



Rapport

Datum: 16 juni 2006

Rapportnummer: 2006/221

Klacht

Verzoekster klaagt erover dat de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer haar verzoek om schadevergoeding heeft afgewezen.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. Bij brief van 25 juni 2004 liet verzoekster haar verhuurder weten niet in te stemmen met de door hem voorgestelde verhoging van de huurprijs van € 355,16 met 4% tot € 369,37 met ingang van 1 juli 2004. Zij voerde daarbij aan dat de door de verhuurder gehanteerde puntentelling (125) niet klopte. Op 10 augustus 2004 zond de verhuurder verzoekster een zogenaamde "rappelbrief", dat wil zeggen een brief zoals bedoeld in artikel 253, tweede lid, onder c (zie Achtergrond onder 1.).

2. Op 29 september 2004 verzocht de verhuurder de huurcommissie door middel van het daarvoor bestemde formulier om uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging (zie Achtergrond onder 1.). Onder het kopje "Reden van het verzoek" kruiste hij aan "De huurder heeft na mijn rappelbrief niet schriftelijk ingestemd". De andere twee mogelijkheden, "De huurder heeft een bezwaarschrift ingediend" en "Voorstel aangetekend verzonden en huurder betaalt huurverhoging niet", werden niet aangekruist. Op het formulier stond de kale huurprijs van € 355,16 vermeld en de verhoogde huurprijs van € 369,37. Bij het verzoek was niet de kopie van het aan verzoekster gedane voorstel tot huurverhoging gevoegd, maar een kopie van het voorstel tot huurverhoging aan een andere huurder. Het betrof hier een voorstel tot verhoging van de huurprijs van € 188,63 met 5% tot € 198,06 met ingang van 1 juli 2004.

3. De voorzitter van de huurcommissie sprak op 17 februari 2005 (verzonden 22 april 2005) uit dat de door de verhuurder voorgestelde verhoging van de huurprijs van € 188,63 met 5% tot € 198,06, kennelijk redelijk was (zie Achtergrond onder 2.). Hij overwoog daarbij, dat niet was gebleken dat de huurder schriftelijk bezwaar had ingediend, dat de huurder het in het voorstel tot huurverhoging aangegeven aantal punten voor de woonruimte niet had bestreden én, dat de voorgestelde huurprijsstijging de voorgeschreven maximale huurprijsstijging van 5% niet te boven ging. Bij een geldende huurprijs (€ 188,63) die op het niveau van 0 t/m 54% van de maximaal redelijke huurprijs (€ 522,15) ligt, bedraagt de maximale huurprijsstijging per 1 juli 2004 5%, aldus de huurcommissie in de motivering van haar uitspraak (zie Achtergrond onder 3.).

4. Op 2 mei 2005 diende verzoekster tegen deze uitspraak een verzetschrift in. Zij voerde aan dat zij tegen de huurverhoging wél bezwaar had gemaakt, namelijk op 25 juni 2004, en dat zij daarbij het door de verhuurder gehanteerde aantal punten voor de woonruimte, had bestreden. Van haar brief van 24 juni 2004 en van het bewijs van het aangetekend

versturen van de brief, voegde zij afschriften bij.

5. Op 10 mei 2005 deelde het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verzoekster mee dat op grond van nieuwe informatie van de huurcommissie, de beslissing huursubsidie 2004 - 2005 van 11 augustus 2004 was gewijzigd en dat verzoekster een bedrag van € 1.758,39 aan ontvangen huursubsidie diende terug te betalen. Verzoekster maakte hiertegen bezwaar op 14 mei 2005 waarbij zij liet weten dat de huurcommissie een fout had gemaakt omdat bij de uitspraak ten onrechte was uitgegaan van een huurprijs van € 198,06 per maand. In reactie daarop deelde het ministerie verzoekster bij brief van 7 juni 2005 mee dat uit van de huurcommissie ontvangen gegevens was gebleken dat de huurcommissie een huur van € 198,06 redelijk vond. Zo verzoekster van mening was dat zij te veel huur betaalde, kon zij de huurcommissie verzoeken om uitspraak te doen over haar huur.

6. Op 9 juni 2005 zond de door verzoekster ingeschakelde sociaal raadvrouw het Secretariaat van de huurcommissies een brief waarin zij, in aanvulling op het verzetschrift van verzoekster, liet weten dat bij de behandeling van het verzoek van de verhuurder waarschijnlijk twee dossiers door elkaar waren gehaald. Zij verzocht de kwestie vóór 1 juli 2005 op te lossen. Op 4 juli 2005 rappelleerde zij schriftelijk.

7. Op 30 juni 2005 (verzonden op 16 september 2005) deed de huurcommissie uitspraak waarbij het verzet gegrond werd verklaard, de uitspraak van de voorzitter van 17 februari 2005 kwam te vervallen en een verhoging van de kale huurprijs met 3% tot € 365,18 per maand redelijk werd bevonden. De huurcommissie kwam tot deze uitspraak omdat zij verzoeksters bezwaar tegen de door de verhuurder vastgestelde woningwaardering van 125 punten overnam en de woningwaardering vaststelde op 113 punten. Bij een geldende huurprijs (€ 355,16) die op het niveau van 74 t/m 100% van de maximaal redelijke huurprijs (€ 468,99) ligt, bedraagt de maximale huurprijsstijging per 1 juli 2004 3%, aldus de huurcommissie in de motivering van haar uitspraak (zie Achtergrond, onder 3.). Naar aanleiding van deze uitspraak maakte het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, op verzoek van verzoekster, de herziening van de huursubsidiebeslissing van 10 mei 2005 ongedaan.

8. Bij brief van 29 november 2005 diende verzoekster bij de Huurcommissie een verzoek in tot schadevergoeding. Zij stelde daarbij dat zij ten gevolge van de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie schade had geleden omdat zij genoodzaakt was geweest om tegen de uitspraak een verzetschrift in te dienen. Haar claim ten bedrage van € 257,95, werd door haar gespecificeerd op tien uur gederfde inkomsten à € 25 per uur, € 1,95 postzegelkosten, € 2 kopieerkosten, € 3 telefoonkosten en € 1 papierkosten.

9. De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer deelde verzoekster bij brief van 6 januari 2006 mee bevoegd te zijn om te beslissen op verzoeken om schadevergoeding aan het Secretariaat van de huurcommissies en (de voorzitter van)

een huurcommissie. De minister wees het verzoek om schadevergoeding af waarbij zij zich op het standpunt stelde dat óók wanneer was opgemerkt dat de verhuurder niet het juiste huurverhogingvoorstel had bijgevoegd, de voorzitter tot de uitspraak was gekomen dat het huurverhogingvoorstel redelijk was. Doordat de verhuurder verzoeksters bezwaar tegen het huurverhogingvoorstel niet bij het verzoek om een uitspraak had gevoegd, én op het formulier had aangegeven dat verzoekster geen bezwaar had gemaakt, kon de voorzitter namelijk geen rekening houden met het bezwaar en zou hij zich ook dan hebben gebaseerd op een puntentelling van 125. Ook in dat geval zou verzoekster dus verzet hebben aangetekend, aldus de minister.

10. In reactie op de klacht liet de minister weten bij haar standpunt te blijven.

II. Beoordeling

11. Indien een verzoeker zich tot de Nationale ombudsman wendt, stelt deze zich bij de beoordeling van de beslissing tot afwijzing van schadevergoeding terughoudend op en toetst deze aan het redelijkheidsvereiste. Het redelijkheidsvereiste houdt in dat bestuursorganen de in het geding zijnde belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is. Wat betreft de gehoudenheid tot schadevergoeding brengt het redelijkheidsvereiste met zich mee dat de overheidsinstantie mag weigeren om financiële aansprakelijkheid voor ontstane schade te aanvaarden indien zij op goede gronden haar aansprakelijkheid betwist. In dat geval kan de overheidsinstantie het aan de burger overlaten om vragen betreffende de onrechtmatigheid van het handelen of betreffende de overige voorwaarden om de schadeclaim toe te wijzen desgewenst aan het oordeel van de burgerlijke rechter te onderwerpen. Dit is alleen anders wanneer de betwisting door de overheidsinstantie van haar aansprakelijkheid zo evident onjuist is dat de overheidsinstantie in redelijkheid niet tot haar beslissing had kunnen komen. Dan moet de afweging van het belang van de overheidsinstantie bij betwisting van haar gehoudenheid tot schadevergoeding tegenover het belang van de burger bij schadevergoeding worden geacht in strijd met het redelijkheidsvereiste te hebben plaatsgevonden.

12. In de afwijzing van het verzoek om schadevergoeding stelde de minister zich op het standpunt dat óók wanneer (het Secretariaat van) de huurcommissie had opgemerkt dat de verhuurder niet het juiste huurverhogingvoorstel had bijgevoegd, verzoekster tegen de uitspraak van de voorzitter verzet had moeten aantekenen. Ook dan was er namelijk vanuit gegaan, vanwege de nalatigheid van de verhuurder, dat verzoekster geen bezwaar had gemaakt tegen het puntental van 125 en had de voorzitter het voorstel tot huurverhoging als redelijk aangemerkt (zie Achtergrond onder 3.). De minister ziet hierbij echter het volgende over het hoofd.

13. Op het verzoek om een uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging stonden de juiste huurprijsgegevens vermeld en deze strookten niet met het bijgevoegde voorstel

tot huurverhoging. Dit had (het Secretariaat van) de huurcommissie moeten opvallen en hier is dus duidelijk sprake van een nalatigheid van (het Secretariaat van) de huurcommissie. Indien zorgvuldiger was gewerkt, was opgevallen dat bij het verzoek niet het juiste huurverhogingvoorstel was gevoegd en was, naar mag worden aangenomen, contact opgenomen met de verhuurder. Niet uitgesloten mag worden dat de verhuurder dan tevens zijn omissie ten aanzien van het bezwaarschrift had bemerkte.

14. Tenslotte is niet onbelangrijk dat de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie waarbij een huurbedrag van € 198,06 als redelijk werd aangemerkt, heeft geleid tot een herziening van de huursubsidiebeslissing waarbij immers was uitgegaan van een huurprijs van € 369,37. Dit leidde tot een aanzienlijke terugvordering van toegekende huursubsidie waartegen verzoekster noodgedwongen in verweer moest komen.

15. Vorenstaande leidt tot de conclusie dat verzoekster de dupe is geworden van fouten en nalatigheden van zowel haar verhuurder als van de overheid. De minister gaat er in haar afwijzing van het verzoek om schadevergoeding vanuit dat, wat er ook zij van de handelwijze van de overheid, verzoekster toch vooral de dupe is geworden van de nalatigheid van de verhuurder en dat er daarom geen schadeplichtigheid voor de overheid bestaat. De behoorlijkheidstoetsing van de Nationale ombudsman gaat echter verder dan dat. Gelet op de fouten en nalatigheden van (het Secretariaat van) de huurcommissie, is de Nationale ombudsman van oordeel, dat de wijze waarop de minister op het verzoek om schadevergoeding heeft gereageerd niet redelijk is. Dit vormt aanleiding tot het opnemen van een aanbeveling in dit rapport.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is gegrond wegens strijd met het redelijkheidsvereiste.

AANBEVELING

De Nationale ombudsman geeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in overweging verzoekster alsnog uit coulance en ter compensatie van in ieder geval een deel van de door haar gemaakte kosten, een geldelijk bedrag uit te keren.

Bij brief van 10 augustus 2006 heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer laten weten dat hij verzoekster uit coulance de helft van de gemaakte kosten zal vergoeden.

Onderzoek

Op 13 januari 2006 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw B. te Den Haag, met een klacht over een gedraging van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Naar deze gedraging werd 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.

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

De reactie van de minister gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen.

Verzoekster gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Informatieoverzicht

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

Verzoek van verzoeksters verhuurder aan de huurcommissie om uitspraak te doen over de redelijkheid van de aan verzoekster voorgestelde huurverhoging d.d. 29 september 2004;

Uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, gedagtekend 17 februari 2005;

Verzetschrift van verzoekster d.d. 2 mei 2005;

Herzieningsbeslissing huursubsidie 2004 - 2005, gedagtekend 10 mei 2005 en terugvordering huursubsidie;

Bezwaarschrift van verzoekster tegen de herzieningsbeslissing d.d. 14 mei 2005;

Brief van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan verzoekster d.d. 7 juni 2005;

Brief van het Instituut Sociaal Raadslieden aan het Secretariaat van de huurcommissie d.d. 9 juni 2005 en schriftelijk rappel d.d. 4 juli 2005;

Uitspraak van de huurcommissie, gedagtekend 30 juni 2005;

Verzoek tot schadevergoeding aan de huurcommissie d.d. 29 november 2005;

Afwijzing van het verzoek tot schadevergoeding d.d. 6 januari 2006;

Verzoekschrift bij de Nationale ombudsman d.d. 11 januari 2006.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

1. Burgerlijk wetboek

Artikel 253, tweede lid:

“Indien de huurder:

noch vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip de daar bedoelde schriftelijke verklaring doet,

noch door het betalen van de voorgestelde huurverhoging doet blijken met die verhoging in te stemmen,

c. noch binnen twee weken schriftelijk heeft gereageerd op een door de verhuurder binnen zes weken na het in lid 1 bedoelde tijdstip bij aangetekend schrijven gedaan verzoek, waarbij een afschrift van het voorstel wordt gevoegd, alsnog schriftelijk met het voorstel in te stemmen, kan de verhuurder de huurcommissie binnen drie maanden na het in lid 1 bedoelde tijdstip verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. De verhuurder legt bij dit verzoek een afschrift over van het voorstel en een bewijs van tijdige aangetekende verzending als bedoeld onder c.”

2. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet van 21 november 2005, Stb. 589)

Artikel 10, tweede lid:

“Bij regeling van Onze Minister wordt het maximum huurverhogingspercentage vastgesteld.”

Artikel 20, eerste lid, onder c:

“De voorzitter van de huurcommissie doet onverwijld, in ieder geval binnen vier weken na het verstrijken van de in artikel 7, vijfde lid, genoemde termijn, dan wel, indien de in dat artikel bedoelde oproep niet behoeft te worden gedaan, na het tijdstip waarop de aldaar bedoelde vergoeding van beide partijen is ontvangen, schriftelijk en met redenen omkleed uitspraak, indien:

(...)

het voorstel dat ten grondslag ligt aan het verzoek, kennelijk redelijk of niet redelijk is...”

3. Circulaire van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 februari 1004, registratienummer MG 2004-3

Tabel 1. staffelgrenzen

Geldende huurprijs per 30 juni 2004 van de maximale huurprijsgrens in procenten

Maximale huurverhoging per 1 juli:

Meer dan 74- tot en met 100%

3%

Meer dan 64- tot en met 74

4% (3% + 1 procentpunt)

Meer dan 54- tot en met 64

4,5% (3% + 1,5 procentpunten)

Tot en met 54

5% (3% + 2 procentpunten)

Ingevolge Bijlage II van de circulaire bedraagt de maximale huurprijsgrens voor een zelfstandige woning per 1 juli 2004 bij een puntental van 125 € 522,15.