



Rapport

Datum: 4 mei 2005

Rapportnummer: 2005/142

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies niet hebben gereageerd op zijn verzetschrift van 28 juli 2003.

Voorts klaagt verzoeker erover dat de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies in reactie op zijn brief van 12 november 2001 bij brief van 18 februari 2002 hebben laten weten dat hij de procedure had ingetrokken.

Beoordeling

I. Ten aanzien van het uitblijven van een reactie op het verzetschrift.

1. Het vereiste van voortvarendheid houdt in dat bestuursorganen slagvaardig en met voldoende snelheid optreden. Dit brengt onder meer mee dat procedures - in geval geen wettelijke afdoeningstermijn is gesteld - binnen redelijke termijn worden afgehandeld.

2. Op 24 september 2001 ontving de huurcommissie Rotterdam van verzoeker een verzoekschrift tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van een voorstel tot wijziging van de huurprijs. De huurcommissie Rotterdam deed op 4 juli 2003 uitspraak en oordeelde dat het voorstel tot wijziging van de huurprijs redelijk was. Verzoeker kon, wanneer hij niet instemde met de uitspraak, binnen veertien dagen na verzending van de uitspraak op 4 juli 2003 een verzetschrift indienen.

3. Bij brief van 28 juli 2003 wendde verzoeker zich tot de huurcommissie. Hij begon deze brief met de mededeling: "Naar aanleiding van uw uitspraak d.d. 4 juli 2003 t.a.v. mijn geschil met de (naam verhuurder; N.o.) het volgende."

De Secretaris van de huurcommissies bevestigde de ontvangst van deze brief op 29 juli 2003 en liet weten dat voor zover de brief een meer inhoudelijke reactie zou vergen, daar binnenkort op zou worden teruggekomen. Verzoeker heeft daarna niets meer vernomen.

4. De aanhef van verzoekers brief van 28 juli 2003 had voor de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies reeds aanleiding moeten vormen de brief als verzetschrift te registreren en als zodanig te behandelen. Indien twijfel had bestaan bij (het Secretariaat van) de huurcommissie(s) over de bedoeling van verzoeker met de verzending van de brief, had het de voorkeur verdiend dat bij hem navraag was gedaan. De huurcommissie noch het Secretariaat van de huurcommissies heeft dit gedaan.

5. In de Huurprijzenwet woonruimte en in de op 1 augustus 2003 in werking getreden Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is geen termijn neergelegd waarbinnen uitspraak moet worden gedaan op een verzetschrift.

6. De huurcommissie Rotterdam en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) lieten de Nationale ombudsman tijdens het onderzoek weten dat, achteraf bezien, verzoekers brief van 28 juli 2003 als verzetschrift had moeten

worden aangemerkt. Wel voegden zij daaraan toe dat het verzetschrift, indien dit als zodanig zou zijn herkend, toch niet-ontvankelijk zou zijn verklaard wegens overschrijding van de indieningstermijn.

7. Nu verzoekers brief niet als verzetschrift is aangemerkt en niet als zodanig is behandeld, en de huurcommissie en de minister dit pas op 3 december 2004 - de datum waarop de huurcommissie en de minister in het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman op de klacht reageerden - hebben onderkend, en in de tussengelegen periode ook niet op andere wijze is gereageerd op verzoekers brief kan niet worden gezegd dat het verzetschrift van 28 juli 2003 binnen een redelijke termijn is afgehandeld. De huurcommissie en de minister hebben dan ook in strijd gehandeld met het vereiste van voortvarendheid.

De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

8. De reactie van de huurcommissie Rotterdam en de minister van VROM vormt voor de Nationale ombudsman aanleiding om ten overvloede nog het volgende te overwegen.

De huurcommissie en de minister gaven tijdens het onderzoek van de Nationale ombudsman aan dat verzoekers verzetschrift van 28 juli 2003 voorts aanleiding had moeten zijn verzoeker gericht over een aantal onderwerpen te informeren. Als reden voerden zij aan dat uit verzoekers brief naar voren was gekomen dat hij op een aantal punten niet bekend was met de geldende wet- en regelgeving. Hoewel verzoekers klacht zich hier niet tegen richtte, boden de huurcommissie en de minister excuses aan voor het uitblijven van deze voorlichting. Aangegeven werd dat het Secretariaat van de huurcommissies contact zou opnemen met verzoeker teneinde een afspraak te maken voor een (voorlichtings-)gesprek. In dat gesprek zou dan ook worden ingegaan op een aantal klachtonderdelen, die door de Nationale ombudsman niet in onderzoek waren genomen.

De Nationale ombudsman heeft met instemming kennis genomen van het besluit van de huurcommissie en de minister om verzoeker voor een gesprek uit te nodigen.

II. Ten aanzien van de mededeling dat verzoeker de procedure had stopgezet

1. Het vereiste van actieve en adequate informatieverwerving houdt in dat bestuursorganen bij de voorbereiding van hun handelingen de relevante informatie verwerven. Dit houdt onder meer in dat zij bij de voorbereiding nagaan welke effecten van hun handelingen te verwachten zijn.

2. Bij brief van 7 november 2001 bevestigde de Secretaris van de huurcommissie de ontvangst van verzoekers verzoekschrift en verzocht de leges over te maken. Het betrof een procedure ex artikel 18 Huurprijzenwet woonruimte (Hpw, zie Achtergrond, onder 1.). Dit is de zogenoemde onderhoudsprocedure. Wanneer de huurder van mening is dat de woning onderhoudsgebreken vertoont, dient hij de verhuurder in gebreke te stellen met de zogenoemde 'gebrekenbrief'. Ingeval de verhuurder de onderhoudsgebreken niet binnen zes weken heeft verholpen, kan de huurder de huurcommissie verzoeken de huur te verlagen op grond van onderhoudsgebreken. De huur kan dan tijdelijk worden verlaagd tot het moment dat de verhuurder de gebreken heeft verholpen.
3. Op 12 november 2001 heeft verzoeker gereageerd op de legesbrief van de Secretaris van de huurcommissie. Hij liet weten dat er naar zijn idee geen procedure meer hoefde plaats te vinden. Als reden voerde verzoeker aan dat zijn verhuurder sinds oktober 2001 had afgezien van huurverhoging voor het jaar 2001-2002. Hij had de oude huur in rekening gebracht. Naar verzoekers idee verviel hiermee de hele procedure bij de huurcommissie. Aan het einde van zijn brief verzocht verzoeker om, ingeval hij het niet bij het rechte eind mocht hebben, hem dat te laten weten.
4. De Secretaris van de huurcommissies reageerde ruim drie maanden later op verzoekers brief van 12 november 2001. Namens de voorzitter van de huurcommissie Rotterdam deelde hij verzoeker (en zijn verhuurder) mee dat het verzoekschrift door verzoeker was ingetrokken en dat de zaak om die reden niet verder zou worden behandeld.
5. Verzoeker had het Secretariaat van de huurcommissies echter meegedeeld dat zijn verhuurder de oude huurprijs in rekening had gebracht, en geopperd dat de procedure om die reden niet hoefde te worden voortgezet. Die veronderstelling was echter feitelijk niet juist. De door verzoeker gestarte procedure betrof de zogenoemde onderhoudsprocedure en niet de procedure ter toetsing van de redelijkheid van de jaarlijkse huurverhoging. Dat zijn twee verschillende procedures. Sinds 30 november 1999 is het namelijk niet meer mogelijk bezwaar te maken tegen de jaarlijkse huurverhoging op grond van onderhoudsgebreken (zie Achtergrond).
6. Verzoekers brief had voor de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies aanleiding moeten zijn bij verzoeker te informeren of het stopzetten van de procedure werkelijk zijn bedoeling was, nu, bij stopzetting, over de onderhoudsgebreken geen oordeel zou worden gegeven. Dit geldt temeer nu verzoeker aan het einde van zijn brief van 18 november 2001 schreef: "Echter, mocht ik het niet bij het rechte eind hebben in deze situatie, laat u mij dat dan nog weten s.v.p." De huurcommissie en het Secretariaat van de huurcommissies hebben dit nagelaten. In zoverre hebben de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies in strijd gehandeld met het vereiste van actieve en adequate informatieverwerving.

Op dit punt is de onderzochte gedraging ook niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies is gegrond ten aanzien van:

- het uitblijven van een reactie op het verzetschrift, wegens schending van het vereiste van voortvarendheid;
- de mededeling dat verzoeker de procedure had stopgezet, wegens schending van het vereiste van actieve en adequate informatieverwerking.

De Nationale ombudsman heeft met instemming kennis genomen van het besluit van de huurcommissie Rotterdam en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om verzoeker voor een gesprek uit te nodigen.

Onderzoek

Op 18 februari 2004, aangevuld bij brieven van 23 maart 2004, 20 juli 2004 en 17 augustus 2004, ontving de Nationale ombudsman een verzetschrift van de heer W. te Rotterdam, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie Rotterdam en het Secretariaat van de huurcommissies gezamenlijk.

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de huurcommissie Rotterdam en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) gezamenlijk, werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie Rotterdam en de minister van VROM verzocht op de klacht te reageren.

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Verzoeker maakte van die gelegenheid geen gebruik.

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

Noch verzoeker noch de minister en de huurcommissie gaf binnen de gestelde termijn een reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Op 24 september 2001 ontving de huurcommissie Rotterdam een verzoekschrift van verzoeker tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van een voorstel tot wijziging van de huurprijs van zijn woning (artikel 20, eerste lid, Hpw, zie Achtergrond). De huurcommissie Rotterdam deed op 4 juli 2003 uitspraak en oordeelde dat het voorstel tot wijziging van de huurprijs redelijk was. Verzoeker kon, wanneer hij niet instemde met de uitspraak, binnen veertien dagen na verzending van de uitspraak (4 juli 2003), een verzetschrift indienen.

2. Op 28 juli 2003 zond verzoeker een brief aan de voorzitter van de huurcommissie Rotterdam en deelde, voor zover van belang voor het onderzoek, in de eerste zin het volgende mee:

"...Naar aanleiding van uw uitspraak d.d. 4 juli '03 t.a.v. mijn geschil met (naam verhuurder; N.o.) het volgende; (...)"

3. Bij brief van 29 juli 2003 bevestigde de Secretaris van de huurcommissies de ontvangst van verzoekers brief van 28 juli 2003 en deelde daarbij mee dat voor zover zijn brief een meer inhoudelijke reactie vergde, daar binnenkort op zou worden teruggekomen. Verzoeker ontving verder geen reactie meer.

4. Bij brief van 7 november 2001 bevestigde de Secretaris van de huurcommissie de ontvangst van verzoekers hiervóór onder 1. genoemde verzoekschrift, en verzocht de desbetreffende leges over te maken. Het betrof een procedure ex artikel 18 Huurprijenwet woonruimte (Hpw, zie Achtergrond, onder 1.)

5. Op 12 november 2001 zond verzoeker een brief naar de huurcommissie. Daarin deelde hij het volgende mee:

"...Naar aanleiding van uw brief d.d. 07-11-'01, kenmerk (zaaknummer; N.o.) deel ik u mee dat er naar mijn inziens geen procedure t.a.v. een eventuele huurverlaging resp. huurfixatie hoeft plaats te vinden.

Waarom niet !!!

Wel, de betreffende huisbaas, (naam van de verhuurder; N.o.) heeft sinds de maand oktober 2001 (zie ook bijlage giroacceptkaarten) afgezien van hun claim t.a.v. huurverhoging voor het jaar 2001-2002, door gewoon de oude huur, in deze fl. 255.00 per maand aan mij te berekenen.

Hierbij vervalt dus naar mijn weten de hele procedure bij uw instantie.

Echter, mocht ik het niet bij het rechte eind hebben in deze situatie, laat u mij dat dan nog weten s.v.p..."

6. De Secretaris van de huurcommissies reageerde bij brief van 18 februari 2002 aan verzoeker en de verhuurder. Hij deelde het volgende mee:

"...**Onderwerp:** stopzetting procedure ex art. 18.1 Huurprijzenwet woonruimte (Hpw).

Woonruimte: (...)

Geachte mevrouw/meneer,

Namens de voorzitter van de huurcommissie deel ik u het volgende mee.

Het ingediende verzoekschrift met bovenvermeld kenmerk is door de verzoeker ingetrokken.

In verband hiermee wordt deze zaak niet verder behandeld.

Dit betekent dat de commissie geen uitspraak zal doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs bij gebreken..."

B. Standpunt verzoeker

Het standpunt van verzoeker staat samengevat weergegeven onder Klacht.

C. Standpunt huurcommissie Rotterdam en minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Bij brief van 3 december 2004 reageerden de huurcommissie Rotterdam en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gezamenlijk als volgt op de klacht:

"...1. de huurcommissie Rotterdam en/of het Secretariaat van de huurcommissies heeft niet gereageerd op het verzetschrift van 28 juli 2003.

Dit onderdeel van de klacht is gegrond. Bij nadere bestudering van de brief van 28 juli 2003 had de conclusie moeten worden getrokken dat bedoeld was om verzet aan te tekenen tegen de uitspraak in de zaak (zaaknummer; N.o.). Deze conclusie is destijds echter niet getrokken. De brief is geregistreerd met de aanduiding "bezwaar tegen intrekking". Omdat de brief niet is herkend als verzetschrift, is deze ook niet als zodanig behandeld. Hiervoor bieden ondergetekenden hun verontschuldiging aan. Daarbij moet worden opgemerkt indien de brief zou zijn aangemerkt als verzet, dit verzet niet ontvankelijk zou zijn verklaard wegens overschrijding van de indieningstermijn. Ook in dat geval zou (verzoeker; N.o.) niet de door hem gewenste uitkomst hebben verkregen.

Voorts had de brief aanleiding moeten zijn om (verzoeker; N.o.) gericht over een aantal onderwerpen te informeren. Uit zijn brief blijkt dat hij op een aantal punten niet bekend is met de geldende wet- en regelgeving. Hoewel zijn klacht zich niet hiertegen richt, willen ondergetekenden voor het uitblijven van deze voorlichting toch hun excuses aanbieden.

Het secretariaat zal binnenkort contact opnemen met (verzoeker; N.o.) voor het maken van een afspraak voor een (voorlichtings-)gesprek. In dit gesprek zal ook worden ingegaan op enkele van de klachtonderdelen die u niet in behandeling heeft genomen.

Door welke oorzaak de brief niet is herkend als verzetschrift kon niet meer achterhaald worden. Wel is naar aanleiding van het bovenstaande de reeds bestaande afspraak nog eens bevestigd, dat brieven zoals die van (verzoeker; N.o.) van 28 juli 2003 worden behandeld door hiervoor gekwalificeerde medewerkers.

2. de huurcommissie Rotterdam en/of het Secretarariaat van de huurcommissies heeft in reactie op de brief van 12 november 2001 van (verzoeker; N.o.) bij brief van 18 februari 2002 laten weten dat hij het verzoek had ingetrokken

Bij dit onderdeel van de klacht is niet duidelijk wat de reden van de klacht is. Kennelijk meent (verzoeker; N.o.) dat er consequenties verbonden zijn aan het aanwijzen van de intrekker. Dit is niet het geval. In zaak (zaaknummer; N.o.) is (verzoeker; N.o.) de verzoeker (dat wil zeggen: diegene die zich met een verzoekschrift tot de huurcommissie heeft gericht; de termijn houdt geen (waarde)oordeel in).

Vanzelfsprekend kan uitsluitend de verzoeker het verzoek intrekken. Daarom moest (verzoeker; N.o.) worden aangemerkt als diegene die het verzoek heeft ingetrokken. Een andere mogelijkheid is er niet. Het enige gevolg dat hieraan verbonden is, is dat de zaak niet verder behandeld wordt. Dit onderdeel van de klacht is daarom niet gegrond. Een en ander zal in het voorgenomen gesprek met de klager nog eens worden toegelicht..."

Achtergrond

Huurprijzenwet woonruimte (oud; per 1 augustus 2003 vervangen door de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

Artikel 18:

"1. Indien de verhuurder niet binnen zes weken na een schriftelijke aanzegging van de huurder, waarbij deze gebruik kan maken van een door Onze Minister vastgesteld model, de daarin gestelde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, kan de huurder binnen twaalf maanden na het verstrijken van die termijn de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot schaden.

2. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van de huurprijs, gelet op geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, als aangegeven in de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 gegeven regelen, zulks naar de toestand op het tijdstip waarop de huurder zijn verzoek bij de huurcommissie heeft ingediend.

3. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de overeengekomen huurprijs, gelet op de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan en vermeldt zij daarbij een in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen lagere huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte voorzover deze aan de verhuurder door middel van de in het eerste lid bedoelde schriftelijke aanzegging door de huurder zijn gemeld, alsmede over de gebreken of tekortkomingen die van zodanige aard of samenhang zijn dat zij ook zonder aanzegging door de huurder aan de verhuurder bekend moesten zijn.

4. De huurcommissie vermeldt in voorkomend geval in haar uitspraak de datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs, zijnde de eerste van de maand, volgende op die waarin het verzoekschrift van de huurder door de huurcommissie is ontvangen.

5. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 15, gegeven regelen.

6. De huurcommissie bepaalt in haar uitspraak dat, nadat de in de uitspraak genoemde gebreken of tekortkomingen zijn opgeheven, de verlaging van de in rekening te brengen huurprijs niet meer van toepassing is met ingang van de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de opheffing heeft plaatsgevonden.

7. Indien ondanks door de huurcommissie geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte de huurprijs door de huurcommissie redelijk wordt geacht, omdat de overeengekomen huurprijs gelijk is aan of lager is dan de in verhouding tot die gebreken of tekortkomingen ingevolge dit artikel ten laagste in een uitspraak te vermelden in rekening te brengen huurprijs, geeft de huurcommissie die gebreken of tekortkomingen in haar uitspraak aan, vermeldt de geldende huurprijs als de in rekening te brengen huurprijs en behandelt het verzoek voor het overige met overeenkomstige toepassing van het derde lid.

8. Indien tussen huurder en verhuurder geen overeenstemming bestaat over het al dan niet opgeheven zijn van de gebreken of tekortkomingen, doet de huurcommissie daarover op verzoek van de verhuurder binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek een

uitspraak..."

Artikel 18 Hpw beschrijft de zogenoemde onderhoudsprocedure. Deze procedure werd op 30 november 1999 ingevoerd. Tot het moment van deze wetswijziging was het mogelijk bezwaar te maken tegen de jaarlijkse huurverhoging op grond van onderhoudsgebreken. De invoering van de onderhoudsprocedure heeft tot gevolg gehad dat dit niet meer mogelijk is. Huurders kunnen vanaf 30 november 1999 op ieder gewenst moment in het jaar de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs. In de Memorie van Toelichting staat vermeld dat naast het hiervoor genoemde voordeel dat dergelijke procedures gedurende het hele jaar aanhangig kunnen worden gemaakt, de wetswijziging tot gevolg heeft gehad dat de klachten in relatie worden gebracht met de redelijkheid van de totaal verschuldigde huurprijs en niet alleen met de redelijkheid van de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging.

Artikel 20, eerste 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."

Artikel 25a, derde 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."