van de desbetreffende woonruimte.

## Achtergrond

1. Ingevolge Bijlage I, onder A, van het **Besluit huurprijzen woonruimte** (Koninklijk Besluit van 18 april 1979, Stb. 216), kunnen bij de vaststelling van de kwaliteit van de woonruimte, die wordt uitgedrukt in punten, voor veroudering van de woonruimte maximaal 30 punten worden afgetrokken. Deze puntenaftrek strekt ertoe de woningwaardering te corrigeren voor de achteruitgang van de bouwtechnische staat die doorgaans het gevolg is van veroudering en slijtage. Afhankelijk van het bouwjaar van de woning, wordt een standaard verouderingsaftrek toegepast. Bij groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woonruimte uitgevoerd na 1970 dient een reductie op de standaard verouderingsaftrek te worden toegepast, naar rato van de hoogte van de investeringen: 0,20 punt per f 1000 van de oorspronkelijke investering, indien deze investeringen een ondergrens van f 5000 te boven te gaan, en voor zover deze investeringen in een redelijke verhouding staan tot de daaruit voortvloeiende verbetering van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woning.

### 2. Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, Stb. 15)

Artikel 25, eerste lid:

"De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek, bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, of 23, met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. Zij vermeldt de wijziging van de huurprijs die zij redelijk acht of spreekt uit, dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is. (...)"

## Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

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

Zij deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### A. feiten

1. Op 26 mei 1998 stelde verzoekers cliënte (hierna ook: verhuurster) de huurder van een door haar verhuurde woonruimte voor in te stemmen met een verhoging van de huurprijs van 3,1% per maand, ingaande 1 juli 1998. De huurprijs bedroeg f 570,27 per maand. De voorgestelde nieuwe huurprijs bedroeg f 587,95 per maand.

2. Huurder maakte tegen deze huurverhoging bezwaar op grond van de woningkwaliteit van het gehuurde. Op grond van de woningkwaliteit stelde hij verhuurster voor de huurprijs met ingang van 1 september 1998 te verlagen tot f 515,22 per maand. Huurder stelde de woningkwaliteit van de woonruimte op 62 punten. Hij ging er daarbij onder meer van uit dat, gelet op de groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woonruimte in 1993, op de voor de woonruimte geldende standaard verouderingsaftrek van 23,60 punten een reductie diende te worden toegepast van 6,20 punten. Volgens verhuurster was de door huurder gestelde reductie op de standaard verouderingsaftrek te laag omdat ook in 1992 sprake was geweest van groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woonruimte. Verhuurster stelde de woningkwaliteit op 67 punten (zie ACHTERGROND, onder 1).

3. Omdat verhuurster en huurder niet tot overeenstemming konden komen, verzochten zij de huurcommissie in het ressort Amsterdam (hierna ook: de huurcommissie) op respectievelijk 18 september en 20 oktober 1998 om uitspraak te doen ex artikel 25 van de Huurprijzenwet woonruimte ten aanzien van de redelijkheid van hun respectievelijke voorstellen tot huurprijswijziging (zie ACHTERGROND, onder 2).

4. In het kader van de behandeling van voornoemde zaken gaf verzoeker, als gemachtigde van verhuurster, in een brief aan de huurcommissie van 23 november 1998 gespecificeerd en onderbouwd met facturen aan, welke onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen

aan de woonruimte waren uitgevoerd in 1992 en 1993. Naar zijn mening dienden alle opgevoerde kosten te worden aangemerkt als investeringskosten.

5. Op 18 januari 1999 stelde het secretariaat van de huurcommissie een voorbereidend onderzoek in. Hiervan werd rapport opgemaakt dat werd toegezonden aan partijen. Uit het rapport van het voorbereidend onderzoek van het secretariaat van de huurcommissie blijkt dat alleen de door verhuurster over 1993 opgevoerde kosten door de onderzoeksambtenaar als investeringskosten waren aangemerkt. Waarom de over 1992 opgevoerde kosten niet als investeringkosten waren aangemerkt, blijkt niet uit het rapport.

6. Na de mondelinge behandeling op 22 februari 1999 deed de huurcommissie op 22 februari 1999 in beide zaken afzonderlijk uitspraak. De uitspraak werd op 25 maart 1999 aan partijen toegezonden. De huurcommissie oordeelde het voorstel tot huurwijziging van verhuurster niet redelijk en het voorstel tot huurwijziging van huurder redelijk. In beide zaken overwoog de huurcommissie daarbij, voor zover hier van belang, het volgende:

"... Het bezwaar van de gemachtigde van de verhuurder tegen het door de onderzoeksambtenaar gehanteerde investeringsbedrag geeft de commissie geen aanleiding hiervan af te wijken, aangezien de door de verhuurder opgegeven werkzaamheden (uitgevoerd na 1970) gedeeltelijk niet als groot onderhoud en/of verbeteringen kunnen worden aangemerkt, ofwel zijn de opgegeven kosten omgerekend per woonruimte per kalenderjaar minder dan f 5000.

7. Naar aanleiding van voornoemde uitspraken verzocht de gemachtigde van de huurder de huurcommissie bij brief van 8 juli 1999 mee te delen waarom de kosten van in 1992 uitgevoerde werkzaamheden aan de desbetreffende woonruimte door de huurcommissie niet als investeringskosten waren meegeteld.

8. In reactie hierop deelde de huurcommissie de gemachtigde van de huurder bij brief van 6 augustus 1999, voor zover hier van belang, het volgende mee:

"...De in 1992 gemaakte kosten van f 8.747,88 (50% van f 17.495) voor het vernieuwen van het stucwerk in het trapportaal, het geheel opnieuw schilderen van het trapportaal en de reparaties aan de trapleuningen zijn niet aan te merken als groot-onderhoudswerkzaamheden maar vallen onder het normale periodieke (schilder)onderhoud. Dit is tevens het geval met de in 1992 uitgevoerde schilderwerkzaamheden aan de voor- en achtergevels van de panden (...) voor een bedrag van f 37.247,50. De overige werkzaamheden met betrekking tot het vernieuwen van de dakpannen en het ontroesten en conserveren van de stalen U balken, alsmede het herstellen van de veranda's voor een totaal bedrag van f 36.015 zijn wel als groot-onderhoudswerkzaamheden aan te merken maar gaan de ondergrens van f 5000 per woning niet te boven. (f 36.015: 9 (woningen) = f 4.001,67..."

9. Verzoeker nam kennis van voornoemde brief van 6 augustus 1999 van de huurcommissie. Hierna vond een briefwisseling plaats tussen de huurcommissie en verzoeker waarin verzoeker zich op het standpunt stelde dat de huurcommissie ten onrechte was ingegaan op het verzoek van de advocaat van de huurder, dan wel hem een afschrift had moeten toezenden van de brief van de huurcommissie van 6 augustus 1999 aan de advocaat van de huurder. De huurcommissie liet verzoeker onder meer weten dat de huurcommissie als uitgangspunt hanteert dat aan partijen geen nadere motivering wordt gegeven van door de huurcommissie gedane uitspraken en dat dit in de onderhavige aangelegenheid ten onrechte wel was gebeurd. De huurcommissie bood verzoeker voor de gang van zaken verontschuldiging aan.

10. Bij brief van 19 november 1999 deelde verzoeker de huurcommissie mee dat de uitspraken van de huurcommissie van 22 februari 1999 zijns inziens onvoldoende waren gemotiveerd. Volgens verzoeker hadden de uitspraken moeten worden gemotiveerd zoals dit was gebeurd in de brief van de huurcommissie aan de gemachtigde van de huurder van 6 augustus 1999. Verzoeker voerde daarbij aan dat partijen er recht op hebben gemotiveerd te vernemen waarom de huurcommissie kiest voor het standpunt van ofwel de huurder ofwel de verhuurder, dan wel waarom onverkort wordt vastgehouden aan het rapport van het voorbereidend onderzoek, mede omdat zij alleen dan weloverwogen kunnen beslissen of de kantonrechter moet worden verzocht de huurprijs vast te stellen.

11. Bij brief van 15 december 1999 deelde de huurcommissie verzoeker mee van mening te zijn dat de uitspraken van de huurcommissie in het ressort Amsterdam voldoen aan het hieromtrent bepaalde in de Huurprijzenwet woonruimte (zie ACHTERGROND, onder 2). Dat daarbij zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van standaardformuleringen, achtte de huurcommissie geen bezwaar. In de daarop tussen de huurcommissie en verzoeker gevoerde correspondentie handhaafden verzoeker en de huurcommissie hun standpunt.

#### B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtschrijving onder KLACHT.

#### C. Standpunt Huurcommissie in het ressort Amsterdam

In reactie op de klacht deelde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam het volgende mee:

"...Ik deel de mening van verzoeker niet: de huurcommissie houdt zich in het algemeen aan haar bij wet geregelde (art. 25, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte, HPW) motiveringsbeginsel (zie ACHTERGROND, onder 2; N.o.). Het feit dat bij de uitwerking van deze uitspraken gebruik wordt gemaakt van standaardformuleringen, opgenomen in een tekstverwerkingsprogramma doet daaraan mijns inziens niet af. Deze

standaardformuleringen zijn onder mijn verantwoordelijkheid opgesteld door het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam en worden regelmatig geactualiseerd. (Overigens is het uiteraard mogelijk om van deze standaardformuleringen af te wijken, wanneer dat in een bepaalde zaak wenselijk of noodzakelijk zou zijn.) Het gebruik van deze standaardformuleringen, in samenhang met een vaste opbouw van de uitspraken komt de zorgvuldigheid en de duidelijkheid naar mijn mening ten goede. Dit omdat door het gebruik van een vaste opbouw voor de uitspraken de kans op vergissingen en/of omissies kleiner wordt en omdat de in overleg vastgestelde formuleringen duidelijk en juridisch correct zijn.

Een belangrijke factor bij het gebruik van standaardformuleringen is de mogelijkheid om de zaken binnen een betrekkelijk korte tijd uit te werken. Bij een nog steeds grote jaarlijkse werklast van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, moeten alle technische (computer) mogelijkheden worden benut om deze werklast binnen een aanvaardbare termijn te kunnen afdoen.

Ook in de uitspraken betreffende de door cliënte van verzoeker verhuurde woonruimte zijn bedoelde standaardformuleringen op de gebruikelijk manier toegepast. Het voorstel van verzoeker om alle zaken te voorzien van een zeer uitgebreide motivering, zoals in de nadere uiteenzetting in de brief van 6 augustus 1999 aan de gemachtigde van de huurder van de betreffende woonruimte, zou mijns inziens leiden tot een onacceptabele vertraging in de afdoening van de werklast..."

## **Beoordeling**

1. Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam haar uitspraken van 22 februari 1999 inzake een geschil over de huurprijs van de door zijn cliënte verhuurde woonruimte, niet voldoende heeft gemotiveerd. Zowel huurder als verhuurder hadden de huurcommissie verzocht uitspraak te doen ten aanzien van de redelijkheid van hun respectievelijke voorstellen tot huurprijswijziging. Verzoeker is van mening dat de desbetreffende uitspraken van de huurcommissie hadden moeten worden gemotiveerd, zoals dit later wel is gebeurd in een brief van 6 augustus 1999 van de huurcommissie aan de gemachtigde van de huurder van de desbetreffende woonruimte.

2. Ingevolge artikel 25, eerste lid, van de Huurprijzenwet Woonruimte (zie ACHTERGROND, onder 2) doet de huurcommissie met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs.

Het motiveringsbeginsel vereist dat sprake is van een kenbare en deugdelijke motivering. Uit de motivering moet onder meer blijken hoe de uitspraak tot stand is gekomen, en welke invloed hetgeen door partijen naar voren is gebracht heeft gehad op de uitspraak. Dat in de uitspraak gebruik wordt gemaakt van standaardformuleringen, is geen bezwaar, mits daarbij aan voornoemde vereisten voldoende recht wordt gedaan.

3. Uit de overgelegde stukken blijkt dat tussen partijen, voor zover hier van belang, in geding was de reductie op de standaard verouderingsaftrek in verband met aan de woonruimte uitgevoerde groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen (zie ACHTERGROND, onder 1). Volgens huurder diende, gelet op de in 1993 uitgevoerde groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen, op de voor de woonruimte geldende standaard verouderingsaftrek van 23,60 punten, een reductie te worden toegepast van 6,20 punten. Volgens verhuurster was de door huurder gestelde reductie op de standaard verouderingsaftrek te laag omdat ook in 1992 sprake was geweest van groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woonruimte. In een brief aan de huurcommissie van 23 november 1998 gaf verzoeker, als gemachtigde van verhuurster, gespecificeerd en onderbouwd met facturen aan, welke onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woonruimte waren uitgevoerd in 1992 en 1993. Naar zijn mening dienden alle opgevoerde kosten te worden aangemerkt als investeringskosten.

Uit het rapport van het voorbereidend onderzoek dat het secretariaat van de huurcommissie op 18 januari 1999 instelde, blijkt dat alleen de door verhuurster over 1993 opgevoerde kosten door de onderzoeksambtenaar als investeringskosten waren meegeteld. Waarom de over 1992 opgevoerde kosten niet als investeringskosten waren meegeteld, blijkt niet uit het rapport.

4. De huurcommissie overwoog in haar uitspraak van 22 februari 1999 dat "de door verhuurder opgegeven werkzaamheden (uitgevoerd na 1970) gedeeltelijk niet als groot onderhoud en/of verbeteringen kunnen worden aangemerkt, ofwel zijn de opgegeven kosten omgerekend per woonruimte per kalenderjaar minder dan f 5000". In haar brief aan de gemachtigde van huurder van 6 augustus 1999 gaf de huurcommissie wel precies aan waarom de over 1992 opgevoerde kosten door de huurcommissie niet als investeringskosten waren meegeteld.

5. Nu tussen partijen in geding was de reductie op de standaard verouderingsaftrek in verband met aan de woonruimte uitgevoerde groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen in 1992 en verzoeker, als gemachtigde van verhuurster, gespecificeerd en onderbouwd met facturen had aangegeven dat de over 1992 en 1993 opgevoerde kosten dienden te worden meegeteld als investeringskosten, én uit de feiten en omstandigheden en uit de overige stukken van het dossier onvoldoende blijkt op grond waarvan de huurcommissie heeft geoordeeld dat zij geen aanleiding zag af te wijken van het door de onderzoeksambtenaar gehanteerde investeringsbedrag, kon de huurcommissie niet volstaan met een dergelijk summiere standaardmotivering. Er moet dan ook worden geoordeeld dat de huurcommissie haar uitspraak niet naar de eis der wet met redenen heeft omkleed door na te laten te vermelden waarom de door verhuurster opgevoerde kosten over 1992 niet als investeringskosten zijn meegeteld.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is gegrond.