



Rapport

Datum: 21 augustus 2003
Rapportnummer: 2003/276

Klacht

1. Verzoeker klaagt erover dat het secretariaat van de huurcommissie Haarlem zijn brief van 8 november 2000 heeft aangemerkt als een verzoek tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van de door de verhuurder van zijn woning voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2000. Verzoeker had zijn bezwaren reeds kenbaar gemaakt aan zijn verhuurder bij brieven van 10 juli 2000 en 9 augustus 2000. Door de handelwijze van het secretariaat van de huurcommissie is een procedure in gang gezet waarom verzoeker niet heeft gevraagd en heeft hij een verzetsprocedure moeten aanspannen.

2. Verzoeker klaagt voorts over de inhoud van de brief van 4 september 2001 van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem. Hij klaagt er in dit verband over dat:

a) de brief misleidend is opgesteld omdat uit de inhoud lijkt te volgen dat tijdens de zitting op 18 september 2001 slechts het verzetschrift zou worden behandeld, terwijl de huurcommissie vervolgens ook uitspraak heeft gedaan over het onderliggende geschil aangaande de huurprijsverhoging;

b) in de brief is vermeld dat verzoeker beschikte over alle relevante gegevens van de zaak, terwijl later bleek dat de verhuurder nog negen stukken had ingezonden die aan verzoeker niet bekend waren.

3. Verzoeker klaagt er ten slotte over dat de huurcommissie Haarlem in de reactie van 11 januari 2002 op zijn klachtbrieven van 28 november en 10 december 2001 niet op alle onderdelen van zijn klacht heeft gereageerd.

Beoordeling

I. Inleiding

1. Verzoeker ontving van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem een brief van 3 november 2000 waarin hem werd meegedeeld dat de verhuurder van zijn woning had meegedeeld dat verzoeker de met ingang van 1 juli 2000 voorgestelde huurverhoging niet betaalde terwijl hij geen bezwaarschrift had ingediend tegen de voorgestelde huurverhoging. Verzoeker, die wel tijdig een bezwaarschrift bij de verhuurder had ingediend, schreef op 8 november 2000 een brief aan de secretaris van de huurcommissie Haarlem waarin hij hem van het indienen van het bezwaarschrift op de hoogte stelde. In deze brief gaf hij aan dat de verhuurder kennelijk had verzuimd het bezwaarschrift tijdig bij de huurcommissie in te dienen. Verzoeker stelde zich op het standpunt dat de verhuurder een nieuw voorstel tot verhoging van de huur kon indienen met een latere ingangsdatum en dat hij daarom de huurverhoging (nog) niet behoefde te betalen. Hij verzocht de huurcommissie de verhuurder te berichten over diens nalatigheid ten aanzien van het indienen van het door verzoeker ingediende bezwaarschrift bij de huurcommissie.

2. In reactie op zijn brief van 8 november 2000 stuurde het secretariaat van de huurcommissie op 15 november 2000 de mededeling aan verzoeker dat zijn brief was opgevat als een verzoek ingevolge artikel 20, vierde lid van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw; zie Achtergrond) In artikel 20 eerste lid Hpw is bepaald dat als de huurder binnen zes weken verklaart niet met de verhoging van een huurprijs in te stemmen, de verhuurder de huurcommissie binnen twaalf weken schriftelijk kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging. In het tweede lid van artikel 20 Hpw is bepaald dat de verhuurder de huurcommissie binnen twaalf weken kan verzoeken de huurder nogmaals kennis te geven van het voorstel tot huurverhoging, als de huurder niet binnen zes weken aan de verhuurder schriftelijk antwoordt en de huurder ook de voorgestelde huurverhoging niet betaalt. Na ontvangst van een dergelijk verzoek van de verhuurder dient de huurcommissie de huurder, ingevolge het derde lid van artikel 20 Hpw, van het voorstel tot verhoging van de huur in kennis te stellen. In het vierde lid van artikel 20 is bepaald dat de huurder, nadat hij van de huurcommissie een kennisgeving heeft ontvangen de huurcommissie schriftelijk kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging, als hij niet instemt met het voorstel tot verhoging van de huurprijs.

Nu de brief van verzoeker van 8 november 2000 werd opgevat als een verzoek om ingevolge artikel 20 vierde lid van de Hpw uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging, werd verzoeker, ter behandeling van het verzoek, verzocht een voorschot ten bedrage van f 25 op de verschuldigde leges te betalen. Verzoeker voldeed niet aan dit verzoek. Op 2 februari 2001 verklaarde de voorzitter van de huurcommissie verzoeker niet ontvankelijk omdat het voorschot op de leges niet was betaald.

3. Verzoeker tekende op 21 februari 2001 verzet aan bij de huurcommissie. In reactie op dit verzetschrift ontving verzoeker van de secretaris van de huurcommissie een brief van 4 september 2001 waarin hem werd meegedeeld dat het verzoek over zijn woning door de huurcommissie zou worden behandeld. De huurcommissie verklaarde het verzetschrift op 15 november 2001 gegrond. Tevens sprak de huurcommissie zich uit over het onderliggende geschil betreffende de huurprijsverhoging. Daarbij ging de huurcommissie ervan uit dat verzoeker een verzoek als bedoeld in artikel 20, lid 4 Hpw had ingediend.

4. Verzoeker diende op 28 november en op 10 december 2001 een klacht in over de gang van zaken bij het secretariaat van de huurcommissie en bij de voorzitter van de huurcommissie Haarlem. De voorzitter van de huurcommissie Haarlem antwoordde op 11 januari 2002 op de klacht en deelde aan verzoeker mee dat zij zijn klacht niet kon onderschrijven.

5. Verzoeker wendde zich op 15 januari 2002 tot de kantonrechter. De kantonrechter beschikte in zijn uitspraak op 9 april 2002 dat niet door de verhuurder was voldaan aan de in de wet dwingend voorgeschreven procedurele regels, welke gelden bij huurverhoging, en dat de wet geen ruimte gaf om de huurverhoging toch doorgang te laten vinden.

6. Verzoeker klaagt bij de Nationale ombudsman over de wijze waarop het secretariaat van de huurcommissie Haarlem reageerde op zijn brief van 8 november 2000. En hij klaagt over de inhoud van de brief van de secretaris van de huurcommissie Haarlem van 4 september 2001. Ten slotte klaagt hij over het antwoord dat hij op 11 januari 2002 van de huurcommissie Haarlem ontving op zijn klachtbrieven van 28 november en 10 december 2001.

II. Voor zover verzoeker klaagt over de wijze waarop het secretariaat van de huurcommissie reageerde op zijn brief van 8 november 2000.

1. Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie zijn brief van 8 november 2000, ingevolge artikel 20, vierde lid Hpww, heeft aangemerkt als een verzoek tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van de door de verhuurder van zijn woning voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2000.

2. Verzoeker deelde in zijn brief van 8 november 2000 aan de huurcommissie mee dat hij, na ontvangst van het voorstel tot huurverhoging, tijdig een bezwaarschrift had ingediend bij de verhuurder en dat deze kennelijk had verzuimd het bezwaarschrift tijdig bij de huurcommissie in te dienen. Verzoeker stelde zich op het standpunt dat hij als huurder de huurverhoging (nog) niet hoeft te betalen nu de verhuurder het bezwaarschrift niet tijdig bij de huurcommissie had ingediend en dat de verhuurder een nieuw voorstel tot huurverhoging kon doen met een latere ingangsdatum.

3. Gelet op de inhoud van de brief van 8 november 2000 was er voor de huurcommissie geen reden deze brief, ingevolge artikel 20, vierde lid Hpww te behandelen als een verzoekschrift tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2000.

Verzoeker had immers niet in zijn brief vermeld dat hij - na kennis te hebben genomen van de kennisgeving van 3 november 2000 - de huurcommissie schriftelijk verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel omdat hij niet instemde met de voorgestelde huurverhoging.

Een verzoek als bedoeld in het vierde lid van artikel 20 Hpww kan worden gedaan nadat aan de huurder een kennisgeving als bedoeld in het derde lid van artikel 20 Hpww is toegezonden. Een dergelijke kennisgeving kan worden toegezonden als de verhuurder ingevolge het tweede lid van artikel 20 Hpww de huurcommissie verzoekt de huurder nogmaals van het voorstel tot verhoging van de huur in kennis te stellen. Een dergelijk verzoek van de verhuurder aan de huurcommissie kan alleen worden gedaan als de huurder niet binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging had moeten ingaan, aan de verhuurder schriftelijk heeft geantwoord.

Verzoeker had met de mededeling in zijn brief van 8 november 2000 aan de huurcommissie laten weten dat hij wel tijdig een bezwaarschrift bij de verhuurder had ingediend en dat de verhuurder de huurcommissie om die reden niet schriftelijk had kunnen verzoeken de huurder nogmaals van het voorstel tot verhoging van de huur in kennis te stellen.

Gelet op het bovenstaande is het niet juist dat het secretariaat van de huurcommissie de brief van verzoeker van 8 november 2000 heeft behandeld als een verzoekschrift ingevolge artikel 20, vierde lid Hpw.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

4. De reacties van het secretariaat van de huurcommissie en van de huurcommissie Haarlem aan de Nationale ombudsman op de klacht geven aanleiding het volgende op te merken.

Het secretariaat van de huurcommissie beroept zich op het jarenlange beleid en de daarop gebaseerde instructies van de huurcommissie Haarlem en geeft aan dat het in navolging daarvan de brief van verzoeker van 8 november 2001 heeft herkend als een verzoek krachtens artikel 20 lid 4 Hpw en deze zo ter behandeling aan de huurcommissie heeft aangeboden.

Het door de huurcommissie Haarlem gevoerde beleid, zoals dat is weergegeven in de brief van 11 januari 2002 van de voorzitter van de huurcommissie Haarlem aan verzoeker (zie **FEITEN**, onder 11.) heeft betrekking op de situatie waarin de verhuurder, ingevolge het bepaalde in artikel 20, lid 2 Hpw, de huurcommissie verzoekt de huurder nogmaals kennis te geven van zijn voorstel tot verhoging van de huurprijs. Indien de huurcommissie Haarlem van de verhuurder het verzoek krijgt om een kennisgeving als bedoeld in artikel 20, lid 3 Hpw (zie Achtergrond) aan de huurder te sturen in plaats van dat de verhuurder de huurcommissie verzoekt de huurverhoging te beoordelen, is het beleid van de huurcommissie Haarlem om aan het verzoek van de verhuurder te voldoen. Vervolgens wordt de huurverhoging inhoudelijk beoordeeld indien de huurder in de richting van de huurcommissie reageert.

Blijkens het door de huurcommissie verwoorde beleid is een reactie van de huurder voldoende om de huurverhoging inhoudelijk te beoordelen. Indien de huurder echter, zoals in casu, in zijn reactie laat weten dat er geen sprake kan zijn van de toepassing van artikel 20 Hpw omdat hij wel tijdig een bezwaarschrift heeft ingediend, valt niet in te zien waarom de huurcommissie voorbijgaat aan de inhoud van de reactie van de huurder en deze aanmerkt als een verzoek als bedoeld in artikel 20, vierde lid Hpw.

Met instemming is kennis genomen van het feit dat de huurcommissie Haarlem haar beleid ter zake heeft aangepast in die zin dat een reactie van een huurder op een rappelbrief niet

als een verzoek ingevolge artikel 20, vierde lid Hpww wordt behandeld als de huurder expliciet aangeeft dat hij die reactie niet als een dergelijk verzoek wenst te zien.

III. Voor zover verzoeker klaagt over de inhoud van de brief van 4 september 2001 van de secretaris van de huurcommissie Haarlem.

1.1. verzoeker klaagt er voorts over dat de brief van 4 september 2001 van de secretaris van de huurcommissie misleidend is opgesteld omdat uit de inhoud lijkt te volgen dat tijdens de zitting van 18 september 2001 slechts het verzetschrift zou worden behandeld terwijl de huurcommissie ook een uitspraak heeft gedaan over het onderliggende geschil aangaande de huurprijsverhoging.

1.2. Het secretariaat van de huurcommissie heeft meegedeeld dat dit onderdeel van de klacht terecht is. Het secretariaat geeft aan dat verzoeker naar aanleiding van de uitnodigingsbrief van 4 september 2001 niet had hoeven te verwachten dat de huurcommissie na de beoordeling van het verzet ook de onderliggende zaak direct zou afdoen. Aansluitend heeft het secretariaat aangegeven dat de huurcommissie het in een verzetprocedure direct afdoen van de onderliggende zaak nuttig en verstandig acht, vanwege de voor partijen en haarzelf te behalen tijdswinst. Het secretariaat stelt zich op het standpunt dat de huurcommissie dit tijdens de zitting met partijen had dienen af te stemmen.

1.3. Het is juist dat het secretariaat heeft onderkend dat verzoeker naar aanleiding van de brief van 4 september 2001 niet had hoeven te verwachten dat de huurcommissie de onderliggende zaak zou afdoen nadat op het verzet was beslist. Echter niet valt in te zien waarom het secretariaat zich vervolgens op het standpunt stelt dat de huurcommissie tijdens de zitting met partijen had dienen af te stemmen dat direct zou worden overgegaan tot het afdoen van de onderliggende zaak.

Ingevolge het bepaalde in artikel 25a, vijfde lid van de Hpww (zie Achtergrond) vervalt de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie indien de huurcommissie van oordeel is dat het verzet, bedoeld in het derde lid van artikel 25a (zie Achtergrond) gegrond is, en wordt het aan de uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig artikel 25 Hpww (zie Achtergrond) door de huurcommissie in behandeling genomen.

Van het secretariaat van de huurcommissie kan, gelet op de eis van actieve informatieverstrekking, worden verwacht dat het partijen in de uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie wijst op het bepaalde in artikel 25a, vijfde lid Hpww. Het is niet juist dat het secretariaat van de huurcommissie verzoeker in de brief van 4 september 2001 waarin hij werd uitgenodigd voor een zitting van de huurcommissie niet over het bepaalde in artikel 25a, vijfde lid Hpww heeft geïnformeerd. Dit geeft aanleiding in dit rapport een aanbeveling op te nemen.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

2.1. Verzoeker klaagt er vervolgens over dat in de brief van 4 september 2001 is vermeld dat hij beschikte over alle relevante gegevens van de zaak, terwijl later bleek dat de verhuurder nog negen stukken had ingezonden die aan verzoeker niet bekend waren.

2.2. Het secretariaat van de huurcommissie heeft in reactie op dit onderdeel van de klacht meegedeeld dat de huurcommissie op 16 augustus 2001 een brief met negen bijlagen van de verhuurder heeft ontvangen. Het secretariaat concludeert vervolgens dat verzoeker deze brief met bijlagen voorafgaande aan de hoorzitting niet in heeft kunnen zien, noch anderszins kennis heeft kunnen nemen van de inhoud. De huurcommissie betreurt deze gang van zaken en biedt verzoeker hiervoor excuses aan.

De onderzochte gedraging is ook in zoverre niet behoorlijk.

IV. Voor zover verzoeker erover klaagt dat de huurcommissie Haarlem in de reactie van 11 januari 2002 op zijn klachtbrieven van 28 november en 1 december 2001 niet op alle klachtonderdelen heeft gereageerd.

1. De huurcommissie heeft verzoeker in antwoord op zijn klachtbrieven van 28 november en 1 december 2001 in een brief van 11 januari 2002 meegedeeld dat de crux van de zaak gelegen is in de stelling van verzoeker hoe juridisch om te gaan met het verzoek van de verhuurder over de huurverhoging 2000. De huurcommissie komt tot de conclusie dat de motivering van haar uitspraken blijkbaar niet voldoende is geweest en dat een uitgebreidere motivering verzoeker wellicht had kunnen helpen de argumentatie van de huurcommissie beter te volgen. Vervolgens licht de huurcommissie haar beleid toe. In die toelichting schetst de huurcommissie de gang van zaken zoals deze is bepaald in artikel 20 van de Hpw (zie Achtergrond) en geeft zij aan dat het voorkomt dat de verhuurder de verkeerde procedure start bij de huurcommissie in de zin dat hij de huurcommissie verzoekt de huurder te rappelleren in plaats van de huurcommissie te verzoeken de huurverhoging te beoordelen. Dan is het bij de huurcommissie Haarlem al jaren vast beleid dat aan het rappelverzoek van de verhuurder wordt voldaan (dat wil zeggen dat aan de huurder een verzoek als bedoeld in artikel 20, lid 3 Hpw wordt toegestuurd) en dat de huurverhoging inhoudelijk wordt beoordeeld als de huurder in de richting van de huurcommissie reageert.

2. Met deze reactie gaat de huurcommissie voorbij aan de essentie van de klacht van verzoeker, namelijk dat er geen sprake kon zijn van een verzoek van de verhuurder ingevolge artikel 20, tweede lid Hpw omdat er geen sprake was van een situatie waarin verzoeker de huurverhoging niet betaalde **en** hij had nagelaten tijdig een bezwaarschrift in te dienen. De essentie van de klacht van verzoeker was dat de huurcommissie niet een standpunt kon innemen, zoals de commissie had gedaan, omdat hij wel tijdig een bezwaarschrift bij de verhuurder had ingediend en de verhuurder verzuimd had dit

bezwaarschrift aan de huurcommissie voor te leggen.

3. Het is niet juist dat de huurcommissie met haar reactie op de klacht voorbij is gegaan aan de essentie van de klacht van verzoeker.

De onderzochte gedraging is ook op dit punt niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem, die wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is gegrond. De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie Haarlem is gegrond.

AANBEVELING

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu wordt in overweging gegeven om in, door het secretariaat van de huurcommissie te verzenden uitnodigingen voor zittingen van de huurcommissie ingevolge artikel 25a, derde lid Hpww partijen, te informeren over de mogelijkheid dat ingevolge het bepaalde in het vijfde lid van artikel 25a Hpww het onderliggende geschil tijdens de zitting door de huurcommissie zal worden behandeld.

Onderzoek

Op 25 april 2002 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer V. te IJmuiden, met een klacht over een gedraging van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem en met een klacht over een gedraging van de huurcommissie Haarlem.

Naar deze gedragingen, die voor wat betreft de gedraging van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werden de huurcommissie Haarlem en de Minister van VROM verzocht op de klachten te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klachten betrekking hadden. Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

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

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de huurcommissie Haarlem deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

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

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Op 3 november 2000 ontving verzoeker van het secretariaat van de huurcommissie Haarlem een brief waarin onder meer het volgende werd meegedeeld:

“Onderwerp: kennisgeving voorstel tot huurverhoging

(...)

De huurcommissie heeft van uw verhuurder de mededeling ontvangen, dat u geen bezwaarschrift heeft ingediend tegen de voorgestelde huurverhoging met ingang van 01/07/2000 met betrekking tot de woonruimte (...)

Volgens uw verhuurder betaalt u ook de voorgestelde nieuwe huurprijs niet.

(...)

Indien u echter NIET instemt met de voorgestelde huurverhoging, kunt u de huurcommissie SCHRIFTELIJK onder opgave van redenden verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van uw verhuurder. U gelieve bij het opstellen van uw verzoekschrift gebruik te maken van een formulier dat verkrijgbaar is bij onder meer het secretariaat van de huurcommissie. Uw verzoekschrift moet BINNEN 6 WEKEN na verzending van deze kennisgeving bij de huurcommissie zijn ingediend. Na ontvangst wordt een kopie van uw verzoekschrift zo spoedig mogelijk ter kennisname aan uw verhuurder verzonden.”

2. Verzoeker schreef op 8 november 2002 in een brief aan de secretaris van de huurcommissie Haarlem onder meer:

“Blijkens uw brief (van 3 november 2000; N.o.) baseert u zich op een mededeling van mijn verhuurder dat ik geen bezwaarschrift zou hebben ingediend tegen de voorgestelde huurverhoging met ingang van 01/07/2000. Die mededeling van verhuurder is onwaar.

Ik heb tijdig en conform de geldende regels binnen 6 weken na 01/07/2000 zowel per telefax als per PTT post aan de verhuurder het bezwaarschrift toegezonden. (...)

Verhuurder heeft kennelijk verzuimd het bezwaarschrift met de daarbij aangegeven bijlage tijdig bij de huurcommissie in te dienen. Verhuurder had het bezwaarschrift met bijlage binnen 12 weken na 01/07/2000 bij de huurcommissie ingediend moeten hebben (...)

Ik meen voorts ook dat zowel ik als de verhuurder gehouden zijn aan de regels zoals vermeld in de brochure huurbeleid 2000-2001 van VROM van april 2000. In hoofdstuk 3.6 op blz. 13 bovenaan staat: als verhuurder het bezwaarschrift niet tijdig bij de huurcommissie indient, dan hoeft de huurder de huurverhoging (nog) niet te betalen. De verhuurder kan dan wel een nieuw voorstel doen met een latere ingangsdatum.

Ik heb voldaan aan de regels die gelden bij het bezwaar maken tegen de huurverhoging per 01/07/2000. Om die reden maak ik nu bezwaar tegen het opnieuw indienen van een verzoekschrift zoals genoemd in uw bovenvermelde brief.

Vriendelijk verzoek ik u (...) de verhuurder te berichten over diens nalatigheid het bezwaarschrift tijdig bij de huurcommissie in te dienen en verhuurder te wijzen op het gestelde in hoofdstuk 3.6 in de brochure huurbeleid van VROM.”

3. Aan verzoeker werd op 15 november 2000 door het secretariaat van de huurcommissie Haarlem een bevestiging van de ontvangst van zijn brief van 8 november 2000 toegestuurd. Uit deze ontvangstbevestiging bleek dat de brief was aangemerkt als een verzoekschrift ingevolge artikel 20 vierde lid van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw); zie Achtergrond). De ontvangstbevestiging bevatte tevens een verzoek tot betaling van een voorschot op de leges van f 25, nodig voor de behandeling van het verzoekschrift. Verzoeker heeft het voorschot niet betaald.

4. Op 2 februari 2001 deed de voorzitter van de huurcommissie Haarlem een uitspraak over de redelijkheid van een voorstel tot wijziging van de huurprijs van de woning van verzoeker. In de uitspraak, die op 12 februari 2001 aan verzoeker werd verzonden, staat onder meer vermeld:

“Op 09/11/2000 is ten kantore van het secretariaat van de huurcommissie een verzoek ontvangen, als bedoeld in artikel 20.4 van de Huurprijzenwet woonruimte, tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van een voorstel tot wijziging van de huurprijs van bovengenoemde woonruimte (...).

Gelet op het bepaalde in artikel 4 van het Besluit huurprijzen woonruimte zijn beide partijen in deze procedure bij wijze van voorschot een vergoeding van f 25,00 aan de Staat verschuldigd.

(...)

Het voorschot van de huurder is niet binnen de genoemde termijn ontvangen.

OORDEEL VAN DE VOORZITTER VAN DE HUURCOMMISSIE

(...)

De huurder heeft het bedoelde voorschot echter niet betaald, ondanks een schriftelijk verzoek daartoe.

De huurder is daarom in het verzoek niet ontvankelijk en dient tevens als de in het ongelijk gestelde partij te worden aangemerkt.”

5. Verzoeker tekende op 21 februari 2001 verzet aan tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie van 2 februari 2001. Hij schreef in zijn verzetschrift onder meer:

“In de uitspraak staat dat op 09/11/2000 bij de huurcommissie een verzoek is ontvangen als bedoeld in art. 20.4 van de Huurprijzenwet woonruimte. Dat is mijn brief van 08/11/2000. Mijn brief is ten onrechte als een art. 20.4 verzoek behandeld.

(...)

Ik (heb in; N.o.) mijn brief van 08/11/2000 aan de huurcommissie geschreven en gemeld dat ik tijdig een bezwaarschrift ingediend heb bij verhuurder, die kennelijk verzuimd heeft dat bezwaarschrift bij de huurcommissie in te dienen.

(...)

Aangezien ik wel bij verhuurder een bezwaarschrift ingediend heb kan mijn inziens art. 20.2 niet van toepassing zijn.

(...)

Navraag leerde dat mijn brief van 08/11/2000 door de huurcommissie als een verzoekschrift behandeld wordt. Dat is in strijd met de strekking en inhoud van mijn brief. Mijn brief is geen verzoekschrift maar een schrijven om de onjuiste mededeling van verhuurder te weerleggen.

Ik heb de leges niet betaald omdat mijn brief geen verzoek is als bedoeld in art. 20.4 en omdat verhuurder mijn bezwaarschrift niet bij de huurcommissie ingediend heeft, waardoor er mijns inziens geen vervolgpcedure over mijn bezwaarschrift kan zijn.

In de uitspraak (...) staat dat ik aan de staat een vergoeding verschuldigd ben voor het voeren van de onderhavige procedure waarbij ik de verzoeker ben. Er staat ook dat ik in het verzoek niet ontvankelijk ben en als de in het ongelijk gestelde partij aangemerkt wordt. Op grond van het bovenstaande lijkt mij dat oordeel niet juist.”

6. Vervolgens ontving verzoeker van de secretaris van de huurcommissie een uitnodiging, gedateerd 4 september 2001, voor een zitting van de huurcommissie op 18 september 2001. In de uitnodiging stond onder meer vermeld:

“Het verzoek over de woning (...) (artikel 25a.3 van de Huurprijzenwet woonruimte) zal door de huurcommissie op een zitting worden behandeld.

(...) Tijdens de procedure heb ik u al afschriften van de stukken en correspondentie over deze zaak toegezonden; u beschikt dus al over alle relevante gegevens van de zaak.”

7. Verzoeker schreef in een brief van 12 september 2001 aan de huurcommissie onder meer:

“Mijn brief van 08/11/00 met bijlage aan de secretaris van de huurcommissie (...) is als een verzoek als bedoeld in art. 20.4 in behandeling genomen. Dat is onterecht. Het is in strijd met inhoud en strekking van mijn brief met bijlagen om die als een verzoek als bedoeld in art. 20.4 te behandelen. Meer en nadere uitleg hierover staat in mijn verzetbrief.

(...)

Beleefd verzoek ik u de art. 20.4 status van mijn brief van 08/11/00 met bijlagen ongedaan te verklaren en de uitspraak van de voorzitter in te trekken.”

8. In de uitspraak van de huurcommissie van 18 september 2001 op het verzetschrift is onder meer vermeld:

“In zijn verzetschrift stelt de huurder dat zijn brief d.d. 08/11/2001 ten onrechte aangemerkt is als een verzoekschrift art. 20, lid 4 Hpw, omdat hij al eerder, binnen 6 weken na ingang van de voorgestelde huurverhoging per 01/07/2001, een bezwaarschrift bij verhuurder heeft ingediend. De stelling van de verhuurder dat uit de inhoud van het bezwaarschrift niet afgeleid kan worden wie de afzender van het bezwaarschrift was en ook niet welke woonruimte het betrof, acht de commissie niet aannemelijk. Immers, uit de door huurder overlegde producties is gebleken dat het bezwaarschrift door huurder met een begeleidend brief, voorzien van naam en adresgegevens, zowel per fax als per gewone post op 9 augustus 2000 aan verhuurder is gestuurd.

Gelet op het vorenstaande is de commissie van oordeel dat de uitspraak van de voorzitter niet redelijk moet worden geacht.

Het verzet van de huurder is daarom gegrond hetgeen tot gevolg heeft dat eerdergenoemde uitspraak van de voorzitter dient te vervallen.

De commissie zal het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs per 1 juli 2000 hier verder beoordelen.

(...)

UITSPRAAK

(...)

Het verzet is formeel gegrond.

De uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie d.d. 06/02/2001, luidende dat het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs (...) met ingang van 01/07/2000 redelijk is, blijft materieel van kracht.”

9. Bij brief van 28 november 2001 diende verzoeker een klacht in bij de huurcommissie Haarlem. In zijn klachtbrief schreef hij onder meer:

“...schrijf ik u mijn grieven naar aanleiding van de uitspraak van de huurcommissie van 18 september 2001.

De uitspraak is gedaan naar aanleiding van mijn verzetschrift van 21 februari 2001.

Wat mij grieft is dat niet alleen mijn verzetschrift maar ook het voorstel van de verhuurder tot verhoging van huurprijs per 1 juli 2002 beoordeeld is. Om dat te motiveren staat in de uitspraak een forse onwaarheid. Op blad 1 6e alinea staat: “In het verzetschrift verzoekt de huurder de commissie het verzoek alsnog in overweging te nemen”. Dat is forse onwaarheid. Dat staat niet in mijn verzetschrift.

Ik ben misleid door de voorzitter van de huurcommissie. Tijdens de hoorzitting op 18 september 2001 heeft de voorzitter expliciet duidelijk gemaakt dat alleen mijn verzetschrift aan de orde is. De verhoging van de huurprijs en de bezwaren waren niet aan de orde. Ik ben misleid omdat nu uit de uitspraak blijkt dat die onderwerpen wel en buiten mij om aan de orde zijn geweest.

Ook de uitnodiging van 4 september 2001 voor hoorzitting wijst er op dat alleen mijn verzetschrift behandeld zal worden. Op de uitnodiging staat dan artikel 25a.3 Hpw behandeld zal worden en de alinea op de uitnodiging: “Bijgaand ontvangt u het rapport van voorbereidend onderzoek. Tijdens de zitting kunt u aangegeven u het eens bent met de inhoud van dit rapport” is doorgestreept. Ik vind de uitnodiging ook misleidend.

Mijn gevoel misleid te zijn is ook ingegeven omdat ik voorafgaande aan de hoorzitting aan de huurcommissie een brief d.d. 12 september 2001 geschreven heb om de verkeerde gang van zaken nogmaals uit te leggen.

Gelet op het voorgaande is het onbehoorlijk en mijn inziens niet toelaatbaar dat er in de uitspraak op blad 2 6e alinea staat: “Nu ter zitting noch op ander wijze aannemelijk is gemaakt dat“ tot en met “is er voor de commissie geen aanleiding de per die datum

voorgestelde huurprijswijziging als onredelijk aan te merken”.

In de uitspraak op blad 1 3e alinea wordt ten onrechte gesteld dat de voorzitter van de huurcommissie op 09/11/2000 van huurder een verzoek ontvangen heeft als bedoeld in artikel 20.4 Hpw enz. enz. Ik heb geen verzoek aan de voorzitter gestuurd. Ik heb aan de secretaris van de huurcommissie een brief gedateerd 8 november 2000 gestuurd. Die brief is in strijd met de strekking en de inhoud daarvan als een artikel 20.4 verzoek de huurcommissiemolen in gegaan.

(...)

Ik heb wel een bezwaarschrift bij verhuurder ingediend maar deze heeft dat niet opgestuurd naar de huurcommissie. (...) Mijn brief is dus geen verzoekschrift als bedoeld in artikel 20.4 Hpw.

(...)

Het is mijn inziens dan ook onbehoorlijk en onterecht dat de huurcommissie het voorstel tot huurverhoging in behandeling heeft genomen en beoordeeld heeft.”

10. In zijn brief van 10 december 2001 aan het secretariaat van de huurcommissie en aan de voorzitter van de huurcommissie Haarlem vulde verzoeker zijn klacht aan. In deze brief schreef hij onder meer:

“In de uitspraak staat een forse onwaarheid en wending op een niveau van valsheid in geschifte. Tijdens de hoorzitting heeft u mij compleet voor de gek gehouden. In de voorbereiding van de hoorzitting ben ik door de huurcommissie misleid. In de voorafgaande procedure vanaf mijn brief van 8 november 2000 zijn door de huurcommissie fouten gemaakt en gegevens verdraaid. Dat alles heeft met uw medeweten plaats gevonden. U heeft mijn schriftelijke aanmerkingen over de gang van zaken genegeerd. De handelwijze van u en uw commissie is onrechtmatig.”

11. Op 11 januari 2002 schreef de voorzitter van de huurcommissie Haarlem in een brief aan verzoeker onder meer:

“De kern van uw klacht is dat u zich verzet tegen de door de huurcommissie toegepaste beoordeling van uw brief van 8 november 2000 als een verzoek aan de huurcommissie om (krachtens artikel 20 lid 4 Hpw) de voorgestelde huurverhoging van 1 juli 2000 te beoordelen. U meent dat deze beoordeling u heeft benadeeld en u stelt dat de huurcommissie, alsook ikzelf u hebben misleid. U meent zelfs dat de huurcommissie valsheid in geschifte heeft gepleegd. Daarnaast spreekt uit uw klacht dat u zich onheus bejegend voelt.

Ik kan uw klacht niet onderschrijven. De huurcommissie Haarlem heeft u altijd respectvol en deskundig behandeld. Uw gevoel onheus bejegend te zijn of niet serieus te worden genomen, mist mijn inziens elke grondslag. Uw bewering dat de huurcommissie valsheid in geschrifte heeft gepleegd, heeft u op geen enkele wijze onderbouwd en ontken ik ten stelligste. Deze bewering is een ongegronde beschuldiging, die ik u buitengewoon kwalijk neem.

Ik heb de stellige indruk dat de crux van de zaak is gelegen in uw stelling hoe juridisch om te gaan met het verzoek van de verhuurder over de huurverhoging 2000 (een zogenoemd verzoek om een rappelbrief). U heeft uw mening daaromtrent altijd helder gecommuniceerd. Daarover kon geen misverstand bestaan. De huurcommissie heeft uw mening in dezen ook altijd goed begrepen. Zij was het echter niet met u eens, en kwam tot een andere conclusie.

Het ligt op de weg van de commissie om u duidelijk te maken hoe en waarom zij tot haar juridische inschatting komt. (...) Hoewel de uitspraken deugdelijk zijn gemotiveerd, is de motivering blijkbaar niet voldoende geweest. Dat is jammer. Een uitgebreidere motivering had u wellicht kunnen helpen de argumentatie van de huurcommissie beter te volgen.

Beleid van de huurcommissie Haarlem

Tot slot wil ik u hier het beleid van de huurcommissie Haarlem schetsen inzake voorstellen tot huurverhoging, die middels een 'verkeerd verzoek' ter beoordeling worden voorgelegd.

Hierover heeft de huurcommissie Haarlem al jaren vast beleid.

Als een huurder een bezwaarschrift indient tegen een voorgestelde huurverhoging, kan de verhuurder, als hij kans wil houden op doorgang van zijn huurverhoging, een verzoek indienen krachtens artikel 20 lid 1 Hpw. Dient de verhuurder zo'n verzoek in, dan volgt (ervan uitgaande dat de legesvoorschotten tijdig zijn betaald) een inhoudelijke beoordeling van de huurverhoging aan de hand van de wet en het bezwaarschrift van de huurder.

Betaalt de huurder de voorgestelde huurverhoging niet, doch laat hij na (tijdig) een bezwaarschrift in te dienen, dan kan de verhuurder een verzoek krachtens artikel 20 lid 2 Hpw indienen bij de huurcommissie. Doet de verhuurder dat, dan volgt er op dat moment geen inhoudelijke beoordeling van zijn huurverhoging, maar een 'herinnering' aan de huurder. Deze herinnering is beter bekend onder de naam 'rappelbrief'.

De huurder heeft dan tot 6 weken na de rappelbrief de tijd om de huurcommissie zijn bezwaren kenbaar te maken. Doet de huurder dat, dan volgt (wederom ervan uitgaande dat de legesvoorschotten tijdig zijn betaald) alsnog een inhoudelijke beoordeling van de huurverhoging aan de hand van de wet en de bezwaren van de huurder.

Het komt voor dat de verhuurder de verkeerde procedure start hij de huurcommissie in die zin dat hij de huurcommissie verzoekt de huurder te rappelleren in plaats van de huurcommissie te verzoeken de huurverhoging te beoordelen. Het is dan al jaren vast beleid dat dan aan het rappelverzoek van de verhuurder wordt voldaan en dat de huurverhoging inhoudelijk wordt beoordeeld als de huurder in de richting van de huurcommissie reageert.

Met dit beleid doet de huurcommissie recht aan de bedoeling van de wetgever. Die gaat ervan uit dat een huurverhoging geen doorgang kan vinden als blijkt dat de voorgestelde huurverhoging niet voldoet aan bepaalde voorwaarden, dan wel niet redelijk is vanwege de aanwezigheid van (enkele met name genoemde) bezwaargronden.

Zou de huurcommissie dit niet doen, dan zouden of de belangen van de verhuurder om tot huurverhoging te komen, alsook van de huurder om tot blokkering van de huurverhoging te bereiken.”

12. Verzoeker heeft zich na ontvangst van de uitspraak van de huurcommissie van 15 november 2001 gewend tot de kantonrechter te Haarlem. Op 9 april 2002 heeft de kantonrechter een beschikking genomen. In de beschikking is onder meer vermeld:

“(Verzoeker; N.o.) heeft tegen de uitspraak aangevoerd dat hij geen verzoek als bedoeld in artikel 20 lid 4 HPW bij de huurcommissie heeft ingediend en dit ook niet op zijn weg lag nu hij op de voorgeschreven wijze bezwaar tegen de huurverhoging had gemaakt. Nu (de verhuurder; N.o.) heeft nagelaten het verzoek bedoeld in artikel 20 lid 1 HPW binnen de daar vermelde termijn, bij de huurcommissie in te dienen, behoort de huurprijs ongewijzigd te blijven.

(...)

De beoordeling van het geschil

In artikel 20 HPW is dwingendrechtelijk voorgeschreven wat er dient te gebeuren indien een huurder niet instemt met een voorstel tot huurverhoging van de verhuurder. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huurder die bezwaar maakt en de huurder die niets doet, noch uitdrukkelijk instemt met de huurverhoging noch de nieuwe huurprijs gaat betalen noch bezwaar maakt tegen het voorstel. In beide gevallen dient de verhuurder het initiatief te nemen. In het eerste geval door een verzoek te richten aan de huurcommissie als bedoeld in artikel 20 lid 1 HPW en in het laatste geval door het verzoek te doen als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Abusievelijk is (de verhuurder; N.o.) ervan uitgegaan dat (verzoeker; N.o.) geen bezwaar had ingediend. Hoewel (verzoeker; N.o.) in plaats van de eigen gegevens op de daarvoor bestemde plaats van het formulier de gegevens van (de verhuurder; N.o.) had vermeld, komt die vergissing toch naar het oordeel van de kantonrechter voor risico van (de

verhuurder; N.o.) Immers, (de verhuurder; N.o.) was er al mee bekend door het schrijven van 10 juli 2000 dat (verzoeker; N.o.) bezwaar tegen de huurverhoging maakte doch bovendien stonden de gegevens van (verzoeker; N.o.) wel vermeld in het begeleidend schrijven dat deze met het formulier meezond. (...)

De onderhavige procedure is overigens niet bedoeld om een oordeel te geven met betrekking tot het handelen van de huurcommissie, doch uitsluitend om de huurprijs vast te stellen. Bij die vaststelling dient de kantonrechter echter wel te beoordelen of aan de in de wet dwingend voorgeschreven procedurele regels, welke gelden bij huurverhoging, door de verhuurder is voldaan. Nu deze daaraan niet heeft voldaan geeft de wet geen ruimte om die huurverhoging toch doorgang te laten vinden.

Deze overwegingen leiden ertoe dat de kantonrechter de uitspraak van de huurcommissie niet zal volgen...”

B. Standpunt verzoeker

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

C. Standpunt huurcommissie HAARLEm

1. In reactie op de onder 3. geformuleerde klacht liet de huurcommissie Haarlem in haar brief van 27 augustus 2002 aan de Nationale ombudsman onder meer weten:

“(Verzoeker: N.o.) heeft per brief van 28 november 2001 en 10 december 2001 bij de huurcommissie geklaagd over:

1. het vermelden van een onwaarheid in de uitspraak op het verzetschrift over de strekking van het verzetschrift van (verzoeker: N.o.), welke onjuistheid valsheid in geschifte is;
2. het gevoel misleid te zijn doordat hij verwachtte uitsluitend over de strekking van zijn verzetschrift te worden gehoord, waar het kennelijk ook over het onderliggende voorstel tot huurverhoging ging;
3. het feit dat de huurcommissie zijn brief als verzoek tot het beoordelen van de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging heeft aangemerkt.
4. de uitspraak van 18 november 2001 een onjuistheid bevat door uit te spreken dat de eerdere uitspraak van de voorzitter, dat de huurverhoging van 1 juli 2002 redelijk is, van kracht blijft. (Verzoeker; N.o.) meent dat dit niet is beoordeeld in de uitspraak van de voorzitter;

Met uitzondering van punt 4, ben ik van mening dat alle punten samenkomen in (verzoekers; N.o.) eigenlijke klacht, namelijk dat zijn brief van 8 november 2000 is aangemerkt als een verzoek aan de huurcommissie om de redelijkheid van zijn voorstel tot

huurverhoging per 1 juli 2000 te beoordelen (een verzoek als bedoeld in artikel 20 lid 4 van de Huurprijzenwet woonruimte), en de behandeling en beoordeling ervan door de huurcommissie.

In mijn antwoord van 11 januari 2002 ben ik hier uitgebreid op ingegaan. Ik kan (verzoeker; N.o.) dan in zoverre niet tegemoet komen in zijn klacht.

Daar waar het gaat om punt 4 van de klacht, is deze inderdaad niet expliciet behandeld. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat dit onderdeel raakte aan de inhoud van de bestreden uitspraak van de huurcommissie, en daarmee viel onder de 'controlebevoegdheid' van de (kanton-)rechter. (...)

Overigens is (verzoeker; N.o.) er onder het kopje "Algemeen" op gewezen dat de huurcommissie in de klachtbehandeling niet in zou gaan op die aspecten die onder de bevoegdheid van andere organen vallen.

Tot slot wil ik nog opmerken dat de huurcommissie Haarlem een beschikking van 9 april 2002 van de rechter te Haarlem heeft ontvangen. In die beschikking oordeelt de rechter dat de verhuurder niet had voldaan aan de in de wet dwingendrechtelijk voorgeschreven procedureregels rond de huurverhoging. Daarmee kon de huurverhoging geen doorgang vinden.

De huurcommissie onderzoekt thans de vraag of deze beslissing moet leiden tot een aanpassing van haar in deze gevoerde beleid."

2. In reactie op de onder 1. en 2. geformuleerde klachten deelde het secretariaat van de huurcommissie in zijn brief van 26 september 2002 aan de Nationale ombudsman onder meer mee:

"Aanmerken van de brief van 8 november 2000 als een verzoek aan de huurcommissie

(Verzoeker; N.o.) klaagt dat zijn brief van 8 november 2002 aan het secretariaat van de huurcommissie onterecht is aangemerkt als een verzoek aan de huurcommissie om de redelijkheid van een voorstel tot huurprijsverhoging per 1 juli 2000 te beoordelen (een verzoek als bedoeld in artikel 20 lid 4 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw)).

De huurcommissie Haarlem heeft jarenlang als vast beleid gevoerd dat zij een antwoord op een kennisgeving krachtens artikel 20 lid 2 HPW, hoe ook verwoord, zou verstaan als een verzoek aan de huurcommissie te beoordelen of het aan de kennisgeving ten grondslag liggende voorstel tot huurverhoging, redelijk is of niet. De huurcommissie heeft (verzoeker; N.o.) op verzoek van diens verhuurder op 3 november 2000 een kennisgeving als hier bedoeld toegestuurd. (Verzoeker ; N.o.) heeft daarop gereageerd met zijn brief van 8 november 2000.

In navolging van het jarenlange beleid en de daarop gebaseerde instructies van de huurcommissie Haarlem heeft het secretariaat (verzoekers; N.o.) brief herkend als een verzoek krachtens artikel 20 lid 4 Hpw, en ook zo ter behandeling aan de huurcommissie aangeboden. Daarmee is het verschil van mening tussen de huurcommissie en (verzoeker; N.o.) begonnen. Inmiddels is de zaak inhoudelijk beoordeeld door de (kanton)-rechter.

De brief van 4 september 2001

(Verzoeker) klaagt dat hem is gemeld dat de zitting zou gaan over de verzetzaak (...). In de nadien ontvangen uitspraak werd hij echter geconfronteerd met niet alleen een oordeel over dat verzet, maar eveneens over de redelijkheid van het onderliggende voorstel tot huurverhoging.

(Verzoeker; N.o.) klaagt hierover terecht. (Verzoeker; N.o.) had naar aanleiding van de uitnodigingsbrief van 4 september 2001 niet hoeven verwachten dat de huurcommissie na de beoordeling van het verzet, direct de `onderliggende zaak' zou afdoen. De huurcommissie acht het in een verzetprocedure direct kunnen overgaan tot het afdoen van de `onderliggende zaak'- formeel een andere procedure - nuttig en verstandig, vanwege de voor partijen en haarzelf te behalen tijdswinst. De commissie had dit echter tijdens de zitting met partijen dienen af te stemmen.

(Verzoeker; N.o.) klaagt in dit verband ook over het feit dat hem in de brief van 4 september 2001 is gemeld dat hij zou beschikken over alle relevante gegevens, waar later bleek dat zijn wederpartij nog stukken had overgelegd, zonder dat dit aan (verzoeker; N.o.) was kenbaar gemaakt.

Uit het dossier blijkt dat de huurcommissie op 16 augustus 2001, dus ruim voor het verzenden van de uitnodigingsbrief voor de hoorzitting van 4 september 2001, een brief van de verhuurder heeft ontvangen. Bij deze brief waren 9 bijlagen gevoegd. Kennelijk heeft (verzoeker; N.o.) deze brief met bijlagen voorafgaande aan de hoorzitting van de commissie in kunnen zien, noch anderszins kennis genomen van de inhoud.

Hoewel uit dossieronderzoek is gebleken dat de bijlagen aan (verzoeker; N.o.) bekend moeten zijn geweest, zodat er geen reden is om aan te nemen dat hij is benadeeld door de omissie, betreurt de huurcommissie Haarlem deze gang van zaken. Zij biedt (verzoeker; N.o.) hierover excuses aan. De huurcommissie heeft het op de juiste wijze beslissen van een aan haar voorgelegd geschil hoog in het vaandel. Het consequent toepassen van hoor en wederhoor hoort daarbij. Door de informatie niet tijdig aan (verzoeker: N.o.) ter beschikking te stellen, heeft de huurcommissie Haarlem op dit punt niet aan haar eigen eisen voldaan."

D. STANDPUNT MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

In zijn brief aan de Nationale ombudsman van 22 november 2002 deelde de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in reactie op de onder 1. en 2. geformuleerde klachten onder meer mee:

“De huurcommissie heeft op klachtonderdeel 1 geantwoord dat het secretariaat van de huurcommissie conform haar instructie had gehandeld. Ten aanzien van onderdeel 2 heeft de huurcommissie, voor zover hier van belang, geantwoord dat (verzoeker; N.o.) abusievelijk niet alle stukken heeft kunnen inzien voorafgaande aan de hoorzitting. De huurcommissie heeft daarvoor excuses aangeboden.

Ik kan mij vinden in deze antwoorden van de huurcommissie. Ik conformeer mij daaraan.”

E. Reactie verzoeker

In reactie op de reacties op de klacht van de huurcommissie Haarlem, van het secretariaat van de huurcommissie en van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, deelde verzoeker in zijn brief van 14 januari 2003 aan de Nationale ombudsman onder meer mee:

“Ik vind (...) de reactie op mijn klacht over misleiding voorafgaand en tijdens de hoorzitting van de huurcommissie onbevredigend. Ik zou het op prijs stellen als voortaan op de uitnodiging van een hoorzitting duidelijk aangegeven wordt welke onderwerpen op de hoorzitting behandeld gaan worden. Dit is een beter voorstel dan wat de huurcommissie toezegt te weten op de zitting afstemmen wat er behandeld gaat worden.

(...)

De reactie van de huurcommissie op mijn klacht over de behandeling van mijn brief van 8 november 2000 vind ik ook onbevredigend. Men zou hebben gehandeld volgens jarenlang beleid en instructies wat inhoudt dat een antwoord op een kennisgeving, hoe ook verwoord, zal worden verstaan als een verzoek tot beoordeling van een huurverhogingvoorstel. Dat vind ik te gek voor woorden want het betekent dat men een fatsoenlijke en goed bedoelde brief bij voorbaat niet serieus neemt. (...)

Wrang genoeg blijkt dat de kantonrechter heeft bevestigd wat ik in mijn brief van 8 november 2000 heb geschreven namelijk dat de verhuurder zich niet aan de regels heeft gehouden. En kennelijk is de huurcommissie slecht op de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven regels van de Huurprijzenwet. (...)

Uit de reacties van de Minister en de huurcommissie maak ik op dat de huurcommissie sterk autonoom blijkt te functioneren en niet wordt gecontroleerd door een vorm van management tussen de Minister en de huurcommissie. Klachten over de huurcommissie wordt door de huurcommissie zelf behandeld hetgeen de objectiviteit en het vermogen te verbeteren niet bevordert. Daarbij komt, of als gevolg daarvan, hanteert de huurcommissie

beleid en instructies waardoor een brief als die van mij van 8 november 2000, ongeacht inhoud, niet serieus genomen wordt en men een ongewenste procedure volgt en een misleidende hoorzitting houdt. En daarbij komt voorts ook dat de huurcommissie in de uitspraak onwaarheden en verdraaiing kan schrijven en vervolgens kan roepen dat daarover niet geklaagd kan worden. Waarbij de huurcommissie zich vervolgens verschuilt achter het argument dat wat men opschrijft onder de controle bevoegdheid van de kantonrechter valt.”

Achtergrond

Huurprijzenwet woonruimte

Artikel 20, eerste tot en met vierde lid:

“1. Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan schriftelijk verklaart met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs niet in te stemmen, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkt het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel en van de verklaring van de huurder, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

2. Indien de huurder niet binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan, aan de verhuurder schriftelijk antwoordt, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkt het voorstel had moeten ingaan, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel aan de huurder, de huurcommissie schriftelijk verzoeken de huurder nogmaals van zijn voorstel kennis te geven.

3. De huurcommissie voldoet zo spoedig mogelijk aan het verzoek, bedoeld in het vorige lid. Zij zendt een afschrift van de kennisgeving aan de verhuurder.

4. Indien de huurder na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid met het voorstel tot verhoging van de huurprijs niet instemt, kan hij binnen zes weken na verzending van de kennisgeving, bedoeld in het derde lid, de huurcommissie schriftelijk met opgave van redenen verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.”

Artikel 25, eerste lid:

“1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek, bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid (...) 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.

De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de datum van ingang die in het voorstel tot wijziging van de huurprijs is vermeld of een latere datum indien de wet zulks vergt.”

Artikel 25a, derde en vijfde lid:

“3. Tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, kunnen huurder of verhuurder binnen veertien dagen na verzending van het afschrift van die uitspraak schriftelijk en gemotiveerd verzet doen bij de huurcommissie. De indiener van het verzetschrift kan daarbij vragen dat hij over zijn verzet wordt gehoord.

5. Is de huurcommissie van oordeel dat het verzet, bedoeld in het derde lid gegrond is, dan vervalt de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid en wordt het aan de in het eerste lid bedoelde uitspraak ten grondslag liggende verzoek overeenkomstig artikel 25 door de huurcommissie in behandeling genomen.”