



# Rapport

**Datum: 21 juli 1998**

**Rapportnummer: 1998/296**

## Klacht

Op 14 maart 1997 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer M. te Amsterdam, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam en een gedraging van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. Naar deze gedragingen werd een onderzoek ingesteld, waarbij de gedraging van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is aangemerkt als een gedraging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Na een uitvoerige briefwisseling tussen verzoeker en de Nationale ombudsman over de behandeling van de klacht, werd de klacht op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens uiteindelijk op 24 februari 1998 als volgt geformuleerd: Verzoeker klaagt over de wijze waarop de huurcommissie in het ressort Amsterdam zijn klachten over het voorbereidend onderzoek, ingesteld op 22 januari 1997 door een onderzoeksambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, heeft afgehandeld. Daarnaast klaagt verzoeker erover dat de betreffende onderzoeksambtenaar tijdens het voorbereidend onderzoek weigerde zijn vragen te beantwoorden en een steunlijst van een zolderraam heeft beschadigd. Tenslotte klaagt verzoeker over de partijdige houding van de (waarnemend) voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam tijdens de zitting op 18 februari 1997.

**ACHTERGROND Wet op de huurcommissies** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 16) Artikel 17, zesde lid:

"De secretaris geeft partijen daarvan onverwijld, doch ten minste acht dagen voor de dag van de behandeling van het verzoek ter zitting, kennis. De kennisgeving gaat vergezeld 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 op de zaak betrekking hebbende stukken tot de dag der zitting bij het bureau van de huurcommissie ter inzage liggen voor partijen of hun schriftelijk gemachtigden."

Artikel 18, zesde lid:

"Indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt of indien een onderzoek alsnog wenselijk wordt geacht, kan de commissie tot het instellen daarvan besluiten, zulks onder gelijktijdige bepaling wie daarmee is belast. In dat geval zijn de verdere bepalingen over het voorbereidend onderzoek van overeenkomstige toepassing." Artikel 19, eerste lid:

"De huurcommissie beraadslaagt en beslist in raadkamer en grondt haar uitspraken uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken, die overeenkomstig het in artikel 17, zesde lid, gegeven voorschrift ter inzage zijn gelegd." **ONDERZOEK** In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Amsterdam en 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. Daarnaast werd de betrokken ambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam de gelegenheid geboden om commentaar op de klacht te geven.

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 huurcommissie in het ressort Amsterdam en de betrokken ambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie ressort Amsterdam deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen. De reactie van verzoeker gaf geen aanleiding het verslag aan te vullen. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

**1. Feiten** 1.1. Op 12 december 1996 ontving de huurcommissie in het ressort Amsterdam van verzoeker een verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder om met ingang van 1 juli 1996 de huurprijs van de door verzoeker bewoonde woning te verhogen. In verband met de behandeling van dit verzoek vond er op 22 januari 1997 een voorbereidend onderzoek plaats door een onderzoeksambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. De mondelinge behandeling van het verzoekschrift vond plaats ter zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997. De huurcommissie besliste bij uitspraak van 18 februari 1997 (aan partijen in afschrift gezonden op 24 april 1997) dat een verhoging van 4% over de blijkbaar tussen partijen geldende huurprijs, redelijk was. De huurcommissie oordeelde in de uitspraak dat de geconstateerde onderhoudsgebreken in de woning niet van dien aard waren dat zij als ernstig, dan wel als het woongenot schadend moesten worden aangemerkt. De commissie achtte het echter wel noodzakelijk dat de verhuurder op korte termijn voorzag in een drietal onderhoudsgebreken op de zolderverdieping van de woning.

1.2. De brief waarmee verzoeker werd uitgenodigd aanwezig te zijn bij de zitting op 18 februari 1997, was gedateerd 28 januari 1997. De kennisgeving ging vergezeld van een afschrift van het rapport van het voorbereidend onderzoek op 22 januari 1997. In de kennisgeving werd vermeld dat de op de zaak betrekking hebbende stukken op 12 februari 1997 van 09.00 tot 12.00 uur ter inzage lagen. Er werd daarbij nadrukkelijk op gewezen dat eventuele aanvullende stukken op het dossier vóór 12 februari 1997 ter kennisname aan de commissie moesten zijn gebracht.

1.3. Naar aanleiding van het aan hem toegezonden afschrift van het rapport van het voorbereidend onderzoek, deelde verzoeker de huurcommissie bij brief van 30 januari 1997 het volgende mede:

"...Het spijt mij u te moeten meedelen, dat noch het voorbereidend onderzoek naar behoren heeft verlopen noch het rapport ervan op de waarheid gebaseerd is:

**I Bezwaren tegen het rapport:**

**Ad woningwaardering:**

Er ontbreekt opgaven van punten en door de onderzoeksambtenaar is "n.v.t." vermeld. De tegenwoordige huurprijswijzigingen zijn toch op de puntentelling gebaseerd? Ik heb wel over onvakkundige puntentelling geklaagd: Het meetlint hing verbogen los en schuin door

de kamer wat hogere lezingen van de metingen veroorzaakt. De fout bij de vermenigvuldiging neemt aanzienlijk toe. De gang-trappenhuis oppervlakte was wel bij de woonoppervlakte opgenomen. Ad **1**. Het pleisterwerk op de muur in de woonkamer is plaatselijk **niet** verzand, maar hangt los met het behang, als gevolg van de lekkage. Het pleisterwerk op het plafond in de woonkamer ontbreekt plaatselijk en rondom hangt het verbogen naar beneden en dreigt binnenkort ook naar beneden te storten, als gevolg van de lekkage. Merkwaardig genoeg zijn deze lekkageschaden **niet** opgenomen in het rapport. De onderzoeksambtenaar heeft deze wel gezien en ook genoteerd in aanwezigheid van mij en twee van mijn gasten! Ad **6**. **Niet** het stuc/pleisterwerk van de muur in de zolder, maar de muur **zelf** vertoont **meerdere** ernstige scheuren (door de gehele lengte en hoogte), (wat overduidelijk te zien is! Men kan de gebroken bakstenen zien. De onderzoeksambtenaar heeft het toch anders in zijn rapport opgenomen), als gevolg van het onvakkundig vervangen van de hijsbalk door medewerkers van (de verhuurder; N.o.). Ad **7**. Uit het plafond en de muren langs alle lengten, waar die zich met de voorgevel verbinden, is stucwerk weggevallen en men kan scheuren in de muren zien. Het wekt de indruk, dat de voorgevel niet meer vast met de rest van de kamer verbonden is. Ad **8**. Het stuc/pleisterwerk rondom de vervangen hijsbalk (aangevuld door medewerkers van (de verhuurder; N.o.)) is van zulke **slechte kwaliteit**, dat het verpulverde door aanraking met een vinger van de onderzoeksambtenaar. Het oude stuc/pleisterwerk is nog steeds **steenhard** ondanks langdurige vochtinwerking. Ad **9**. Er bevinden zich lekkagesporen op de **muren** en het **plafond** rond de voorgevel en op de **gehele voorgevel**, hetgeen wordt veroorzaakt door schade tijdens het vervangen van de hijsbalk en onvakkundig herstel daarvan. Ad **10**. De lekkage maakt de keukenkast onder de gootsteen onbruikbaar voor het bewaren van keukengoederen, wel is het een prima **schimmelkweekkast**, wat ernstig aan een **ongezond leefklimaat** bijdraagt. Ad **11**. Het ontbreken van enig vakonderhoud verlaagt de veiligheid en verhoogt aanzienlijk de **stookkosten**. Ik was er niet van bewust, dat deze door erkende vakmensen bevestigd moet worden. Ik zal er wel voor zorgen en ik hoop dat het voor de zitting van de huurcommissie klaar kan zijn. Het is niet alleen mijn ervaring dat de cv-ketel niet naar behoren functioneert. Ad **12**. De overlast van kakkerlakken is **onhygiënisch, ongezond** en heeft betrekking op het slechte onderhoud van de woning. De kakkerlakkenbestrijdingsmiddelen zijn duur, ineffectief en ongezond, wat wel aanzienlijk de **woonkosten** verhoogt en ook aan een **ongezond** leefklimaat bijdraagt. Het ontbreken van enig contact met de verhuurder (post komt retour, geen reactie op de boodschappen op het antwoordapparaat) heeft **wel** ernstig betrekking op het onderhoud van de woning: Geen klachten kunnen gemeld en daardoor ook nooit verholpen worden! Hetgeen in ernstige gevallen wel rampzalige gevolgen kan hebben! Ad **13**. De lekkageschaden in de woonkamer zijn **wel** door de onderzoeksambtenaar geconstateerd (zie ook Ad.1), zelfs met de hand gevoeld. De schaden bevinden zich recht onder de bovengenoemde hijsbalk. Voor andere bewijzen was ik niet gevraagd niettemin voeg ik u graag copïes bij. (...) De algemene bouwtechnische staat van de bovenverdieping is slecht. Wat betekent "Gesproken met: Huurder/Verhuurder"? Tijdens het vooronderzoek waren alleen ik

(huurder) twee van mijn gasten en de onderzoeksambtenaar (...) aanwezig. Alhoewel het lijkt mij dat hij tegelijk de interesse van de huurcommissie en van de verhuurder had willen vertegenwoordigen. Dat lijkt mij juist volkomen ontoelaatbaar gedrag, welke onder **corruptie** en/of **valsheid in geschrifte** toegerekend kan worden en (de betrokken onderzoeksambtenaar; N.o.) door zijn gedrag en rapportage schande aan zijn ambt toebrengt! II De klachten over het verloop van het voorbereidend onderzoek:

1. De onderzoeksambtenaar weigerde al mijn vragen i.v.m. het onderzoek te beantwoorden. In feite kreeg ik steeds een stijf antwoord: "Ik stuur u mijn rapport!" Hij had wel de tijd en humeur om een gezellig gesprekje met een van mijn gasten te voeren.

2.

Toen tijdens het onderzoek van het zolderraampje de onderzoeksambtenaar, dit raampje niet open kon krijgen, begon hij een van de steunlijsten aan alle kanten stevig te trekken en wringen en ondanks dat ik meerdere malen vroeg: "Mag ik het doen?", ging hij hardnekkig door. De steunlijst is daardoor bijna helemaal losgetrokken! Sinds ik sterk in overweging neem deze woning vanwege jarenlange lekkageklachten en kakkerlakkenoverlast te verlaten en ik weet, dat (de verhuurder; N.o.) ondanks geen onderhoud plegen wel graag hoge kosten voor kleine schaden willen berekenen, vraag ik u vriendelijk doch met klem om deze schade te herstellen! Al het bovenstaande in acht nemende lijkt het mij wenselijk nog een vooronderzoek in te stellen door een **onafhankelijke** onderzoeksambtenaar! Graag verneem ik van u of u op mijn suggestie wilt ingaan, en word ik door u op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen..."

1.4. In reactie op deze brief deelde de secretaris van de huurcommissie, namens de voorzitter van de huurcommissie, verzoeker bij brief van 6 februari 1997 het volgende mede:

"...Naar aanleiding van uw bezwaren tegen het rapport deel ik u mede dat de rapportage op 18 februari 1997 om 10.40 ter zitting door de huurcommissie zal worden behandeld, hetgeen u op 28 januari 1997 schriftelijk is medegedeeld. Tijdens de zitting zal de commissie uw opmerkingen over de rapportage bespreken, waarna zij in raadkamer in overweging kan nemen of de zaak aangehouden moet worden, teneinde mogelijkheid te bieden om nadere informatie aan het dossier toe te voegen. Over deze beslissing van de commissie kan ik u derhalve thans geen uitsluitsel geven. U meldt dat ten onrechte gerapporteerd is dat de rapporteur gesproken heeft met de verhuurder. Uit de opnamegegevens van de rapporteur is inderdaad gebleken dat de rapporteur niet met de verhuurder heeft gesproken. Bij het verwerken van de gegevens is dit derhalve ten onrechte in de rapportage terechtgekomen. Uw mening dat de rapporteur (...) tegelijk de interesse van de huurcommissie en van de verhuurder had willen vertegenwoordigen deel ik niet en laat die geheel voor uw rekening. Ik distantieer mij dan ook geheel van uw insinuaties aangaande vermeende corruptie en/of valsheid in geschrifte. Ik verzoek u om dergelijke insinuaties achterwege te laten, mocht u deze aantijging herhalen dan zal (de betrokken onderzoeksambtenaar; N.o.) zich genoodzaakt zien aangifte te doen bij de politie, wegens belediging van een ambtenaar in functie. Met betrekking tot uw klachten over het verloop van het voorbereidend onderzoek deel ik u het volgende mede. Het

instellen van een voorbereidend onderzoek in een (uw) woonruimte heeft tot doel een rapportage op te stellen om de huurcommissie inzicht te geven in de ernst van de door de huurder opgegeven onderhoudsklachten en tevens, indien dit voor het behandelen van het geschil noodzakelijk is, inzicht te geven over de kwaliteit van de woonruimte uitgedrukt in punten. De rapporteur geeft tijdens het onderzoek geen waardeoordeel over de door hem te onderzoeken gebreken, de gebreken worden op mate van ernst beoordeeld, hetgeen wordt neergelegd in een rapportage aan de huurcommissie. Van de rapportage krijgen beide partijen een afschrift en zij worden tijdens de zitting van de huurcommissie in de gelegenheid gesteld hun op- en aanmerkingen met betrekking tot de rapportage te maken. Uw opmerking over een door de rapporteur aangebrachte schade kan ik met de huidige gegevens niet beoordelen. De rapporteur heeft, in tegenstelling tot uw claim, naar zijn mening geen schade aangebracht. Uw verzoek om een hernieuwd onderzoek is zoals al eerder gesteld ter beoordeling aan de huurcommissie, waarbij ik wil aangeven dat dit niet zal afhangen van uw suggestie dat de rapporteur onafhankelijk moet zijn, omdat alle rapporteurs van de huurcommissie inclusief (de betrokken onderzoeksambtenaar; N.o.) onafhankelijk en onpartijdig zijn. Ik vertrouw erop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u behoefte hebben aan een persoonlijk gesprek met mij, dan verzoek ik u om een afspraak te maken met mijn secretaresse..."

1.5. Naar aanleiding van verzoekers schriftelijk verzoek van 8 februari 1997 aan de secretaris van de huurcommissie om zelf in de woning te komen kijken, deelde de secretaris verzoeker op 17 februari 1997 telefonisch mede niet te zullen voldoen aan dit verzoek. Voorts gaf hij verzoeker nog enige uitleg over het in de brief van 6 februari 1997 gestelde en wees hij hem op de mogelijkheid van een procedure voor de kantonrechter en een klacht bij de Nationale ombudsman. De secretaris bevestigde het telefoongesprek schriftelijk op 25 februari 1997.

1.6. Bij brief van 19 februari 1997 deelde verzoeker de huurcommissie mede dat de puntentelling van de verhuurder, welke hij aantrof bij de ter inzage liggende stukken, niet klopte. Hij voegde een eigen puntentelling bij en verzocht om heropening van de zaak, dan wel een nieuwe behandeling. Het verschil tussen verzoekers puntentelling en die van de verhuurder bedroeg 12,40 punten en verzoeker kwam daarmee uit op een lagere maximaal redelijke huurprijs dan de verhuurder.

1.6. In reactie hierop deelde de secretaris van de huurcommissie, namens de voorzitter van de huurcommissie, verzoeker bij brief van 25 februari 1997 mede dat de huurcommissie, ingevolge het bepaalde in de Wet op de huurcommissies, haar in raadkamer te nemen beslissing uitsluitend dient te gronden op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken die ter inzage zijn gelegd en dat informatie die ná de behandeling van een geschil ter zitting wordt verstrekt door de commissie in haar oordeelsvorming buiten beschouwing wordt gelaten. Mocht verzoeker zich met de uitspraak van de huurcommissie niet kunnen verenigen, kon hij zich binnen twee maanden na verzending van de uitspraak tot de kantonrechter wenden met het verzoek om de huurprijs vast te stellen.

**2. Standpunt van verzoeker** Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtoomschrijving onder **KLACHT**. Ten aanzien van zijn klacht over de wijze waarop de huurcommissie zijn klachten over het voorbereidend onderzoek had afgehandeld, liet verzoeker weten het onjuist te vinden dat de secretaris van de huurcommissie in de brief die hij verzoeker op 6 februari 1997 namens de voorzitter van de huurcommissie zond, niet inhoudelijk was ingegaan op de in zijn brief van 30 januari 1997 genoemde bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek. Ook achtte hij het niet juist dat zijn opmerking over corruptie en/of valsheid in geschrifte van de onderzoeksambtenaar was opgevat als belediging van een ambtenaar in functie en dat was bedreigd hierover aangifte te doen bij de politie. Ten aanzien van zijn klacht over het optreden van de betreffende onderzoeksambtenaar liet verzoeker weten dat deze zijn vragen met betrekking tot het onderzoek steeds had beantwoord met de mededeling "Ik stuur u mijn rapport". Ten aanzien van zijn klacht over de partijdige houding van de voorzitter tijdens de zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997 liet verzoeker weten deze partijdige houding te hebben opgemaakt uit het feit dat de voorzitter had geweigerd de door hem opgestelde puntenwaardering van de woning in ontvangst te nemen. **3. Standpunt van de**

**huurcommissie in het ressort Amsterdam** De voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam deelde in reactie op de klacht het volgende mede:

"...Ter verduidelijking van de gebeurtenissen zal ik u een chronologische beschrijving van de gevoerde correspondentie geven, gerelateerd aan de bij de afdoening van een verzoekschrift gebruikelijke gang van zaken. Op 22 januari 1997 heeft in de woning van (verzoeker; N.o.) een onderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door een ambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie (de ondersteunende organisatie die werkzaamheden ten behoeve van de commissie verricht), met als uitgangspunt het door (verzoeker; N.o.) ingediende bezwaarschrift. (...). De behandeling ter zitting was voor deze zaak gepland op 18 februari 1997. Op 28 januari 1997 is de uitnodiging om de zitting bij te wonen, samen met een afschrift van het rapport van voorbereidend onderzoek aan (verzoeker; N.o.) gezonden. (...). Op 30 januari 1997 heeft (verzoeker; N.o.) een brief aan de huurcommissie geschreven (ontvangen 31-1-1997), waarin hij aangeeft klachten te hebben over het onderzoek c.q. dat in het rapport van dat onderzoek onjuistheden zouden zijn vermeld. (...). Gebruikelijk in een dergelijke situatie is dat een ontvangst- bevestiging van een dergelijke brief wordt verzonden, maar dat de inhoudelijke beoordeling, met name ten aanzien van eventuele onjuistheden in het rapport, uitdrukkelijk is voorbehouden aan de commissie ter zitting. Op 6 februari 1997 is een brief verzonden waarin de ontvangst van de brief van 30 januari 1997 is bevestigd en waarin daarover tevens uitleg is gegeven, alsmede over de taken en bevoegdheden van de ambtenaar tijdens het onderzoek ter plaatse. In zijn brief van 8 februari 1997 (ontvangen 10-2-1997) geeft (verzoeker; N.o.) geeft verzoeker aan het niet eens te zijn met het feit dat het secretariaat niet opnieuw een onderzoek in de woning wil uitvoeren voordat de commissie zich over de zaak heeft geboden. Naar aanleiding van deze brief is op 17 februari 1997, vóór de zitting, telefonisch contact geweest met (verzoeker; N.o.). Daarna is op 25 februari 1997 een brief verzonden, ondertekend door de secretaris de heer (...), waarin het gestelde in het telefoongesprek

schriftelijk is bevestigd. (...). Tenslotte heeft (verzoeker; N.o.) op 19 februari 1997 (ontvangen 24 februari 1997) een brief gestuurd waarin hij aangeeft bezwaren te hebben tegen de puntentelling zoals gehanteerd door de verhuurder, alsmede dat sprake zou zijn van een zogenaamd relatief nulpunt in de woning, te weten een aanschrijving van B & W van de gemeente tot het treffen van voorzieningen. De huurcommissie kan op grond van de artikelen 17, zesde lid, laatste volzin en 19, eerste lid van de Wet op de huurcommissies (WHC) (zie **ACHTERGROND**; N.o.) informatie welke na de zitting wordt ontvangen niet laten meewegen in haar besluitvorming. Bovendien is, zoals eerder gemeld, het bezwaarschrift van de huurder uitgangspunt bij het onderzoek ter plaatse en had huurder in dat bezwaarschrift geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen de door de verhuurder gehanteerde puntentelling. Op 25 februari 1997 is huurder in kennis gesteld van het feit dat na de zitting verstrekte informatie geen rol kan spelen bij de weging door de huurcommissie. Tevens is huurder gewezen op de procedure om desgewenst tot huurverlaging te komen. (...). Uiteindelijk is op 23 april 1997 de uitspraak van de zitting van 18 februari 1997 aangetekend aan partijen verzonden. Als achtergrondinformatie bij de gebeurtenissen ter zitting deel ik u het volgende mee. De huurcommissie in het ressort Amsterdam heeft uit haar midden enkele leden aangewezen om te fungeren als waarnemend voorzitter bij zittingen. Dit omdat de werklast niet toelaat dat de "vaste" voorzitter alle zittingen in persoon voorziet. De zitting van 18 februari 1997 is voorgezeten door een van deze waarnemend voorzitters. Over de opmerkingen ten aanzien van de partijdigheid van de waarnemend voorzitter van de huurcommissie tijdens de zitting kan ik u dan ook geen informatie verstrekken, omdat ik bij deze zitting niet persoonlijk aanwezig ben geweest. Uit de uitspraak blijkt echter dat de huurcommissie op grond van het rapport van voorbereidend onderzoek tot de conclusie is gekomen dat enkele onderhoudsgebreken aan de woning kleven. Op dat moment waren deze gebreken voor de commissie geen aanleiding de voorgestelde huurverhoging geen doorgang te laten vinden. De commissie was echter wel van mening dat deze gebreken opgeheven moesten worden en heeft in haar overwegingen aangegeven dat wanneer de gebreken in een eventuele volgende procedure bij de huurcommissie onverkort aanwezig zouden blijken te zijn, wellicht aanleiding zou ontstaan in die nieuwe procedure tot een ander eindoordeel te komen. Mijns inziens blijkt hieruit juist de onpartijdige opstelling van de huurcommissie. (...). Het geheel beschouwend kom ik tot de conclusie dat het verzoekschrift betreffende de woning van (verzoeker; N.o.), als ook zijn klachten over de behandeling daarvan op correcte wijze zijn afgehandeld. Ik acht zijn klachten dan ook niet gegrond..."

**4. Standpunt van de betrokken ambtenaar** De betrokken ambtenaar deelde in reactie op de klacht het volgende mede:

"Tijdens het onderzoek ben ik altijd bereid vragen van partijen te beantwoorden voor zover die binnen mijn competentie liggen. De vragen die ik niet beantwoord en waar ik doorverwijs naar mijn rapport van voorbereidend onderzoek, zijn vragen in de trant van wat vindt u van deze klacht, vindt u dat ik gelijk heb. En dat zijn ook de vragen waar ik (verzoeker; N.o.) geen antwoord op heb gegeven maar heb doorverwezen naar mijn rapport van voorbereidend onderzoek. Dit rapport wordt tegelijkertijd met de uitnodiging



voor de zitting aan partijen verstuurd. Voor het overige heb ik al zijn vragen beantwoord. (...): het raam gaat op een speciale manier open, wat mij na enig proberen niet lukte. Daarna heeft (verzoeker; N.o.) het raam voor mij geopend en na inspectie van het raam door mij, ook weer gesloten. Aan het raam en aan de steunlijst heb ik geen gebreken waargenomen..." **5. Standpunt van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke**

**Ordering en Milieubeheer** In reactie op de klacht deelde de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordering en Milieubeheer het volgende mede:

"...Ik heb vernomen dat de betreffende ambtenaar u zijn reactie heeft doen toekomen (Ik heb een afschrift van deze reactie ontvangen). In zijn reactie stelt hij dat de steunlijst van het zolderraam niet door zijn toedoen is beschadigd. Ik heb daar niets aan toe te voegen. Voor wat betreft de beantwoording van vragen tijdens het onderzoek kan ik u melden dat algemene vragen voor zover mogelijk worden beantwoord. Waar beantwoording van algemene vragen niet mogelijk is, wordt doorverwezen naar de afdeling voorlichting van het secretariaat van de huurcommissie. Specifieke vragen die betrekking hebben op de toestand van de woonruimte kunnen slechts ten dele worden beantwoord. De ambtenaar wordt geacht een rapport op te maken van de bouwtechnische staat van de woonruimte, inclusief de ernst van eventuele gebreken, c.q. de afmetingen van bepaalde zaken (b.v. de grootte van kieren tussen ramen en kozijnen of de oppervlakte van schimmelplekken). De huurcommissie beoordeelt aan de hand van dat rapport of sprake is van zogenaamde absolute of relatieve nulpunten of dat het woongenot van de huurder door de geconstateerde gebreken wordt geschaad, omdat de huurcommissie alleen dan een voorgestelde huurverhoging niet redelijk kan verklaren (...). Het is dan ook niet aan de ambtenaar om ter plaatse uitspraken te doen over de ernst van eventuele gebreken of om te verklaren of de huurder het gelijk al dan niet aan zijn kant heeft. Ook hierin is de verklaring van de ambtenaar duidelijk, de vragen van (verzoeker; N.o.) waren veelal te rangschikken onder de hiervoor laatst beschreven categorie. Voor het overige heb ik hieraan niets toe te voegen..." **6. Reactie van verzoeker** Verzoeker bleef bij zijn standpunt.

## Beoordeling

### 1. Ten aanzien van de afhandeling van verzoekers klachten door de huurcommissie in het ressort Amsterdam

1.1. Verzoeker klaagt in de eerste plaats over de wijze waarop de huurcommissie in het ressort Amsterdam zijn klachten over het voorbereidend onderzoek heeft afgehandeld. Dit onderzoek werd ingesteld op 22 januari 1997 door een ambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, in het kader van de behandeling van het verzoek van verzoeker aan de huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs van de door verzoeker gehuurde woning. Van het voorbereidend onderzoek werd een rapport opgemaakt dat op 28 januari 1997, tegelijk met de uitnodiging voor de zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997, aan verzoeker in afschrift werd toegezonden.

1.2. Verzoeker diende zijn klachten over het voorbereidend onderzoek in bij brief van 30 januari 1997. In zijn brief uitte hij een reeks van bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek. De bezwaren hadden betrekking op het in het rapport gestelde ten aanzien van het pleisterwerk en/of stucwerk van muren en plafonds, scheuren in de muren, lekkages, de cv-ketel, de aanwezigheid van kakkerlakken en het slechte contact met de verhuurder. Ook was verzoeker van mening dat onjuist was gemeten. Voorts liet verzoeker weten dat ten onrechte in het rapport was vermeld dat was gesproken met huurder en verhuurder. Verzoeker trok hieruit de conclusie dat sprake was van corruptie en/of valsheid in geschrifte van de betrokken onderzoeksambtenaar. Daarnaast had verzoeker klachten over het optreden van de onderzoeksambtenaar tijdens het voorbereidend onderzoek. Deze zou de steunlijst van een zolderraam hebben beschadigd en zou op al zijn vragen over het onderzoek steeds hebben geantwoord: "Ik stuur u mijn rapport". Verzoeker verzocht de huurcommissie om een andere, onafhankelijke onderzoeksambtenaar opnieuw een voorbereidend onderzoek te laten instellen.

1.3. De brief werd, namens de voorzitter van de huurcommissie, schriftelijk beantwoord door de secretaris van de huurcommissie, op 6 februari 1997. In de brief werd niet inhoudelijk ingegaan op verzoekers bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek omdat, zo werd in de brief aangegeven, verzoekers opmerkingen over de rapportage aan de orde zouden komen tijdens de zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997. Verzoeker is van mening dat wél inhoudelijk had moeten worden ingegaan op zijn bezwaren tegen het rapport.

1.4. Verzoeker kan in dit standpunt niet worden gevolgd. Bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek naar de onderhoudstoestand van de woning, en tegen het onderzoek voor zover dat geleid heeft tot dit rapport, kunnen schriftelijk, dan wel mondeling tijdens de zitting, worden ingebracht. Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies (zie (**ACHTERGROND**)) doet de huurcommissie uitspraak op basis van het rapport en de ingediende bezwaren. Het is dan ook juist dat in de brief niet inhoudelijk werd ingegaan op verzoekers bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek, omdat deze bezwaren in de procedure bij de huurcommissie aan de orde zouden (kunnen) komen, en anders vooruitgelopen zou worden op de beslissing van de huurcommissie.

1.5. Verzoekers klacht dat in het rapport ten onrechte was vermeld dat was gesproken met de huurder én verhuurder, werd gegrond bevonden. Uit de opnamegegevens van de rapporteur was gebleken dat niet was gesproken met de verhuurder. Bij de gegevensverwerking was dit derhalve ten onrechte in de rapportage terechtgekomen. Naar aanleiding van verzoekers opmerking aangaande corruptie en/of valsheid in geschrifte liet de secretaris, namens de voorzitter, weten zich van deze opmerking te distantiëren. Verzoeker werd verzocht dergelijke opmerkingen in het vervolg achterwege te laten. Bij herhaling hiervan zou de betrokken onderzoeksambtenaar zich genooddaakt zien bij de politie aangifte te doen wegens belediging van een ambtenaar in functie. Deze wijze van reageren is te billijken. Een naderhand als zodanig erkend - administratieve vergissing als de onderhavige rechtvaardigt nog niet een ernstige beschuldiging van corruptie en/of

valsheid in geschrifte.

1.6. Ten aanzien van verzoekers klacht dat de betrokken onderzoeksambtenaar een steunlijst van een zolderraam had beschadigd, werd in de brief gesteld dat hierover met de huidige gegevens geen oordeel kon worden gegeven. Dit standpunt is te billijken nu de betrokken ambtenaar had ontkend schade aan het zolderraam te hebben toegebracht en verzoeker zijn stellingname dat schade was toegebracht, niet verder had onderbouwd.

1.7. Naar aanleiding van verzoekers klacht dat de betrokken onderzoeksambtenaar op verzoekers vragen over het onderzoek steeds had gereageerd met de mededeling "Ik stuur u mijn rapport", liet de secretaris, namens de voorzitter, weten dat de onderzoeksambtenaar geen waardeoordeel mag geven over de door hem te onderzoeken gebreken. Nu verzoeker niet precies had aangegeven welke vragen hij had gesteld, moet deze reactie als voldoende worden aangemerkt.

1.8. Verzoekers verzoek om een hernieuwd voorbereidend onderzoek door een onafhankelijke onderzoekambtenaar werd niet ingewilligd, omdat eerst de huurcommissie zich over de zaak diende te buigen. Ook deze reactie moet als juist worden aangemerkt, aangezien in artikel 18, zesde lid van de Wet op de huurcommissies (zie **ACHTERGROND**) is bepaald dat de huurcommissie, indien een nader onderzoek noodzakelijk blijkt, tot het instellen daarvan kan besluiten. Op grond van vorenstaande moet worden geoordeeld dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzoekers klachten over het voorbereidend onderzoek naar behoren heeft afgehandeld. De onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is behoorlijk. **2. Ten aanzien van het optreden van de onderzoeksambtenaar van het Secretariaat van de Huurcommissie ressort Amsterdam**

2.1. Verzoeker klaagt er in de tweede plaats over dat de betreffende onderzoeksambtenaar tijdens het voorbereidend onderzoek op 22 januari 1997 heeft geweigerd zijn vragen te beantwoorden en hierop steeds reageerde met de mededeling: "Ik stuur u mijn rapport". Voorts klaagt verzoeker erover dat onderzoeksambtenaar een steunlijst van een zolderraam had beschadigd.

2.2. In reactie op de klacht deelde de betrokken ambtenaar mede dat hij tijdens een onderzoek altijd bereid is vragen van partijen, voor zover die binnen zijn competentie liggen, te beantwoorden. Hij liet tevens weten dat hij nooit inging op vragen in de trant van "Wat vindt u van deze klacht? Vindt u dat ik gelijk heb?" maar dan verwees naar het op te stellen rapport van het onderzoek dat partijen in afschrift krijgen toegestuurd. Verzoekers vragen hadden alle betrekking gehad op de onderhoudstoestand van de woning, en hij had op deze vragen dan ook gereageerd met een verwijzing naar het onderzoeksrapport. Voorts deelde de betrokken ambtenaar mede geen schade aan de steunlijst van het zolderraam te hebben toegebracht. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onderschreef het door de betrokken ambtenaar gestelde.

2.3. Nu verzoeker niet heeft weersproken dat de door hem gestelde vragen betrekking hadden op de onderhoudstoestand van de woning, wordt het ervoor gehouden dat dit het geval is geweest. Zoals hiervoor onder 1.4. gesteld, kunnen bezwaren tegen het rapport van het voorbereidend onderzoek naar de onderhoudstoestand van de woning, en tegen het onderzoek voor zover dat geleid heeft tot dit rapport, schriftelijk, dan wel mondeling

tijdens de zitting, worden ingebracht. De huurcommissie doet vervolgens uitspraak op basis van het rapport en de ingediende bezwaren. De taak van de onderzoeksambtenaar beperkt zich tot het vastleggen van de geconstateerde feiten; het is zeker niet de bedoeling dat hij daarover in discussie gaat met de huurder of verhuurder. Hij zou dan immers vooruitlopen op de door de huurcommissie te nemen beslissing. Dat de betrokken ambtenaar niet is ingegaan op verzoekers vragen over het onderzoek, maar heeft verwezen naar het rapport van het voorbereidend onderzoek dat verzoeker zou worden toegestuurd, is dan ook juist.

2.4. Alhoewel daarnaar tijdens het onderzoek van de Nationale ombudsman is gevraagd, heeft verzoeker zijn stellingname dat de betrokken onderzoeksambtenaar schade aan een steunlijst van een zolderraam had toegebracht, niet nader onderbouwd. Gelet hierop en gelet op het feit dat de onderzoeksambtenaar ontkent schade te hebben toegebracht, is onvoldoende aannemelijk geworden dat de betrokken onderzoeksambtenaar tijdens het voorbereidend onderzoek schade aan een steunlijst van een zolderraam heeft toegebracht. De onderzochte gedraging van de betrokken onderzoeksambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is daarmee eveneens behoorlijk. **3. Ten aanzien van de houding van de (waarnemend) voorzitter ter zitting van de huurcommissie ressort Amsterdam op 18 februari 1997**

3.1. Verzoeker klaagt tenslotte over de partijdige houding van de (waarnemend) voorzitter van de huurcommissie tijdens de zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997. Volgens verzoeker bleek deze partijdige houding uit het feit dat de (waarnemend) voorzitter had geweigerd de door hem opgestelde puntenwaardering van de woning in ontvangst te nemen.

3.2. Verzoeker kan ook in dit standpunt niet worden gevolgd. Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies (zie **ACHTERGROND**) grondt de huurcommissie haar uitspraak uitsluitend op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken die ter inzage zijn gelegd. In de brief waarin verzoeker werd uitgenodigd aanwezig te zijn bij de zitting van de huurcommissie op 18 februari 1997, werd er uitdrukkelijk op gewezen dat aanvullende stukken op het dossier vóór 12 februari 1997 ter kennisname aan de commissie moesten zijn gebracht. Reeds om die reden was het te billijken dat de voorzitter heeft geweigerd om de door verzoeker tijdens de zitting overgelegde puntentelling, als zijnde een aanvullend stuk op het dossier, in ontvangst te nemen. Daarbij komt dat de huurcommissie had te oordelen over de redelijkheid van de huurverhoging. De huurprijs zelf op grond van de woningwaardering, uitgedrukt in punten, was daarom in dit geval niet aan de orde. Daarmee is ook de onderzochte gedraging van de (waarnemend) voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam behoorlijk.

## Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is niet gegrond. De klacht over de onderzochte gedraging van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, die wordt aangemerkt als een gedraging van de

Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is niet gegrond.