



# Rapport

**Datum: 4 februari 2002**

**Rapportnummer: 2002/031**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zich in een briefwisseling met hem op het standpunt is blijven stellen dat zijn berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs van zijn woning vanaf 1 juli 1986 tot 1 juli 2000 niet juist zijn terwijl het secretariaat van de huurcommissies in de provincie Gelderland hem bij brief van 23 december 1999 heeft laten weten dat deze berekeningen wél juist zijn.

## Beoordeling

1. Van 1 juli 1986 tot en met 1 juli 1992 was sprake van een minimaal redelijke huurprijs en een maximaal redelijke huurprijs. De minimaal redelijke huurprijs werd verkregen door het totale aantal punten van de woonruimte, in het geval van verzoeker 85, te vermenigvuldigen met een bepaald bedrag. De minimaal redelijke huurprijs bedroeg derhalve per 1 juli 1986  $85 \times f 2,95 = f 250,75$ ; per 1 juli 1987  $85 \times f 3,01 = f 255,85$ ; per 1 juli 1988  $85 \times f 3,07 = f 260,95$ ; per 1 juli 1989  $85 \times f 3,16 = f 268,60$ ; per 1 juli 1990  $85 \times f 3,25 =$

$f 276,25$ ; per 1 juli 1991  $85 \times f 3,35 = f 284,75$  en per 1 juli 1992  $85 \times f 3,53 = f 300,05$  (zie Achtergrond, onder 1.) .

2. Bij besluit van 6 april 1993 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte werd de minimaal redelijke huurprijs afgeschaft. Het niveau ervan is echter uitgangspunt gebleven voor de ijkpuntfunctie die de minimaal redelijke huurgrens in een aantal gevallen vervulde. Ingevolge artikel 11 van het Besluit huurprijzen woonruimte is de ten minste redelijke huurprijs 55% van de maximaal redelijke huurprijs. De ten minste redelijke huurprijs bedroeg derhalve per 1 juli 1993  $55\% \text{ van } 80 \times f 6,80 + 5 \times f 7,47 = f 319,75$ ; per 1 juli 1994  $55\% \text{ van } 80 \times f 7,17 + 5 \times f 7,88 = f 337,15$ ; per 1 juli 1995  $55\% \text{ van } 80 \times f 7,49 + 5 \times f 8,23 = f 352,20$ ; per 1 juli 1996  $55\% \text{ van } 80 \times f 7,79 + 5 \times$

$f 8,56 = f 366,30$ ; per 1 juli 1997  $55\% \text{ van } 80 \times f 8,06 + 5 \times f 8,86 = f 379$ ; per 1 juli 1998  $55\% \text{ van } 80 \times f 8,31 + 5 \times f 9,13 = f 390,75$  en per 1 juli 1999  $55\% \text{ van } 80 \times f 8,48 + 5 \times$

$f 9,31 = f 398,70$  (zie Achtergrond, onder 2.).

3. De hiervoor onder 2. en 3. vermelde bedragen komen overeen met de bedragen die verzoeker had opgegeven in zijn briefwisseling met de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Bij de toepassing van de minimaal redelijke huurprijs dient echter een onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie vóór en na 1 juli 1993. Bij besluit van 6 april 1993 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte is in de artikelen 6 en 11 van het Besluit huurprijzen woonruimte namelijk de zinsnede geschrapt waarin ter bepaling van de minimaal redelijke huurprijs de

verplichting tot het doorberekenen van de huuraanpassing was opgenomen (zie Achtergrond, onder 2.).

4. Gelet op vorenstaande moet worden geconcludeerd dat de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat verzoekers berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs vanaf 1 juli 1986 tot 1 juli 2000 niet juist zijn. De Staatssecretaris had, zoals hiervoor is aangegeven, zonder meer ongelijk wat betreft verzoekers berekeningen vanaf 1 juli 1993. Wat betreft verzoekers berekeningen vanaf 1 juli 1986 tot 1 juli 1993, had de Staatssecretaris verzoeker moeten informeren over het hiervoor onder 3. gestelde.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is gegrond.

## **Onderzoek**

Op 16 mei 2000 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer E. te Nijmegen, met een klacht over een gedraging van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. De Staatssecretaris antwoordde.

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

De reactie van verzoeker gaf aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

## **Bevindingen**

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

## A. feiten

1. Bij brief van 16 augustus 1999 diende verzoeker bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een klacht in over de wijze waarop het Ministerie zijn brieven had beantwoord. Verzoekers brieven aan het Ministerie hadden onder meer betrekking op het volgende door verzoeker overgelegde overzicht van berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs van de door hem bewoonde woning vanaf 1 juli 1986 tot en met 1 juli 1999:

## HUURPRIJZEN VANAF 1 JULI 1986

(...)

jaar/Stb.

punten x

**bedrag (f)**

minimaal

redelijk

%

voorlopige

huurprijs

definitieve huurprijs

verschil per jaar

1986, 217

85 x 2,95

f 250,75

-

f 287,90

f 250,35

f 450,60

1987, 184

85 x 3,01

255,85

2

5,75

293,65

5,01

255,36

459,48

1988, 193

85 x 3,07

260,95

3

8,80

302,45

7,66

263,02

473,16

1989, 73

85 x 3,16

268,60

3

9,05

311,50

2002/031

7,89

270,91

487,08

1990, 170

85 x 3,25

276,25

3

9,35

320,85

8,13

279,04

501,72

1991, 249

85 x 3,35

284,75

5,50

17,65

338,50

15,35

294,39

529,32

1992, 184

85 x 3,53

300,05

2002/031

5,50

18,60

357,10

16,19

310,58

558,24

1993, 221

$(80 \times 6,80 + 5 \times 7,47) \times 55\%$

319,75

5,50

19,64

376,74

17,08

327,66

588,96

1994, 290

$(80 \times 7,17 + 5 \times 7,88) \times 55\%$

337,15

4,25

16,01

392,75

13,93

341,59

613,92

1995, 215

$(80 \times 7,49 + 5 \times 8,23) \times 55\%$

352,20

4,50

16,67

410,42

15,37

356,96

641,52

1996, 232

$(80 \times 7,79 + 5 \times 8,56) \times 55\%$

366,30

3,80

15,59

426,01

13,56

370,52

665,88

1997, 158

$(80 \times 8,06 + 5 \times 8,86) \times 55\%$

379,00

3,35

14,91

440,92



12,97

383,49

689,16

1998, 133

$(80 \times 8,31 + 5 \times 9,13) \times 55\%$

390,75

3,35

14,77

455,69

12,85

396,34

712,20

1999, 166

$(80 \times 8,48 + 5 \times 9,31) \times 55\%$

398,70

2,70

12,30

467,99

10,70

407,04

731,40

Bij zijn berekeningen refereerde verzoeker aan de op 7 juli 1995 door de huurcommissie te Arnhem afgegeven verklaring inzake de redelijk te achten huurprijs van de door verzoeker bewoonde woonruimte waarbij de minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994 werd vastgesteld op f 337,15 per maand.

2. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer handelde de klacht af bij brief van 29 oktober 1999. In deze brief werd, voor zover hier van belang, het volgende gesteld:

"Uw berekeningen zijn onjuist.

De behandelende afdeling heeft uw onjuiste berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs als volgt gemotiveerd. Als voorbeeld is genomen de door u berekende minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1991 van f 284,75. Deze minimaal redelijke huurprijs dient echter te worden berekend op f 300,41 (f 284,75 + 5,5% huurverhoging). Ik verwijs u hiervoor naar het schema van redelijke huuraanpassingen voor zelfstandige woonruimte (per 1 juli 1991). De daarbij gegeven toelichting van de minimaal redelijke huurprijs heeft betrekking op de geldende huurprijs (op 30 juni 1991) oftewel de overeen-gekomen c.q. betaalde huurprijs en niet op de nieuwe huurprijs die werd voorgesteld per 1 juli 1991. Ook de door u berekende minimale huurprijzen voor de overige jaren vanaf 1987 hadden voor de voorgestelde huurprijzen per 1 juli van elk jaar moeten worden verhoogd met de van toepassing zijnde trendmatige huurverhogingpercentages."

3. Bij brief van 31 oktober 1999 liet verzoeker de Staatssecretaris weten het niet eens te zijn met diens standpunt. Volgens verzoeker was voor de berekening van de minimaal redelijke huurprijs alleen het aantal punten en de prijs per punt van belang en stond de trendmatige huurverhoging hier los van.

4. Bij brief van 12 december 1999 deelde verzoeker de secretaris van de huurcommissies in de provincie Gelderland mee dat hij een meningsverschil had met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over zijn berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs. Hij wees er daarbij op dat zijn berekening van de minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994 overeenkwam met die van de huurcommissie in haar verklaring van 7 juli 1995 en hij verzocht de secretaris om de juistheid van zijn berekeningen van de minimaal redelijke huurprijs na te gaan en hem hieromtrent te berichten.

5. In reactie hierop deelde voornoemd secretariaat verzoeker bij brief van 23 december 1999 het volgende mee:

"...Wat betreft de huurprijzen in de volgende (huurronde)jaren gelden de volgende puntprijzen:

1 juli 1995/1 juli 1996 f 7,49 (1e 80 punten) en f 8,23 (volgende punten)

1 juli 1996/1 juli 1997 f 7,79 (1e 80 punten) en f 8,56 (volgende punten)

1 juli 1997/1 juli 1998 f 8,06 (1e 80 punten) en f 8,86 (volgende punten)

1 juli 1998/1 juli 1999 f 8,31 (1e 80 punten) en f 9,13 (volgende punten)

1 juli 1999/1 juli 2000 f 8,48 (1e 80 punten) en f 9,31 (volgende punten)

Daarvan uitgaande zouden uw berekeningen (van de minimaal redelijke huurprijzen) correct zijn."

6. De daarop volgende briefwisseling tussen verzoeker en de Staatssecretaris bracht geen wijziging in de ingenomen standpunten.

#### B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtoomschrijving onder Klacht.

#### C. Standpunt Staatssecretaris van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer

1. In reactie op de klacht deelde de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer het volgende mee:

"... Naar mijn oordeel is in de onderhavige kwestie van overheersende betekenis dat de berekeningswijze van de minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994 is veranderd en wel door de wijziging van artikel 6, vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte (zie Achtergrond; N.o.). Deze berekeningswijze komt er op neer dat de minimaal redelijke huurprijs (per 1 juli 1994) 55 % is (geworden) van de per 1 juli geldende maximaal redelijke huurprijs.

De berekeningswijze die ik uitvoerig heb uitgelegd in (de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan verzoeker d.d. 29 oktober 1999; N.o.) is juist omdat het daarin genoemde rekenvoorbeeld (...) de huurprijs per 1 juli 1991 betrof en geheel volgens de op dat tijdstip geldende regelingen is (...).

Ter voorkoming van misverstand: in de brief van 30 januari 2001 van het bedoelde secretariaat van de huurcommissies wordt medegedeeld dat mijn stelling "Deze minimaal redelijke huurprijs dient echter te worden berekend op f 300,41 ( f 284,75 + 5,5 % huurverhoging)" onjuist is. Mede gelet op de overige inhoud van diezelfde brief, in het bijzonder onder 3., moet dit naar mijn mening op een vergissing berusten.

In de hierboven genoemde brief van het secretariaat van de huurcommissies van 23 december 1999 gaat het - voorts - uitsluitend om de minimaal redelijke huurprijzen vanaf 1 juli 1994 die dus ingevolge de 55 %-systematiek zijn berekend.

Tot slot wijs ik u nog op de laatste alinea van bladzijde 1 van de brief van het secretariaat van de huurcommissies van 9 januari 2001, te weten dat mogelijk de laatste regel (van bladzijde 1 van de brief van 23 december 1999) voor (verzoeker; N.o.) de conclusie toelaat

dat ook zijn berekeningen van de (minimaal) redelijke huurprijzen met betrekking tot de huurrondejaren vóór 1 juli 1994 correct zouden zijn en dat die stellingname (echter) niet de bedoeling van het voornoemd secretariaat is geweest..."

2. Bij zijn reactie voegde de Staatssecretaris de volgende brieven van het secretariaat van de huurcommissies in de provincie Gelderland aan de behandelend medewerker van het Ministerie.

a. Brief van 9 januari 2001. Hierin wordt, voor zover hier van belang, het volgende gesteld:

" Bij brief van 23 december 1999 is door het secretariaat van de huurcommissies in de provincie Gelderland, gereageerd op een schrijven van (verzoeker; N.o.) gedateerd 12 december 1999. In de brief van SHC van 23 december 1999 wordt bevestigd dat de huurcommissie indertijd de juiste uitgangspunten heeft gehanteerd bij het afgeven van een verklaring als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies met betrekking tot genoemde woonruimte (...).

In zijn brief van 12 december constateert (verzoeker; N.o.) dat zijn berekening van de minimaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994 overeenkomt met die van de huurcommissie. Het antwoord dat (verzoeker; N.o.) is gegeven knoopt aan bij diens constatering met betrekking tot 1 juli 1994 en geeft vervolgens aan welke prijzen golden van 1 juli 1995 tot 1 juli 2000. Zoals uit de brief van SHC Arnhem van 23 december 1999 blijkt, wordt niet ingegaan op de huurprijzen die golden vóór 1 juli 1994.

Mogelijk laat de laatste regel: "Daarvan uitgaande zouden uw berekeningen (van de minimaal redelijke) huurprijzen correct zijn", voor (verzoeker; N.o.) de conclusie toe dat ook zijn berekening van de redelijke huurprijzen met betrekking tot de huurrondejaren vóór 1 juli 1994 correct zouden zijn. Dat te stellen is echter niet de bedoeling van het secretariaat geweest."

b. Brief van 30 januari 2001. Hierin wordt, voor zover hier van belang, het volgende gesteld:

"3. Er is onderscheid tussen de situatie vóór en na 1 juli 1994 door de wijziging van art. 6 lid 4 Bhw. Dit onderscheid betreft echter uitsluitend de toepassing van de minimaal redelijke huurprijs. Het gestelde op bladzijde 3 in de brief d.d. 20-10-1999 van het Ministerie aan (verzoeker; N.o.) is onjuist: "Deze minimaal redelijke huurprijs dient echter te worden berekend op f 300,41 (f 284,75 + 5,5 % huurverhoging)".

d. informatie van het secretariaat van de huurcommissie

Daarnaar gevraagd deelde het secretariaat van de huurcommissie mee dat in haar brieven van 3 en 30 januari 2001 aan de behandelend medewerker van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer abusievelijk was gesteld dat er

een verschil was tussen de situatie vóór en na 1 juli 1994 en dat dit - gelet op het Besluit van 6 april 1993 (zie Achtergrond, onder 2.) - moet zijn 1 juli 1993.

## **Achtergrond**

1. Bij **Besluit van 28 april 1986 tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte** (Staatsblad 1986, 217, inwerkingtreding 1 juli 1986) is in het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216) een nieuw artikel 11 ingevoegd, luidende:

"De tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, is voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan het bedrag, dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage IV van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, als minimaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt."

In bijlage III op voornoemd besluit wordt, voor zover hier van belang, het volgende bepaald:

"1) De minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door het totale aantal punten van de woonruimte (met een minimum van 40 en een maximum van 250) te vermenigvuldigen met f 2,95.

2) De maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40) te vermenigvuldigen met f 5,10, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 5,60 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten."

In de daarop volgende jaren gelden wat betreft de minimaal redelijke huurprijs de volgende puntprijzen:

**Besluit van 21 april 1987 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1987, 184): f 3,01.

**Besluit van 19 april 1988 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1988, 193): f 3,07.

**Besluit van 15 maart 1989 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1989, 73): f 3,16.

**Besluit van 6 april 1990 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1990, 170): f 3,25.

**Besluit van 29 mei 1991 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1991, 249): f 3,35.

**Besluit van 15 april 1992 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1992, 184): f 3,53.

## 2. **Besluit van 6 april 1993 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte**

( Stb. 1993, 221, inwerkingtreding 1 juli 1993):

“... Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt gewijzigd als volgt:

(...)

C

In artikel 6 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het tweede lid vervalt de zinsnede: “waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

2. Het vierde lid, onder d, komt te luiden:

d. de voorgestelde verlaging bij het van kracht worden daarvan niet tot gevolg heeft dat de huurprijs lager wordt dan 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III bij dit besluit.

G

Artikel 11 komt te luiden:

De tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, is voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III, onderscheidenlijk bijlage IV bij dit besluit...”

In bijlage III op voornoemd besluit wordt, voor zover hier van belang, het volgende bepaald:

“\* de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40) te vermenigvuldigen met f 6,80, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 7,47 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.”

In **circulaire MG 94-20 van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 mei 1994**, bijlage IA, punt 3, wordt, voor zover hier van belang, het volgende gesteld:

"Berekening van de tenminste redelijke huurprijs

Bij invoering van de huursombenadering is de minimaal redelijke huurprijsgrens afgeschaft. Het niveau ervan is evenwel uitgangspunt gebleven voor de ijkpuntfunctie die de minimaal redelijke huurgrens in een aantal gevallen vervulde. Te denken valt aan de huurprijsbepaling bij all-in huur (...) of huurprijsverlaging bij aanwezigheid van een of meer nulpunten. In dat soort gevallen is 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage II bij deze circulaire, in de plaats gekomen van de voorheen geldende minimaal redelijke huurprijsgrens."

In de daarop volgende jaren gelden wat betreft de maximaal redelijke huurprijs de volgende puntprijzen:

**Besluit van 13 april 1994 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte** (Stb. 1994, 290): f 7,17 en f 7,88;

**Besluit van 13 april 1995, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing en enkele andere wijzigingen)** (Stb. 1995, 215):

f 7,49 en f 8,23;

**Besluit van 18 april 1996 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassingen en wijzigingen in verband met de zogenaamde huursombenadering)** (Stb. 1996, 232): f 7,79 en f 8,56;

**Besluit van 5 april 1997, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing)** (Stb. 1997, 158): f 8,06 en f 8,86;

**Besluit van 26 februari 1998, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing)** (Stb. 1998, 133): f 8,31 en f 9,13;

**Besluit van 7 april 1999, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing)** (Stb. 1999, 166): f 8,48 en f 9,31.