



# Rapport

**Datum: 16 december 2003**  
**Rapportnummer: 2003/478**

## Klacht

Verzoekster klaagt erover dat de huurcommissie Alkmaar tot het moment waarop zij zich tot de Nationale ombudsman wendde geen uitspraak heeft gedaan op het verzoek van september 2000 van de verhuurder van haar woning om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs van haar woning.

Verzoekster klaagt er voorts over dat de huurcommissie Alkmaar tot het moment waarop zij zich tot de Nationale ombudsman wendde niet heeft gereageerd op haar brief van 27 augustus 2002.

## Beoordeling

I. Ten aanzien van het verzoek ex artikel 20, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte

1. In september 2000 diende de verhuurder van verzoeksters woning naar aanleiding van een bezwaarschrift van verzoekster in het kader van artikel 20, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW; zie Achtergrond) van de HPW, zoals deze ten tijde van de gedraging gold, een verzoek in bij de huurcommissie Alkmaar om uitspraak te doen over de redelijkheid van zijn voorstel tot verhoging van de huurprijs.

De huurcommissie Alkmaar deed in eerste instantie op 5 januari 2001 uitspraak in het kader van artikel 25a, eerste lid van de HPW. Nadat tegen deze uitspraak door de verhuurder verzet was aangetekend - en deze op 26 november 2001 gegrond was verklaard - deed de huurcommissie Alkmaar op 29 augustus 2002 tijdens een hoorzitting uitspraak op het verzoekschrift van september 2000.

2. Verzoekster klaagt erover dat de huurcommissie Alkmaar tot het moment waarop zij zich tot de Nationale ombudsman wendde geen uitspraak had gedaan op het verzoek van de verhuurder van september 2000 in het kader van artikel 20, eerste lid van de HPW om uitspraak te doen over de redelijkheid van haar voorstel tot verhoging van de huurprijs van verzoeksters woning.

3. Ingevolge artikel 25a, eerste lid, van de HPW kan de voorzitter van de huurcommissie onmiddellijk op het verzoek uitspraak doen, indien sprake is van kennelijke onredelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. Indien een tegen deze beslissing gericht verzet gegrond wordt verklaard, vervalt de uitspraak van de voorzitter en wordt het aan de uitspraak ten grondslag liggende verzoek door de huurcommissie in behandeling genomen.

Ingevolge artikel 25, eerste lid van de HPW doet de huurcommissie binnen vier maanden na ontvangst van een verzoek schriftelijk uitspraak. De termijn kan ingevolge het bepaalde in het derde lid van artikel 25 met ten hoogste twee maanden worden verlengd.

4. In het onderhavige geval nam de afhandeling van het verzoek van september 2000, welke de huurcommissie stelt op 19 september 2000 te hebben ontvangen, ruim twee en een half jaar in beslag. Hierbij dient te worden aangetekend dat op het verzoek in eerste instantie op 5 januari 2001 uitspraak is gedaan en het verzoek - na het gegrond verklaren van het door verzoeksters verhuurder ingestelde verzet - op 26 november 2001 ten tweede male in behandeling is genomen. Hierna volgde de uitspraak op 29 augustus 2002, dat wil zeggen na meer dan negen maanden.

De wettelijke beslistermijn is daarmee ruim overschreden.

5. In reactie op de klacht deelde de huurcommissie Alkmaar mee dat verzoekster terecht klaagde over de duur van de behandeling. Als reden voor de vertraging voerde de huurcommissie de problemen aan die zich voordeden bij de reorganisatie van de secretariaten van de huurcommissies alsmede de omstandigheid van het opnieuw opstarten van de procedure na de gegrond verklaring van het verzetschrift.

6. De door de huurcommissie aangehaalde problemen vormen een verklaring maar niet een rechtvaardiging voor de lange duur van de behandeling.

De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

II. Ten aanzien van het niet-beantwoorden van de brief

1. Tijdens de procedure ex artikel 20, eerste lid van de HPW verzocht verzoekster de voorzitter van de huurcommissie Alkmaar bij brief van 27 augustus 2002 om advies met betrekking tot conflicten tussen haar en de verhuurder. In haar brief somde zij een reeks aanvaringen op met de verhuurder die in verband stonden met de (hoogte van de) te betalen huur.

2. Verzoekster klaagt erover dat de huurcommissie Alkmaar tot het moment waarop zij zich tot de Nationale ombudsman wendde niet heeft gereageerd op haar brief van 27 augustus 2002.

3. Het is een vereiste van zorgvuldigheid dat een overheidsinstantie aan haar gerichte brieven adequaat verwerkt en deze afhandelt binnen een redelijke termijn.

4. In reactie op de klacht deelde de huurcommissie Alkmaar mee dat verzoekster de brief tijdens de hoorzitting op 29 augustus 2002 had ingebracht. Omdat het onderwerp geen betrekking had op de zaak ter zitting was daar in de uitspraak niet op ingegaan. De huurcommissie ging ervan uit dat verzoekster tijdens de zitting was geïnformeerd over mogelijk te nemen stappen.

5. Verzoekster liet de Nationale ombudsman tijdens het onderzoek weten dat de huurcommissie haar tijdens de hoorzitting had meegedeeld niets voor haar te kunnen

betekenen met betrekking tot haar conflict met de verhuurder.

6. Nu de brief tijdens de hoorzitting was ingebracht, en verzoekster aldaar was meegedeeld dat de huurcommissie niet kon bemiddelen in het conflict tussen haar en de verhuurder, kan niet worden gezegd dat de huurcommissie haar brief onzorgvuldig heeft afgehandeld, en dat een schriftelijke bevestiging van hetgeen verzoekster mondeling ter zitting was meegedeeld, had moeten volgen.

De onderzochte gedraging is op dit punt behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie Alkmaar is gegrond, behoudens wat betreft het beantwoorden van de brief; op dat punt is de klacht niet gegrond.

## **Onderzoek**

Op 9 februari 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw E. te Heerhugowaard, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie Alkmaar.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd 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 verzoekster 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 verzoekster gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen.

De huurcommissie gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

## **Bevindingen**

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekster maakte op 9 augustus 2000 bezwaar bij de verhuurder van haar woning tegen de door deze voorgestelde verhoging van de huur. In september 2000 diende de verhuurder - in het kader van artikel 20, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW; zie Achtergrond) - een verzoek in bij de huurcommissie Alkmaar om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs van verzoeksters woning. De ontvangst van het verzoek werd op 23 oktober 2000 bevestigd.
2. Op 5 januari 2001 deed de huurcommissie Alkmaar uitspraak op het verzoek, en bepaalde dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk was. De uitspraak werd op 24 januari 2001 aangetekend verzonden naar verzoekster en de verhuurder.
3. Op 6 februari 2001 ging de verhuurder in het kader van artikel 25a, derde lid, van de HPW in verzet tegen de uitspraak van de huurcommissie Alkmaar. Het verzetschrift werd op 12 februari 2001 door de huurcommissie bevestigd.
4. Bij brief van 27 september 2001 verzocht verzoekster de huurcommissie haar te berichten over de voortgang in haar zaak. De ontvangst van deze brief werd op 4 oktober 2001 bevestigd.
5. Bij brief van 12 november 2001 werd verzoekster uitgenodigd voor een hoorzitting. Op 26 november 2001 werd tijdens een hoorzitting van de huurcommissie uitspraak gedaan op het verzetschrift. De uitspraak werd op 14 februari 2002 aangetekend aan verzoekster en de verhuurder verzonden.
6. Bij brief van 7 maart 2002 verschaftte de huurcommissie Alkmaar verzoekster uitleg met betrekking tot de procedure.
7. Op 15 mei 2002 werd in de woning van verzoekster een voorbereidend onderzoek ingesteld. Het rapport van voorbereidend onderzoek werd op 1 augustus 2002 aan verzoekster en de verhuurder verzonden.
8. Bij brief van 26 augustus 2002 gaf verzoekster haar commentaar op het rapport van onderzoek.
9. Bij brief van 27 augustus 2002 verzocht verzoekster de voorzitter van de huurcommissie Alkmaar om advies met betrekking tot conflicten tussen haar en de verhuurder. In haar brief somde zij een reeks aanvaringen op die in verband stonden met de te betalen huur en de hoogte daarvan.
10. Op 29 augustus 2002 werd tijdens een hoorzitting van de huurcommissie uitspraak gedaan op het verzoekschrift van september 2000. De uitspraak werd op 13 maart 2003 aangetekend aan verzoekster en de verhuurder verzonden.

#### B. Standpunt verzoekster

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

### C. Standpunt huurcommissie Alkmaar

In reactie op de klacht deelde de huurcommissie Alkmaar onder meer het volgende mee:

#### “Behandelingsprocedure/behandelduur

Uit het betreffende woonruimtedossier blijkt, dat het hier kennelijk gaat om een bezwaarschrift (gedateerd 8 augustus 2000) tegen de per 1 juli 2000 gevraagde huurverhoging. Overeenkomstig de procedurevoorschriften heeft (verzoekster; N.o.) dat bezwaarschrift bij de verhuurder ingediend; de verhuurder heeft vervolgens op 19 september 2000 de huurcommissie verzocht de redelijkheid van dat voorstel te beoordelen en daarbij het bezwaarschrift van (verzoekster; N.o.) overgelegd. Het secretariaat van deze huurcommissie (destijds nog in Haarlem gevestigd) heeft de ontvangst van het verzoek aan (verzoekster; N.o.) en aan de verhuurder per brief van 23 oktober 2000 bevestigd.

Na ontvangst van de verschuldigde legesvoorschotten heeft de voorzitter van de Huurcommissie in het ressort Alkmaar in een zogenaamde verkorte procedure bepaald dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk was, omdat niet is gebleken dat de verhuurder onderhoudsgebreken had hersteld die de huurverhoging in het jaar 1999 in de weg hadden gestaan. De voorzitter van de Huurcommissie Alkmaar heeft in die zin op 5 januari 2001 (...) uitspraak gedaan, die uitspraak is op 24 januari 2001 per aangetekende post aan beide partijen verzonden. De verhuurder kon zich echter met de inhoud van deze uitspraak niet verenigen en heeft op 8 februari 2001 een verzetschrift bij de Huurcommissie Alkmaar ingediend; de ontvangst van het verzetschrift is op 12 februari 2001 aan beide partijen bevestigd (het secretariaat van de Huurcommissie Alkmaar was ook toen nog in Haarlem gevestigd).

Anticiperend op een (aanstaande) reorganisatie en verhuizing van de secretariaten van de huurcommissies, is de behandeling van het verzetschrift enige tijd bevroren. Nadat de reorganisatie medio 2001 zijn beslag had gekregen - hetgeen later was dan eerst was voorzien - is de behandeling voortgezet met de behandeling van het verzetschrift van de verhuurder in een zitting van de huurcommissie op 26 november 2001 (...). De Huurcommissie Alkmaar heeft het verzet van de verhuurder gegrond verklaard en de betreffende uitspraak op 14 februari 2002 aan de partijen gezonden.

Wettelijk gevolg van het gegrond verzet is dat het oorspronkelijke verzoek tot beoordeling van de redelijkheid van de huurverhoging (...) opnieuw moet worden beoordeeld (...). Daartoe heeft de huurcommissie op 15 mei 2002 een voorbereidend onderzoek in de woning doen instellen. Het rapport van het voorbereidend onderzoek ter plaatse is op 1

augustus 2002, gezamenlijk met de uitnodiging voor het bijwonen van de hoorzitting van de huurcommissie op 29 augustus 2002, aan partijen verzonden; daarbij heeft de huurcommissie tevens uitspraak gedaan over de redelijkheid van de per 1 juli 2001 gevraagde huurverhoging (...).

(Verzoekster; N.o.) klaagt volkomen terecht over de behandelingsduur en de tijd die het heeft gekost om tot een finale beslissing te komen op haar bezwaarschrift tegen de per 1 juli 2000 gevraagde huurverhoging. Een welgemeend excuus aan (verzoekster; N.o.) hierover is zeker op zijn plaats. Ook in de ogen van de huurcommissie is een behandelingstermijn van circa twee en een half jaar veel te lang. Een en ander kan voor een belangrijk deel worden toegeschreven aan de problemen die zich bij de reorganisatie en samenvoeging van de voorheen elf secretariaten van de huurcommissies hebben voorgedaan. Voorts hebben ook de wettelijke vormvoorschriften ten aanzien van de behandeling in verkorte procedure, de behandeling en gegrondverklaring van het verzetschrift en het vervolgens opnieuw opstarten van de procedure voor het inhoudelijk behandelen van het oorspronkelijke bezwaarschrift hierin een rol gespeeld.”

#### d. reactie verzoekster

In reactie op het standpunt van de huurcommissie Alkmaar liet verzoekster onder meer nog weten dat zij van mening was dat de brief van 27 augustus 2002 ondanks dat deze op de hoorzitting van 29 augustus 2002 was behandeld, schriftelijk had moeten worden beantwoord.

Daarnaar gevraagd liet verzoekster nog weten dat de huurcommissie tijdens de hoorzitting had aangegeven op het punt van haar conflict met haar verhuurster niets te kunnen betekenen.

#### e. Reactie huurcommissie

Naar aanleiding van een nadere vraag van de Nationale ombudsman deelde de huurcommissie Alkmaar onder meer nog het volgende mee:

“U vraagt om een nadere reactie op een brief van (verzoekster; N.o.) van 27 augustus 2002 met als onderwerp “maandelijks een conflict met verhuurder na uitspraak Huurcommissie 1999”.

(...)

(Verzoekster; N.o.) heeft haar brief ingebracht tijdens de hoorzitting van de huurcommissie op 29 augustus 2002. Zoals ik (...) heb aangegeven is een hoorzitting van de huurcommissie bedoeld, om de partijen te horen in een aan de huurcommissie voorgelegd geschil. De betreffende brief raakt echter niet het geschil dat op die datum door de huurcommissie werd behandeld, maar gaat over vermeende achterstand in huurbetalingen

na een eerder gedane uitspraak van de huurcommissie.

De huurcommissie heeft geen bevoegdheid zich over een dergelijk onderwerp uit te spreken. Omdat het onderwerp geen betrekking had op de zaak die ter zitting werd behandeld, is daar in de uitspraak van de huurcommissie ook niet op ingegaan. Waarschijnlijk is, dat in de hoorzitting van 29 augustus 2002 de brief wel aan de orde is geweest en (verzoekster; N.o.) daarbij in informatieve zin is geïnformeerd over mogelijk te nemen stappen. Als niet ter zake doend onderwerp is daar echter geen aantekening van gemaakt en daarom niet meer te reconstrueren. Thans ga ik er van uit, dat de op 13 maart 2003 verzonden uitspraken van de huurcommissie ten aanzien van de redelijkheid van de huurverhogingen van 1 juli 2000 en 1 juli 2001, de partijen duidelijkheid hebben verschaft over mogelijke vorderingen van achterstallige huurpenningen.”

## Achtergrond

Huurprijzenwet woonruimte (vervallen per 1 augustus 2003)

Artikel 20, eerste lid:

“Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens 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 blijkens 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.”

Artikel 25, eerste en derde lid:

“1. 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. (...)

(...)

3. De huurcommissie kan de in het eerste lid bedoelde termijn met ten hoogste twee maanden verlengen. Zij stelt partijen van de duur van de verlenging in kennis.”

Artikel 25a, eerste, derde en vijfde lid:

“1. In afwijking van artikel 25, eerste tot en met vijfde lid, kan de voorzitter van de huurcommissie onmiddellijk nadat het verzoek bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, of 23 is ontvangen met redenen omkleed schriftelijk uitspraak doen, indien het verzoek kennelijk niet-ontvankelijk is dan wel de met betrekking tot het aan het verzoek ten



grondslag liggende voorstel tot wijziging van de huurprijs bestaande bezwaren kennelijk ongegrond zijn of dat voorstel kennelijk niet redelijk is. (...)

(...)

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.”