



Rapport

Datum: 10 januari 2007

Rapportnummer: 2007/003

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het Secretariaat van de huurcommissies en/of de huurcommissie ressort Maastricht geen moeite heeft/hebben gedaan om zijn nieuwe adres te achterhalen en daardoor een uitnodiging voor een hoorzitting en een uitspraak heeft/hebben verzonden naar het adres waarvan het/zij, door een melding van zijn voormalig verhuurder, diende(n) te vermoeden dat hij daar niet meer woonachtig was.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. Verzoeker woonde vanaf 15 oktober 2002 op adres X te Maastricht. Binnen zes maanden diende hij een aanvraag om huursubsidie in.
2. Op het verzoek van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) van 4 november 2002 (zie Achtergrond, onder 1.) gaf de voorzitter van de huurcommissie bij brief van 21 januari 2005 een zogeheten "Verklaring huurgegevens huursubsidie" af. In deze verklaring stond dat de huurovereenkomst ingegaan was op 15 oktober 2002, dat het puntenaantal van de woning op adres X 60 bedroeg en dat de maximale huurprijs bij dit puntenaantal € 242,11 was. Aangezien verzoeker en zijn verhuurder, P., een kale huurprijs waren overeengekomen van € 390 achtte de voorzitter van de huurcommissie de kale huurprijs niet redelijk.
3. Bij brief van 14 januari 2005 deelde de Secretaris van de huurcommissies verzoeker de strekking van de "Verklaring huurgegevens huursubsidie" mee en dat het Ministerie van VROM de verklaring zou gebruiken om te bepalen of verzoeker recht had op huursubsidie, en zo ja, hoeveel. De afgegeven verklaring zou de huurprijs echter niet veranderen. De Secretaris deelde verzoeker verder mee dat de wet (zie Achtergrond, onder 3. en 4.) bepaalde dat, indien de afgesproken huurprijs hoger was dan de maximale huurprijs, en de Verklaring huurgegevens huursubsidie binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst was aangevraagd, automatisch een procedure tot toetsing van de huurprijs moest worden gestart. In deze toetsingsprocedure kon de huurcommissie de huurprijs wel verlagen. Als de huurprijs zou worden verlaagd, dan zou deze lagere huurprijs gelden vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Deze procedure was inmiddels volgens de wet gestart. Als verzoeker geen prijs zou stellen op deze procedure, dan zou hij alleen maar het voorschot op de leges niet hoeven te betalen. In dat geval zou de procedure worden stopgezet. Voor eventuele vragen kon verzoeker contact opnemen via een 0800-telefoonnummer.
4. Op 31 januari 2005 ontving de huurcommissie van verzoeker het voorschot op de leges.

5. Op 1 februari 2005 verhuisde verzoeker. Hij bracht de huurcommissie niet op de hoogte van zijn verhuizing.

6. Bij brieven van 15 maart 2005, gericht aan verzoeker en P., kondigde de Secretaris van de huurcommissies aan de woning 29 maart 2005 te willen onderzoeken.

7. Op 23 maart 2005 ontving het Secretariaat van de huurcommissies van P. bericht dat verzoeker was verhuisd en de woning inmiddels door iemand anders werd bewoond. P. kon daarom de onderzoeker van de huurcommissie niet toelaten tot de woning.

8. Na een hoorzitting op 26 mei 2005 deed de huurcommissie op 24 juni 2005 uitspraak in de "toetsingsprocedure huurprijs" en zond de uitspraak naar verzoeker op adres X. De huurcommissie overwoog dat de huurder het Secretariaat van de huurcommissies niet

in de gelegenheid had gesteld om een onderzoek in de woning in te stellen. Voorts overwoog de huurcommissie dat huurder niet ter zitting was verschenen om zijn bezwaren nader toe te lichten en dat huurder niet ontvankelijk diende te worden verklaard in zijn verzoek. De uitspraak luidde dat de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs van € 390 per maand bleef gelden, met ingang van 15 december 2002.

9. Bij brief van 1 november 2005 diende verzoeker een klacht in bij het Secretariaat van de huurcommissie. Hij klaagde erover dat de huurcommissie geen moeite had gedaan om zijn nieuwe adres te achterhalen nadat het de huurcommissie duidelijk moest zijn geworden dat hij was verhuisd. Hij had zijn nieuwe adres doorgegeven aan de gemeente, het Ministerie van VROM en zijn voormalige verhuurder, de heer P. De huurcommissie zou daarom op eenvoudige wijze zijn nieuwe adres hebben kunnen achterhalen. In maart 2005 had hij nog bij P. geïnformeerd naar de stand van zaken in de "toetsingsprocedure huurprijs". P. had hem toen verteld dat de procedure was gestopt omdat verzoeker was verhuisd.

Pas nadat het Ministerie van VROM in september 2005 naar aanleiding van de uitspraak van de huurcommissie van 24 juni 2005 een bedrag van € 3.500 aan teveel uitgekeerde huursubsidie had teruggevorderd van verzoeker, had verzoeker begrepen dat de "toetsingsprocedure huurprijs" niet was stopgezet. Op 29 oktober 2005 had hij alsnog een kopie van de uitspraak ontvangen. Daarin had hij gelezen dat de huurcommissie wel degelijk had geprobeerd om een onderzoek in te stellen en dat hij behoorlijk was opgeroepen voor de zitting op 26 mei 2005. Verzoeker was hiervan echter niet op de hoogte geweest omdat de desbetreffende brieven naar zijn oude adres waren verzonden.

Tijdens de hoorzitting had P. tegenover de huurcommissie verklaard dat hij, verzoeker, was verhuisd. Desondanks had de huurcommissie naderhand haar uitspraak toch weer (aangetekend) naar het oude adres gezonden. Ook nadat de uitspraak retour gezonden was, had de huurcommissie geen poging ondernomen om zijn nieuwe adres te

achterhalen. Toen verzoeker op 29 oktober 2005 de uitspraak ontving, was de termijn waarbinnen hij deze kon aanvechten echter allang verstreken.

Verzoeker hield de huurcommissie er voor een belangrijk deel voor verantwoordelijk dat hij niet de kans had gehad om zijn zaak ter zitting te bepleiten en dat hij niet de kans had gehad om actie te ondernemen tegen de uitspraak.

10. In reactie op de klacht deelde de Secretaris van de huurcommissie aan verzoeker mee dat hij zijn klacht ongegrond achtte omdat het niet aan (het Secretariaat van) de huurcommissie was om te achterhalen waar een (ver)huurder naartoe was verhuisd. Verzoeker was op de hoogte van de lopende procedures en het had daarom op zijn weg gelegen om de huurcommissie op de hoogte te stellen van zijn nieuwe adres. Als verzoeker dit zou hebben gedaan, dan had (het Secretariaat van) de huurcommissie nadien alle brieven en de uitspraak naar het nieuwe adres kunnen zenden.

11. In haar reactie van 16 juni 2006 aan de Nationale ombudsman op de klacht deelde de huurcommissie ressort Maastricht mee dat zij zich volledig verantwoordelijk achtte voor de onderzochte gedraging. De huurcommissie handhaafde het hiervoor genoemde oordeel van de Secretaris van de huurcommissie over de klacht en voegde daar aan toe dat de aankondiging van 15 maart 2005 niet onbestelbaar retour was ontvangen. Het Secretariaat van de huurcommissies had weliswaar op 23 maart 2005 van P. gehoord dat verzoeker was verhuisd, maar het was vast beleid dat het Secretariaat nooit zonder meer zou ingaan op mededelingen van de tegenpartij dat een huurder verhuisd zou zijn. Uitsluitend de verzoeker van de procedure, in dit geval de huurder, kon veranderingen aanbrengen in aspecten die zijn zaak betreffen, waaronder het afzeggen van onderzoeken. Een dergelijke mededeling was echter nooit van verzoeker ontvangen. De combinatie van het niet aanwezig zijn van de huurder, de mededeling van de verhuurder dat verzoeker was verhuisd en dat de woning opnieuw was verhuurd, had geleid tot het rapport van voorbereidend onderzoek. Hierin constateerde de onderzoeker van de huurcommissie dat een onderzoek in de woonruimte op adres X niet mogelijk was. De huurcommissie concludeerde daarop dat de mededeling van de verhuurder derhalve in dit geval juist was. De huurcommissie merkte op dat zij het vreemd vond dat verzoeker in maart 2005 wel bij zijn voormalige verhuurder informeerde naar de stand van zaken, maar niet bij (het Secretariaat van) de huurcommissie zelf, ook niet nadat hij van zijn voormalig verhuurder had vernomen dat de procedure was stopgezet. Als verzoeker in die tijd wel contact zou hebben opgenomen, dan zou de uitnodiging voor de hoorzitting naar zijn nieuwe adres zijn verzonden. De aan verzoeker gerichte uitnodiging op adres X was overigens niet onbestelbaar retour ontvangen.

Verhuurder P. was aanwezig bij de hoorzitting op 26 mei 2005 en had ook bij die gelegenheid verklaard dat verzoeker niet meer op adres X woonde. De huurcommissie deelde de Nationale ombudsman desgevraagd mee dat zij in dit soort gevallen niet naar een eventueel bij de verhuurder bekend nieuw adres vraagt omdat de juistheid daarvan

niet kon worden vastgesteld.

Over de uitspraak deelde de huurcommissie mee dat deze overeenkomstig artikel 37, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zie Achtergrond, onder 3.) aangetekend was verzonden naar het bij het Secretariaat laatst geregistreerde adres van verzoeker: adres X. De huurcommissie had niet met zekerheid kunnen vaststellen dat het aangetekend verzonden stuk niet retour was gekomen, maar zou het wel terugontvangen zijn, dan zou dat niet tot nader onderzoek door het Secretariaat hebben geleid als was gebleken dat de adressering overeenkwam met het in het dossier geregistreerde adres.

De huurcommissie deelde tevens mee dat van verzoeker een mobiele telefoonnummer bekend was. Hiervan was echter geen gebruik gemaakt omdat de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de geregistreerde adresgegevens bij de huurder lag. Daar waar het ging om adresgegevens communiceerde (het Secretariaat van) de huurcommissie in het kader van de zorgvuldigheid schriftelijk, zodat zou vastliggen wat en wanneer aan de orde is (geweest).

12. In haar reactie van 16 juni 2006 aan de Nationale ombudsman op de klacht deelde de minister van VROM mee dat zij zich niet verantwoordelijk achtte voor de onderzochte gedraging. De minister gaf daarom ook geen inhoudelijke reactie op de klacht.

II. Beoordeling

13. In reactie op de klacht deelden de minister van VROM en de huurcommissie ressort Maastricht mee dat zij de huurcommissie volledig verantwoordelijk achtten voor de onderzochte gedraging. Geen van beiden lichtte deze visie nader toe.

14. Uit het onderzoek dat leidde tot rapport 2004/225 (zie Achtergrond, onder 4.) is naar voren gekomen dat het proces dat uiteindelijk wordt afgesloten met de verzending van een uitspraak aan de partijen zich voor het grootste deel afspeelt onder de regie van het Secretariaat van de huurcommissies, en geheel buiten het gezichtsveld van de betrokken huurcommissie. Het Secretariaat van de huurcommissies is een onderdeel van het Ministerie van VROM. Pas twee weken voor de door het Secretariaat van de huurcommissies geplande zitting krijgt de betrokken huurcommissie kennis van de zaken die op die zitting zullen worden behandeld. Op het moment dat het Secretariaat van de huurcommissies de zaken indeelt voor een zitting, is het voorbereidende onderzoek - verricht door het Secretariaat van de huurcommissies - afgerond.

15. Gelet op het vorenstaande deelt de Nationale ombudsman de zienswijzen van de minister van VROM en van de huurcommissie ressort Maastricht over hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de onderzochte gedraging niet. De Nationale ombudsman gaat ten aanzien van de onderzochte gedraging uit van een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

16. Het vereiste van actieve en adequate informatieverwerving houdt in dat bestuursorganen bij de voorbereiding van hun handelingen de relevante informatie verwerven.

17. De huurcommissie stelt zich op het standpunt dat het op de weg van verzoeker had gelegen om zijn adreswijziging aan de huurcommissie door te geven en zij zich daarom heeft onthouden van iedere actie om het nieuwe adres van verzoeker te achterhalen nadat zij signalen had ontvangen dat hij was verhuisd. De Nationale ombudsman heeft begrip voor het standpunt dat het in de eerste plaats aan de burger is om die bestuursorganen waarmee hij betrekkingen heeft op te hoogte te stellen van gewijzigde adresgegevens. Dit neemt echter niet weg dat er omstandigheden kunnen zijn op grond waarvan van het bestuursorgaan een inspanning mag worden verwacht om een adres van een burger te achterhalen.

18. Verzoeker vroeg in 2002 huursubsidie aan bij het Ministerie van VROM. Het ministerie vroeg de huurcommissie begin november 2002 om een verklaring over de redelijkheid van de tussen verzoeker en P. overeengekomen huurprijs. Ruim twee jaar later gaf de huurcommissie deze verklaring af en berichtte verzoeker dat automatisch een andere procedure was opgestart, in verband waarmee hij alleen maar een bedrag van € 11 per giro hoefde te betalen. Kort na betaling van dit bedrag verhuisde verzoeker naar een ander adres en gaf hij, naar hij stelt, zijn adreswijziging door aan de gemeente en het Ministerie van VROM. Niet valt uit te sluiten dat verzoeker, die zich niet actief met een verzoek om een uitspraak tot de huurcommissie had gewend, niet heeft onderkend dat de huurcommissie een zelfstandig bestuursorgaan is en dat het doorgeven van zijn adreswijziging aan het Ministerie van VROM niet automatisch met zich meebracht dat ook de huurcommissie daarmee was geïnformeerd.

19. Bij brief van 21 januari 2005 verklaarde de voorzitter van de huurcommissie dat hij de tussen verzoeker en P. overeengekomen kale huurprijs van € 390 niet redelijk achtte en noemde hij in een bedrag van € 242,11 als een maximale huurprijs. Tussen beide bedragen zit een verschil van € 147,89.

Bij brief van 14 januari 2005 had de Secretaris van de huurcommissies verzoeker er al op gewezen dat de minister van VROM de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie zou gebruiken om te bepalen of verzoeker recht had op huursubsidie, en zo ja hoeveel. Gelet op de datum waarop het Ministerie van VROM het verzoek om een verklaring had ingediend, 4 november 2002, de conclusie van de voorzitter dat de overeengekomen kale huurprijs niet redelijk was en de strekking van de brief van 14 januari 2005, hadden zowel het Secretariaat van de huurcommissies als de huurcommissie kunnen vermoeden dat de minister van VROM zou overgaan tot terugvordering van de teveel uitgekeerde huursubsidie (zie Achtergrond, onder 5.). Gelet op het verschil tussen de overeengekomen kale huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs, alsook gelet op het tijdsverloop tussen de aanvang van de huurovereenkomst en de afgifte van de verklaring door de voorzitter,

hadden het Secretariaat van de huurcommissies als de huurcommissie kunnen vermoeden dat met deze terugvordering een bedrag van ruim € 3000 zou zijn gemoeid. Gelet op de omstandigheid dat huursubsidie alleen aan financieel minder draagkrachtigen wordt verstrekt, hadden het Secretariaat van de huurcommissies en de huurcommissie ook kunnen vermoeden dat de terugvordering van een dergelijk hoog bedrag voor verzoeker een groot probleem zou opleveren als hij niet ook tevens over de titel zou beschikken om een bedrag van soortgelijke grootte terug te vorderen van zijn verhuurder.

20. Gelet op de (tegengestelde) belangen binnen de toetsingsprocedure huurprijs heeft de Nationale ombudsman tevens begrip voor het uitgangspunt van het Secretariaat van de huurcommissies en de huurcommissie dat alleen de huurder verandering kan brengen in aspecten die zijn zaak betreffen. In dit licht bezien heeft de Nationale ombudsman er voorts begrip voor dat de mededeling van P. van 23 maart 2005 dat verzoeker was verhuisd geen bijzondere actie aan het Secretariaat van de huurcommissies ontlokte en het Secretariaat verder ging op de ingeslagen weg. Echter, op 29 maart 2005 bleek dat onderzoek op adres X niet mogelijk was omdat de huurder niet aanwezig was. Gelet op het belang dat verzoeker bij de toetsingsprocedure huurprijs had, had echter ook van het Secretariaat van de huurcommissies mogen worden verwacht dat het een kleine inspanning zou verrichten om zekerheid te krijgen over het woonadres van verzoeker. Afgezien van de eventuele mogelijkheden voor het Secretariaat van de huurcommissies om actuele adresgegevens op te vragen bij de gemeente waarin het laatst bekende adres lag of bij het Ministerie van VROM, waarvan het Secretariaat van de huurcommissies deel uitmaakt, had dit ook gekund door te proberen contact met verzoeker zelf te leggen via het van hem bekende telefoonnummer.

Uit het onderzoek is niet gebleken dat het Secretariaat van de huurcommissies oog heeft gehad voor dit belang van verzoeker.

21. Gelet op de bevindingen uit het onderzoek dat leidde tot rapport 2004/225 gaat de Nationale ombudsman er vanuit dat de huurcommissie ressort Maastricht in de eerste helft van mei 2005 weer kennis kreeg van het dossier van verzoeker vanwege de geplande hoorzitting in de toetsingsprocedure huurprijs.

22. De Nationale ombudsman concludeert dat ook de huurcommissie na kennisname van de stand van zaken in het dossier van verzoeker geen aanleiding heeft gezien tot enige inspanning om meer zekerheid te verkrijgen over verzoekers adres, hoewel zij bekend was met het grote belang van verzoeker bij de toetsingsprocedure huurprijs.

Aldus bezien concludeert de Nationale ombudsman dat het Secretariaat van de huurcommissies en de huurcommissie ressort Maastricht gezamenlijk in strijd hebben gehandeld met het vereiste van actieve en adequate informatieverwerving. Dit vormt aanleiding tot een aanbeveling in dit rapport.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het Secretariaat van de huurcommissies, welke wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), en de huurcommissie ressort Maastricht gezamenlijk, is gegrond wegens handelen in strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverwerving.

Aanbeveling

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en de huurcommissie ressort Maastricht gezamenlijk wordt in overweging gegeven met verzoeker in overleg te treden over de vraag of verzoeker door de handelwijze van het secretariaat van de huurcommissies en de huurcommissie ressort Maastricht financieel nadeel heeft geleden en, zo ja, verzoeker hiervoor te compenseren.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en de huurcommissie ressort Maastricht hebben gezamenlijk verzoeker een aanbod gedaan van € 570 ter genoegdoening en compensatie van mogelijk geleden schade.

Onderzoek

Op 5 januari 2006 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer U. te Maastricht, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie ressort Maastricht en het Secretariaat van de huurcommissies te Den Haag gezamenlijk.

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

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie ressort Maastricht en de minister van VROM verzocht op de klacht te reageren, voor zover deze de verantwoordelijkheid van de huurcommissie en de minister raakte, en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Tevens werd aan de huurcommissie en de minister een aantal specifieke vragen gesteld.

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.

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

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Informatieoverzicht

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

Brief van 14 januari 2005 van de Secretaris van de huurcommissies gericht aan verzoeker waarin onder meer wordt meegedeeld dat de "toetsingsprocedure huurprijs" is gestart.

Verklaring van de voorzitter van de huurcommissie van 21 januari 2005, gericht aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

Brief van 15 maart 2005 van de Secretaris van de huurcommissies waarin een onderzoek aan de woning wordt aangekondigd.

Brief van 18 maart 2005 van verhuurder P. gericht aan de huurcommissie, bevattend de mededeling dat verzoeker is verhuisd.

Proces-verbaal van de hoorzitting van de huurcommissie ressort Maastricht van 26 mei 2005.

Uitspraak van de huurcommissie van 24 juni 2005.

Brief van verzoeker van 1 november 2005, gericht aan het Secretariaat van de huurcommissie, bevattend een klacht.

Brief van de Secretaris van de huurcommissie van 28 december 2005, bevattend een reactie op de klacht van 1 november 2005.

Brief van de huurcommissie ressort Maastricht van 16 juni 2005 gericht aan de Nationale ombudsman, bevattend een reactie op de klacht.

Brief van de minister van VROM van 16 juni 2005 gericht aan de Nationale ombudsman, bevattend een reactie op de klacht.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

1. Huursubsidiewet (Wet van 1 juli 1997, Stb. 1997, 197) (Tekst geldend op 14 januari 2005)

Artikel 5, eerste en tweede lid

“1. In deze wet en de bepalingen die daarop berusten wordt verstaan onder rekenuur: 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 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. Burgerlijk Wetboek, boek 7

Artikel 249

“De huurder kan tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot die woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.”

3. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet van 21 november 2002, Stb. 2002, 589; tekst geldend op 14 januari 2005)

Artikel 6, aanhef en onder b

“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 voor zover van belang voor de toepassing van genoemde wet.”

Artikel 11, eerste en derde lid

“1. In geval van een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek doet de huurcommissie uitspraak omtrent de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Als een dergelijk verzoek wordt mede aangemerkt een verzoek ingevolge artikel 6, aanhef en onderdeel b, indien een aanvraag om huursubsidie voor de desbetreffende woonruimte is ingediend binnen de in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn en indien en zodra de voorzitter van de huurcommissie op dat verzoek een verklaring heeft afgegeven waaruit blijkt dat de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens.

3. Indien de huurcommissie de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, vermeldt zij in haar uitspraak de huurprijs die zij redelijk acht.”

Artikel 37, derde lid (tekst geldend op 24 juni 2005)

“3. De secretaris zendt onverwijld bij aangetekende brief of bij brief met ontvangstbevestiging een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie aan partijen.”

4. Rapport 2004/225 van de Nationale ombudsman van 22 juni 2004

Naar aanleiding van het toenemend aantal klachten over de huurcommissies stelde de Nationale ombudsman eind 2003 uit eigen beweging een onderzoek in naar - zeer algemeen gesteld - het functioneren van de huurcommissies en van het Secretariaat van de huurcommissies. Het resultaat van dit onderzoek leidde op 22 juni 2004 tot rapport 2004/225. De onderstaande tekst is afkomstig uit § 3 (“gezamenlijke verantwoordelijkheid”) van de beoordeling van dit rapport.

“Omdat het SHC (Secretariaat van de huurcommissies) een onderdeel is van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) is de minister van VROM het verantwoordelijke bestuursorgaan voor de handelwijze van het SHC.

Tot dusverre heeft de Nationale ombudsman bij de beoordeling van klachten over huurcommissies de desbetreffende gedraging steeds toegerekend aan hetzij de betrokken huurcommissie hetzij de minister van VROM. Het antwoord op de vraag welk van beide bestuursorganen verantwoordelijk moest worden gehouden voor de desbetreffende gedraging, werd gezocht in de bepalingen van de Wet op de huurcommissies en van de Huurprijzenwet woonruimte.

(...)

Tijdens het onderzoek is echter gebleken dat het maken van dit onderscheid niet bevredigend is, gezien de taakverdeling tussen de (voorzitters van) huurcommissies en het SHC. Zo is naar voren gekomen dat het proces dat uiteindelijk wordt afgesloten met de verzending van een uitspraak aan de partijen zich voor het grootste deel afspeelt onder de regie van het SHC, en geheel buiten het gezichtsveld van de betrokken huurcommissie. Pas twee weken voor de door het SHC geplande zitting krijgt de betrokken huurcommissie kennis van de zaken die op die zitting zullen worden behandeld. Op het moment dat het SHC de zaken indeelt voor een zitting, is het voorbereidende onderzoek - verricht door het SHC - afgerond.”

5. Achterstanden bij de huurcommissies

1. Met ingang van 1 juni 2001 kreeg een reorganisatie zijn beslag, waarbij de bestaande elf secretariaten die waren toegevoegd aan de huurcommissies in den lande, werden samengevoegd tot één centraal Secretariaat, gevestigd in Den Haag.

Toentertijd was de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Staatssecretaris) de verantwoordelijke bewindspersoon.

Bij de samenvoeging ontstonden door diverse oorzaken direct problemen als gevolg waarvan de werkachterstand van het Secretariaat van de huurcommissies opliep. In november 2001 leidde één en ander tot verontrustende berichten in de pers en tot Kamervragen, gericht aan de verantwoordelijke Staatssecretaris. De mondelinge en schriftelijke vragen die de Staatssecretaris hierna werden voorgelegd, mondden ten slotte uit in een brief van 30 januari 2002 aan de Voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de Tweede Kamer, waarin de Staatssecretaris een aantal maatregelen aankondigde die zouden moeten leiden tot een "goede voortgang bij het wegwerken van de achterstanden". In de brief deelde de Staatssecretaris onder meer het volgende mee:

“De maatregelen

(...)

In november heb ik u geïnformeerd over de maatregelen zoals die rond de zomer waren genomen. Ik heb u toen gemeld dat overleg gaande was met de voorzitters, onder andere vanwege de onvoorziene hausse, over nadere maatregelen. Dit overleg heeft geresulteerd in een aantal nieuwe maatregelen.

(...)

In de vijfde plaats wordt thans wel huursubsidie verstrekt, vooruitlopend op de zogenoemde brengplichtverklaring (advies van de huurcommissie in verband met een aanvraag om huursubsidie voor een door een particulier verhuurde woning; N.o.) die door de voorzitters van de huurcommissies wordt verstrekt. Hierdoor worden financiële problemen bij de betreffende burgers die normaal gesproken pas huursubsidie gaan ontvangen wanneer de verklaring is ontvangen, voorkomen. Wel zal vervolgens achteraf moeten worden bepaald welk bedrag aan huursubsidie wettelijk verschuldigd is. De nieuwe brengplichtverklaringen worden, zodra per regio wordt gewerkt, direct behandeld hetgeen zal leiden tot een afhandelingstermijn van twee maanden. Na 1 juli 2002 zal deze termijn naar verwachting kunnen worden verkort tot 6 weken.”