



# Rapport

**Datum: 11 maart 2005**

**Rapportnummer: 2005/075**

## Klacht

Verzoekster klaagt over de lange duur van de behandeling door de Huurcommissie Beesterzwaag en het Secretariaat van de Huurcommissies van haar verzoek om de betalingsverplichting vast te stellen over het jaar 2000 van de kosten die de verhuurder haar naast de kale huurprijs in rekening had gebracht.

## Beoordeling

### I. Bevindingen

1. Verzoekster diende in juni 2002 bij de Huurcommissie Beesterzwaag een verzoek in om de betalingsverplichting vast te stellen over het jaar 2000 van kosten die de verhuurder haar naast de kale huurprijs in rekening had gebracht. Het betrof hier een verzoek ex artikel 13, eerste lid, juncto artikel 12, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (zie Achtergrond). De waarnemend secretaris van de huurcommissie bevestigde de ontvangst van het verzoekschrift schriftelijk op 18 juni 2002.
2. Het verzoek werd ter zitting van de huurcommissie op 19 augustus 2003 behandeld, en werd aangehouden omdat tijdens de zitting bleek dat de in het rapport van het voorbereidend onderzoek gestelde schoonmaakkosten waren gebaseerd op onjuist aangeleverde gegevens door de verhuurder. Bij brief van 8 september 2003 deelde de secretaris van de huurcommissie verzoekster mee dat de huurcommissie een nader onderzoek zou laten instellen en dat verzoekster van het verdere verloop van de procedure op de hoogte zou worden gesteld.
3. Op 2 februari 2004 verzocht de betrokken onderzoeksambtenaar de (nieuwe) verhuurder om de juiste gegevens aan te leveren.
4. Omdat verzoekster niets meer van de huurcommissie had vernomen, rappelleerde zij schriftelijk op 12 april 2004. De secretaris van de huurcommissie bevestigde de ontvangst van verzoeksters brief schriftelijk op 13 april 2004.
5. Aangezien op het verzoek aan de verhuurder van 2 februari 2004 geen reactie werd ontvangen, verzocht de onderzoeksambtenaar de verhuurder op 9 juni 2004 opnieuw om de juiste gegevens aan te leveren. Ook nu werd geen reactie ontvangen, reden waarom het betrokken schoonmaakbedrijf, bij wijze van uitzondering, in de week van 30 augustus 2004 om de benodigde gegevens werd verzocht. Op 7 september 2004 werden deze gegevens ontvangen.
6. Op 17 september 2004 werd het verzoek om de betalingsverplichting vast te stellen over het jaar 2000 van kosten die de verhuurder haar naast de kale huurprijs in rekening had gebracht (opnieuw) ter zitting van de huurcommissie behandeld. Op 16 november 2004

werd de uitspraak aan verzoekster toegezonden.

7. In reactie op de klacht deelde de voorzitter van de huurcommissie onder meer mee dat de reorganisatie en de verhuizing van het secretariaat van de huurcommissie in 2001, waarbij de 11 secretariaten van de huurcommissies in het land waren samengevoegd en centraal gehuisvest in Den Haag, en de daarmee gepaard gaande organisatorische problemen er de oorzaak van waren geweest dat het verzoekschrift pas was behandeld ter zitting van 19 augustus 2003. De vertraging ná 19 augustus 2003 was te wijten aan de verhuurder die weigerachtig was gebleven de gevraagde stukken te overleggen, aldus de voorzitter. De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer sloot zich bij deze reactie aan.

## **II. Beoordeling**

8. Het vereiste van voortvarendheid houdt in dat bestuursorganen slagvaardig en met voldoende snelheid optreden.

9. Tussen de datum van indiening van het verzoek om de betalingsverplichting vast te stellen van de naast de kale huurprijs in rekening gebrachte kosten en de datum waarop het verzoek voor de eerste maal ter zitting werd behandeld, ligt een periode van meer dan een jaar. De door de voorzitter huurcommissie opgegeven redenen vormen een verklaring maar niet een rechtvaardiging voor deze lange behandelingsduur waarvoor, gelet op de opgegeven redenen, de huurcommissie en het Secretariaat van de Huurcommissies verantwoordelijk zijn.

10. Na de datum van de eerste zitting duurde het vervolgens nog ruim een jaar tot de zaak opnieuw ter zitting werd gebracht. Volgens de voorzitter van de huurcommissie en de minister was dit te wijten aan de weigerachtigheid van de verhuurder om de gevraagde stukken te overleggen. De voorzitter en de minister kunnen in dit standpunt niet worden gevolgd aangezien de verhuurder pas ongeveer acht maanden ná de zitting werd verzocht de benodigde gegevens te verschaffen, terwijl voorts tussen het eerste verzoek en het tweede verzoek aan de verhuurder twee maanden lag en tussen het tweede verzoek en het verzoek aan het schoonmaakbedrijf, drie maanden. Een deel van de ná 19 augustus 2003 opgetreden vertraging is dan ook te wijten aan de huurcommissie en het Secretariaat van de Huurcommissies.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

11. Ten overvloede wordt nog het volgende opgemerkt. Bij brief van 8 september 2003 werd verzoekster ervan in kennis gesteld dat nader onderzoek zou worden ingesteld en werd toegezegd dat zij van de verdere procedure op de hoogte zou worden gesteld. Hierna vernam verzoekster niets meer van de huurcommissie, behalve dat haar op 13 april een ontvangstbevestiging werd gezonden van haar rappel van 12 april 2004, maar ook in deze

ontvangstbevestiging werd geen informatie verstrekt over de stand van zaken met betrekking tot de procedure. De informatieverstrekking aan verzoekster schoot daarmee ernstig tekort.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie Beesterzwaag en het Secretariaat van de Huurcommissies is gegrond, wegens strijd met het vereiste van voortvarendheid.

## **Onderzoek**

Op 1 juni 2004 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw D. te Drachten, met een klacht over een gedraging van de Huurcommissie Beesterzwaag en het Secretariaat van de Huurcommissies. Nadat van verzoekster aanvullende informatie was ontvangen, werd naar deze gedraging een onderzoek ingesteld.

Voor zover de gedraging van het Secretariaat van de Huurcommissies betreft, wordt die gedraging toegerekend aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

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

Tijdens het onderzoek kregen de minister, de huurcommissie en verzoekster de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd aan de minister en 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 reactie van de minister van VROM gaf aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

### **Informatieoverzicht**

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. Ontvangstbevestiging van verzoeksters verzoekschrift ingevolge artikel 13, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte door de wnd. secretaris van de huurcommissie d.d. 18 juni 2002;

2. Brief van de secretaris van de huurcommissie aan verzoekster d.d. 8 september 2003;
3. Schriftelijk rappel van verzoekster d.d. 12 april 2004 en de bevestiging van de ontvangst daarvan door de secretaris van de huurcommissie d.d. 13 april 2004;
4. Verzoekschrift van verzoekster aan de Nationale ombudsman d.d. 30 mei 2004 en een aanvulling op het verzoekschrift d.d. 15 juni 2004;
5. Brieven van de huurcommissie aan de Nationale ombudsman d.d. 20 september 2004 en 29 november 2004.

## **Bevindingen**

Zie onder Beoordeling.

## **Achtergrond**

Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 10 november 1999, Stb. 476) (vervallen)

Artikel 12, eerste lid:

“Indien een overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte, is de prijs die voor het enkele gebruik daarvan, vermeerderd met ten hoogste de vergoedingen welke voor dit meerdere ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend of, voor zover deze voorschriften ontbreken of een lager bedrag dan met die voorschriften in overeenstemming zou zijn billijk is, de vergoedingen welke hiervoor als redelijk zijn aan te merken.”

Artikel 13, eerste lid:

“Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vraag, welke de betalingsverplichting van de huurder is met betrekking tot de in artikel 12, eerste lid, bedoelde kosten, doet de huurcommissie op verzoek van de huurder of de verhuurder met redenen omkleed schriftelijk uitspraak over de hierbedoelde betalingsverplichting. De verzoeker en diens wederpartij ontvangen een afschrift van deze uitspraak.”