



# Rapport

**Datum: 29 december 2005**  
**Rapportnummer: 2005/410**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het Secretariaat van de huurcommissies een onderzoek in de woonruimte ten behoeve van een Verklaring huurgegevens omtrent de redelijkheid van de huurprijs eenzijdig heeft gepland en hem daarover niet eerder dan twee weken van tevoren heeft geïnformeerd.

## Beoordeling

### Algemeen

Om aanspraak mogelijk te maken op huursubsidie kan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) de voorzitter van de huurcommissie verzoeken de redelijkheid van de huurprijs vast te stellen (zie Achtergrond, onder 1.). Daartoe kan het nodig zijn dat een onderzoek in de woonruimte plaatsvindt door een medewerker van het Secretariaat van de huurcommissies waarvan dan schriftelijk rapport wordt opgemaakt. De voorzitter van de huurcommissie verstrekt de minister binnen zes weken een Verklaring huurgegevens omtrent de redelijkheid van de huurprijs (zie Achtergrond, onder 2.). Op de verklaring wordt vermeld de hoogte van de huurprijs en of deze al dan niet redelijk is. Indien de voorzitter van de huurcommissie van oordeel is dat de huurprijs niet redelijk is, vermeldt hij tevens het puntenaantal van de woning op basis van het waarderingsstelsel (zie Achtergrond, onder 3.). Indien geen onderzoek in de woonruimte heeft plaatsgevonden, wordt een niet-inhoudelijke verklaring afgegeven. Op grond daarvan wordt het recht op huursubsidie afgewezen.

### I. Bevindingen

1. In mei 2004 diende verzoeker bij de Directie Informatie Beheer en Subsidieregelingen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna ook: IBS) een aanvraag in voor huursubsidie. Bij de toekenning van de huursubsidie verzocht IBS de voorzitter van huurcommissie om een Verklaring huurgegevens. Op grond van deze verklaring kon het recht op huursubsidie eventueel worden herzien.

2. Op 14 maart 2005 zond het Secretariaat van de huurcommissies een brief aan verzoeker waarin het aankondigde dat op 30 maart 2005 een onderzoek in de woonruimte van verzoeker zou plaatsvinden in het kader van het verzoek om een Verklaring huurgegevens.

3. Bij brief van 21 maart 2005 diende verzoeker bij het Secretariaat van de huurcommissies een klacht in. Verzoeker klaagde erover dat het Secretariaat van de huurcommissies het onderzoek in de woonruimte eenzijdig heeft gepland en hem daarover niet eerder dan twee weken van tevoren heeft geïnformeerd. Voor verzoeker was de termijn van twee weken te kort om verlof op te nemen van zijn werk of iemand bereid te

vinden om zijn zaken waar te nemen. Verzoeker wenste een afspraak te maken waarin beide partijen zich konden vinden. Indien dat niet mogelijk was, wenste verzoeker dat de kennisgeving onderzoek in de woonruimte tenminste drie weken van tevoren werd toegezonden. De mededeling dat het niet aanwezig zijn bij de gemaakte afspraak mogelijk kon leiden tot stopzetting van de huursubsidie ervoer verzoeker als een dreigement.

4. In reactie op de klacht bij het Secretariaat van de huurcommissies deelde de secretaris van de huurcommissies in zijn brief van 8 april 2005 verzoeker onder meer mee dat naar bestendig beleid ten aanzien van een onderzoek in de woonruimte betrokkene eenzijdig en in principe ten hoogste tweemaal wordt aangeschreven. In de kennisgeving wordt hiervan melding gemaakt, alsmede van de mogelijkheid om bij verhindering wellicht iemand anders in de woning aanwezig te laten zijn. Indien een onderzoek in de woonruimte geen doorgang kan vinden, dan kunnen zowel de huurder als de verhuurder op de zitting van de huurcommissie de kwestie alsnog duiden, aldus de secretaris van de huurcommissies.

Voorts liet de secretaris van de huurcommissies verzoeker weten dat het vanwege de werkstromen in het secretariaat niet mogelijk was om drie weken van tevoren een onderzoek in de woonruimte te plannen. Voor het geval verzoeker de handelwijze van het Secretariaat van de huurcommissies als bedreigend ervoer, bood de secretaris van de huurcommissies zijn verontschuldiging aan.

5. In reactie op de klacht bij de Nationale ombudsman nam de minister van VROM het standpunt in dat in het kader van een verzoek om een Verklaring huurgegevens bij het bepalen van de termijn voor het versturen van de kennisgeving omtrent een gepland onderzoek in de woonruimte aansluiting was gezocht bij de wettelijke bepaling van artikel 28, zevende lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW; zie Achtergrond, onder 2.). Daarin is geregeld dat partijen onverwijld, maar ten minste twee weken van tevoren worden geïnformeerd over een geplande zitting in zaken waarover de huurcommissie uitspraak doet.

Wat betreft het eenzijdig plannen van het onderzoek nam de minister het standpunt in dat gelet op de grote hoeveelheid te onderzoeken zaken het vaak onmogelijk en ondoenlijk is voor het Secretariaat van de huurcommissies om bij het plannen van de onderzoeken rekening te houden met eventuele persoonlijke wensen van huurders en verhuurders.

Ten slotte was de minister van mening dat verzoeker niet in zijn processuele positie bij de Huurcommissie was benadeeld nu het tweede geplande onderzoek op 10 mei 2005 wel doorgang kon vinden. De minister achtte de klacht ongegrond.

6. In reactie op het standpunt van de minister liet verzoeker weten dat met betrekking tot de Verklaring huurgegevens huurders hun medewerking moeten verlenen aan het onderzoek in de woonruimte omdat zij anders geen aanspraak kunnen maken op huursubsidie. Gelet hierop achtte verzoeker het niet redelijk dat het Secretariaat voor de

huurcommissies huurders ten hoogste tweemaal aanschrijft voor een onderzoek in de woonruimte.

Voorts liet verzoeker weten dat hij de eerste kennisgeving voor het onderzoek in de woonruimte niet twee weken, maar pas elf dagen voordat het onderzoek zou plaatsvinden had ontvangen. De tweede aanschrijving ontving verzoeker acht dagen vóór het onderzoek. Door deze handelwijze stelde het Secretariaat van de huurcommissies huurders niet voldoende in de gelegenheid om hun medewerking te verlenen aan het onderzoek in de woonruimte terwijl zij daartoe wel verplicht zijn om in aanmerking te komen voor huursubsidie, aldus verzoeker.

7. Op 2 september 2005 is de Verklaring huurgegevens aan IBS gezonden.

## **II. Beoordeling**

8. Voor het definitief vaststellen van het recht op huursubsidie diende in het geval van verzoeker de redelijkheid van de huurprijs te worden vastgesteld aan de hand van een onderzoek in de woonruimte. Het Secretariaat van de huurcommissie plande dit onderzoek op 30 maart 2005. De kennisgeving voor dit onderzoek zond het Secretariaat van de huurcommissie op 14 maart 2005 aan verzoeker. Verzoeker ontving deze kennisgeving naar eigen zeggen elf dagen vóór de datum van het geplande onderzoek. Omdat deze datum verzoeker niet uitkwam, plande het Secretariaat van de huurcommissies op 10 mei 2005 een nieuwe afspraak voor het onderzoek in de woonruimte. Nadat het onderzoek in de woonruimte op deze datum was uitgevoerd is op 2 september 2005 de Verklaring huurgegevens aan IBS gezonden.

9. Verzoeker klaagt erover dat het Secretariaat van de huurcommissies het onderzoek in de woonruimte eenzijdig heeft gepland en hem daarover niet eerder dan twee weken van tevoren heeft geïnformeerd. Dat huurders ten hoogste tweemaal worden aangeschreven voor het onderzoek in de woonruimte is volgens verzoeker niet redelijk nu medewerking vereist is om aanspraak nu kunnen maken op huursubsidie. Voorts is naar de mening van verzoeker de periode van twee weken tussen de kennisgeving en het geplande onderzoek te kort. In de praktijk zou deze periode in het geval van verzoeker zelfs nog korter zijn geweest, namelijk bij de eerste kennisgeving elf, en bij de tweede kennisgeving acht dagen. Volgens verzoeker is hem door het Secretariaat van de huurcommissie onvoldoende gelegenheid geboden om aan het onderzoek in de woonruimte mee te werken.

10. In reactie op de klacht heeft het Secretariaat van de huurcommissies verzoeker laten weten dat als een onderzoek in de woonruimte geen doorgang heeft gevonden, zowel huurder als verhuurder de gelegenheid hebben op een zitting bij de huurcommissie de zaak alsnog te duiden. Voorts heeft het Secretariaat van de huurcommissies laten weten dat gelet op de grote werkstromen in het secretariaat, het niet mogelijk is om drie weken

van tevoren een onderzoek in de woonruimte te plannen. De minister heeft daar in het kader van het onderzoek aan toegevoegd dat ten aanzien van de termijn van twee weken die wordt gehanteerd voor het informeren van betrokkene over de geplande datum voor het onderzoek in de woonruimte aansluiting is gezocht bij de wettelijke bepaling voor het informeren van partijen over een geplande zitting in zaken waarover de huurcommissie uitspraak doet (zie Achtergrond, onder 2.). Voorts heeft de minister zich op het standpunt gesteld dat nu de tweede afspraak voor het onderzoek in de woonruimte doorgang heeft gevonden, verzoeker niet in zijn processuele positie bij de huurcommissie is geschaad.

11. Het redelijkheidsvereiste houdt in dat bestuursorganen de in het geding zijnde belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is.

12. De Nationale ombudsman overweegt dat het bestuursorgaan bij het inrichten van zijn organisatie en procedures keuzes mag maken waarbij rekening wordt gehouden met specifieke organisatiebelangen. Daarbij moet echter een redelijke afweging worden gemaakt ten opzichte van de belangen van de betrokken burgers. Reële belangen vormen in dit verband dat de grote hoeveelheid te onderzoeken zaken bij het Secretariaat van de huurcommissies een doelmatige planning vraagt, dat degene die aanspraak maakt op huursubsidie zijn medewerking moet verlenen aan het onderzoek in de woonruimte, en dat er alternatieve mogelijkheden zijn als betrokkene bij het onderzoek in de woonruimte niet aanwezig kan zijn.

13. De Nationale ombudsman is van oordeel dat het bestuursorgaan geen onredelijke belangenafweging heeft gemaakt door verzoeker in het kader van een onderzoek in de woonruimte ten hoogste twee keer aan te schrijven én door verzoeker ten minste twee weken vóór de geplande datum te informeren over het onderzoek in de woonruimte. Het Secretariaat van de huurcommissies heeft dan ook gehandeld in overeenstemming met het redelijkheidsvereiste.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

14. Ten overvloede overweegt de Nationale ombudsman nog dat inzake het verstrekken van een Verklaring huurgegevens door de huurcommissie geen zitting wordt gehouden. Niet juist is dan ook dat de secretaris van de huurcommissies verzoeker liet weten dat hij op een zitting bij de huurcommissie de zaak alsnog kon duiden.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van Secretariaat van de huurcommissies te Den Haag, is niet gegrond.

## **Onderzoek**

Op 21 maart 2005 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer D. te Maastricht, met een klacht over een gedraging van Secretariaat van de huurcommissies te Den Haag.

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

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

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 en verzoeker gaven binnen de gestelde termijn geen reactie.

Informatieoverzicht

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

1. E-mail van verzoeker aan de Nationale ombudsman van 21 maart 2005.
2. Brief van verzoeker aan het Secretariaat van de huurcommissies van 21 maart 2005.
3. Brief van het Secretariaat van de huurcommissies aan verzoeker van 8 april 2005.
4. Brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Nationale ombudsman van 1 augustus 2005.
5. Brief van verzoeker aan de Nationale ombudsman van 28 augustus 2005.
6. Notitie van een telefoongesprek tussen een medewerkster van het Secretariaat van de huurcommissies en een medewerker van het Bureau Nationale ombudsman, en van een telefoongesprek tussen een medewerker van de Directie Informatie Beheer en Subsidiereregelingen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en een medewerker van het Bureau Nationale ombudsman.

**Bevindingen**

Zie onder Beoordeling.

## Achtergrond

1. Huursubsidiewet (Wet van 24 april 1997, houdende nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidies)

Artikel 5, eerste en tweede lid:

“1. In deze wet en de bepalingen die daarop berusten wordt verstaan onder rekenhuur: de huurprijs die de huurder op de peildatum per maand is verschuldigd of, als dat lager is dan de huurprijs, een bedrag dat gelijk is aan de maximale huurprijsgrens, bedoeld in de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarover gestelde regels.

a. verminderd met het bedrag dat daarin is begrepen voor een bedrijfsruimte die tot de woning behoort,

b. verminderd met € 22,69 [per 1 juli 2002: € 22] per maand voor een garage die bij de woning behoort,

c. vermeerderd met een bedrag voor door de huurder verschuldigde servicekosten, en

d. in geval van huur van een woonwagen vermeerderd met het bedrag dat verschuldigd is voor de huur van de standplaats, verminderd met het bedrag dat daarin is begrepen voor een bedrijfsruimte.

2. Bij de toepassing van het eerste lid kan het in de aanhef van dat lid laatstbedoelde bedrag slechts in plaats van de verschuldigde huurprijs in aanmerking worden genomen nadat, op verzoek van Onze Minister, de huurcommissie, dan wel de voorzitter van de huurcommissie, aan Onze Minister en aan de huurder advies heeft uitgebracht, dan wel een verklaring heeft verstrekt, over de redelijk te achten huurprijs. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen omtrent die verklaring nadere regels worden gesteld.”

2. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet van 21 november 2002, houdende integratie van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek)

Artikel 6:

“De voorzitter van de huurcommissie heeft tot taak:

(...)

b. in de gevallen van een verzoek van Onze Minister als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Huursubsidiewet binnen zes weken een verklaring te verstrekken omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte waarvoor een aanvraag om huursubsidie is ingediend, een en ander voorzover van belang voor de toepassing van genoemde wet.”

Artikel 28:

“1. Alvorens een uitspraak te doen als bedoeld in artikel 4, tweede of derde lid, of artikel 5, eerste lid, wordt een voorbereidend onderzoek ingesteld. Een zodanig onderzoek blijft achterwege indien de beschikbare stukken naar het oordeel van de voorzitter voldoende zijn ter voorbereiding van de besluitvorming.

2. Het voorbereidend onderzoek wordt ingesteld door de secretaris of door een door hem daartoe aangewezen ambtenaar van het secretariaat. In bijzondere gevallen kunnen de voorzitter of een of meer leden van de huurcommissie het onderzoek ook zelf instellen.

3. Onze Minister kan nadere regels geven ten aanzien van de bij het voorbereidend onderzoek te volgen werkwijze.

4. Van het ingestelde voorbereidend onderzoek wordt door de secretaris, onderscheidenlijk de voorzitter of de met het onderzoek belaste leden van de huurcommissie, een schriftelijk rapport opgemaakt.

5. In de gevallen waarin de voorzitter geen uitspraak doet, bepaalt de voorzitter de dag en het uur, waarop het verzoek ter zitting van de huurcommissie zal worden behandeld, zodra het voorbereidend onderzoek naar het oordeel van de voorzitter voltooid is, of, indien dit onderzoek ingevolge het eerste lid niet wordt ingesteld, reeds aanstonds.

6. De secretaris legt de op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag van de zitting bij het secretariaat ter inzage voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden.

7. De secretaris geeft partijen van de gegevens omtrent de zitting onverwijld, doch ten minste twee weken voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld van een afschrift van het in het vierde lid bedoelde rapport of bevat de mededeling dat ter zake geen voorbereidend onderzoek nodig is geacht, zulks onder vermelding van de redenen die tot dat oordeel hebben geleid. De kennisgeving bevat voorts de mededeling dat de stukken overeenkomstig het zesde lid ter inzage liggen.”

3. Huursubsidiebesluit

Artikel 6:



“De voorzitter van de huurcommissie van het ressort waarin de woning is gelegen vermeldt op de verklaring de hoogte van de huurprijs en of deze al dan niet redelijk is, beoordeeld naar de bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gestelde regels. Indien de voorzitter van de huurcommissie van oordeel is dat de huurprijs niet redelijk is, vermeldt hij tevens het puntenaantal van de woning op basis van het waarderingsstelsel, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte.”