

Rapport

Datum: 27 augustus 1998
Rapportnummer: 1998/355

Klacht

Op 22 mei 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 14 mei 1998, van de heer A. te Vught, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch te 's-Hertogenbosch. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt er over dat de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch, tot op het moment dat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde (14 mei 1998), nog niet heeft beslist op het verzoekschrift ex artikel 20 lid 1 van de Huurprijzenwet woonruimte dat de verhuurder van zijn woonruimte had ingediend op 19 september 1997.

Achtergrond

Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, Stb 15) Artikel 20, eerste lid:

"Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan schriftelijk verklaart met het voorstel van de verhuurder niet in te stemmen, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkt het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welke ressort de woonruimte is gelegen, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel en van de verklaring van de huurder, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel." Artikel 25, eerste en tweede lid:

"1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek, bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. (...)

2. De huurcommissie kan de in het eerste lid bedoelde termijn met ten hoogste twee maanden verlengen. Zij stelt partijen van de duur van de verlenging in kennis."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch (verder: de huurcommissie) verzocht op de klacht te

reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Na overleg met de voorzitter van de huurcommissie antwoordde de secretaris van de huurcommissie. 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 reacties van verzoeker en van de huurcommissie gaven aanleiding het verslag te wijzigen/aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Feiten

1.1. Op 28 mei 1997 deed de verhuurder van verzoekers woonruimte verzoeker het voorstel om met ingang van 1 juli 1997 de reguliere jaarlijkse huurprijsverhoging van 5.25% procent door te voeren ten aanzien van verzoekers woning. Verzoeker gaf te kennen het niet eens te zijn met de huurverhoging, in verband met gebreken of achterstallig onderhoud aan de woning. Op grond van artikel 20, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte verzocht de verhuurder vervolgens aan de huurcommissie om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs.

1.2. Bij brief van 23 oktober 1997 deelde het secretariaat van de huurcommissie te 's-Hertogenbosch verzoeker onder meer het volgende mee:

"De huurcommissie heeft op 19/09/97 een verzoekschrift ontvangen met betrekking tot de woonruimte (...) te VUGHT (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte). Het verzoek is in behandeling genomen onder kenmerk (...). In verband met de behandeling van het verzoekschrift zal een onderzoek worden ingesteld. Gezien het aantal bij de huurcommissie ingediende verzoekschriften kan dat enige tijd duren. Over de verdere gang van zaken zult u te zijner tijd schriftelijk worden geïnformeerd."

1.3. In een brief van 30 oktober 1997 schreef het secretariaat van de huurcommissie verzoeker onder andere het volgende:

"Ter voorbereiding van de behandeling van het verzoekschrift door de huurcommissie zal een onderzoek worden ingesteld in de woonruimte:

(...) (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte). Dit onderzoek zal plaatsvinden op vrijdag 7 november 1997, tussen 12.00 en 17.00 uur. De huurder of diens gemachtigde wordt verzocht op genoemd tijdstip in vermelde woonruimte aanwezig te zijn. (...) Te zijner tijd zal u een afschrift van het onderzoeksrapport worden toegezonden."

1.4. Op 7 november 1997 bezocht een onderzoeksambtenaar van het secretariaat van de huurcommissie verzoekers woning.

1.5. Op 9 maart 1998 zond het secretariaat van de huurcommissie verzoeker een afschrift toe van het rapport van voorbereidend onderzoek over verzoekers woning dat de onderzoeksambtenaar aan de huurcommissie had uitgebracht. Tevens deelde het secretariaat verzoeker onder meer het volgende mee; "Het verzoek met betrekking tot de woonruimte (...) te VUGHT zal ter zitting door de huurcommissie worden behandeld op vrijdag 20 maart 1998 om 10.10 uur. (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte). De zitting zal plaatsvinden te 'S-HERTOGENBOSCH, (...) Indien u door de huurcommissie gehoord wilt worden dan dient u op genoemde datum en tijdstip aanwezig te zijn."

1.6. Op 20 maart 1998 werd het verzoek van de verhuurder ter zitting van de huurcommissie behandeld, in het bijzijn van de gemachtigde van de verhuurder.

2. Standpunt van verzoeker

2.1. Het standpunt van verzoeker is in het kort weergegeven in de klachtformulering onder

KLACHT.

2.2. In zijn verzoekschrift, gedateerd 14 mei 1998, merkte verzoeker onder meer het volgende op:

"In juli 1997 heb ik bezwaar aangetekend tegen de jaarlijkse huurverhoging bij de verhuurder van mijn woonruimte. Hierop heeft deze de huurcommissie ingeschakeld. Op 7 november 1997 heeft de huurcommissie ter plaatse een onderzoek ingesteld. Daarna heb ik diverse keren gebeld voor de uitslag. Tijdens een van die gesprekken werd mij meegedeeld dat het nog enige tijd kon duren, omdat de hoeveelheid werk van de binnengekomen aanvragen over een geheel jaar werd uitgesmeerd. De reden hiervan was, dat als men de aanvragen snel behandelde de rest van het jaar geen werk meer voor de huurcommissie was. Op mijn verzoek is de zaak met voorrang behandeld op de zitting van vrijdag 20 maart 1998, waarna ik nog steeds niets heb gehoord. Over enkele weken krijg ik van mijn verhuurder de aankondiging van de volgende jaarlijkse huurverhoging. De werkwijze van de huurcommissie vind ik niet juist."

3. Standpunt van de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch

3.1. Na overleg met de voorzitter van de huurcommissie deelde de secretaris van de huurcommissie onder meer het volgende mee naar aanleiding van de klacht van verzoeker:

"Het is juist dat verhuurder op 17 september 1997, bij ons ontvangen 19 september 1997, een verzoekschrift heeft toegezonden ter toetsing van de per 1 juli 1997 voorgestelde huurverhoging. Als gevolg hiervan heeft het secretariaat op 23 oktober 1997 partijen bericht omtrent de ontvangst van voormeld verzoekschrift. In dit schrijven werd aangegeven dat de afhandeling van de zaak, gelet op het grote aantal zaken, enige tijd kan duren. Partijen worden van het verdere verloop van de zaak op de hoogte gehouden. Op 7 november 1997 heeft een onderzoek ter plaatse plaatsgevonden, waarna op 9 maart 1998 de uitnodigingen voor de zitting (van 20 maart 1998) zijn verzonden. Inmiddels heeft de huurcommissie uitspraak (...) gedaan, welke op 19 mei 1998 aan partijen is verzonden. Uit de stukken volgt dat het indienen van de onderliggende klacht van (verzoeker; N.o.) en het toezenden van de uitspraak elkaar hebben gekruist. Het feit dat de huurcommissie (en het secretariaat) zich in casu niet hebben kunnen houden aan de in artikel 25 Huurprijzenwet woonruimte geformuleerde "termijn van orde" heeft alles te maken met het grote aantal zaken dat de huurcommissie in behandeling heeft genomen en een tijdelijke ondercapaciteit daar waar het gaat om de feitelijke afhandeling van zaken. Uitdrukkelijk wordt dezerzijds ontkend dat het secretariaat zaken zou spreiden, aldus klager, om zo "de hoeveelheid werk van de binnengekomen aanvragen over een geheel jaar uit te smeren om te voorkomen dat bij het snel afhandelen van zaken voor de rest

van het jaar geen werk meer voor de huurcommissie voorhanden zou zijn." De tijdens de telefoongesprekken besproken spreading heeft alles te maken met het grote aantal binnengekomen zaken en de daarmee gepaard gaande hoge werkdruk. Deze spreading is noodzakelijk teneinde aan het enorme verzoekschriften-aanbod te kunnen beantwoorden.

Hopelijk is hiermede het blijkbaar dienaangaande ontstane misverstand opgelost. Concluderend wordt dan ook erkend dat de afhandeling van de zaak enige tijd op zich heeft laten wachten. Maar zoals reeds hiervoor betoogd, een en ander heeft te maken met het grote aantal zaken en de tijdelijke ondercapaciteit bij de afdoening van zaken."

3.2. Bij de reactie op de klacht bevond zich een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie, gedateerd 20 maart 1998, die op 19 mei 1998 per aangetekende brief naar verzoeker werd gezonden.

4. Reactie van verzoeker

In reactie op het standpunt van de huurcommissie liet verzoeker onder andere het volgende weten:

"Ondanks de beslissing en het toegeven van de trage afhandeling blijf ik er bij dat de gang van zaken niet correct is. Als op 7-11-1997 het onderzoek heeft plaatsgevonden en ik op 9-3-1998 een brief ontvang vind ik dat de informatie over de voortgang van de procedure niet duidelijk was."

5. Reactie van verzoeker op het verslag van bevindingen

Naar aanleiding van het verslag van bevindingen gaf verzoeker onder meer een toelichting op de feiten. Verzoeker merkte op dat hij de makelaar een brief had geschreven, naar aanleiding van een voorstel tot huurverhoging. De brief betrof achterstallig onderhoud. Verzoeker verwachtte overleg over deze brief. In plaats daarvan werd de brief doorgezonden naar de huurcommissie. Zonder zijn medeweten is de brief ook gebruikt door de huurcommissie. Verzoeker vond dat de huurcommissie hierover contact met hem had moeten opnemen. Ook had de huurcommissie volgens hem moet navragen of de zaak tussen partijen was besproken. Verzoeker merkte verder onder meer nog op dat hij de opmerking van de huurcommissie niet juist achtte dat zijn klacht en de uitspraak van de huurcommissie over het voorstel van de verhuurder elkaar hadden gekruist.

Beoordeling

1. Verzoeker klaagt er over dat de huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch tot op het moment dat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde (14 mei 1998) nog niet had beslist op het verzoekschrift dat de verhuurder van zijn woonruimte had ingediend. Volgens verzoeker had een medewerker van (het secretariaat van) de huurcommissie hem telefonisch laten weten dat de behandeling van verzoekschriften over het hele jaar werd uitgesmeerd, om te voorkomen dat er bij snelle afhandeling de rest van het jaar geen werk meer was.
2. De huurcommissie ontving het verzoek van de verhuurder van verzoekers woning op 19 september 1997. De uitspraak, gedateerd 20 maart 1998, werd aan verzoeker verzonden op 19 mei 1998.
3. De huurcommissie geeft in reactie op de klacht toe dat de afhandeling van de zaak geruime tijd op zich had laten wachten. Volgens de huurcommissie is dit te wijten aan het grote aantal zaken dat in behandeling was genomen, alsmede aan een tijdelijke

ondercapaciteit bij de afhandeling van zaken. De huurcommissie ontkent dat de behandeling van verzoekschriften wordt gespreid omdat er anders geen werk zou zijn voor de rest van het jaar.

4. De werkdruk bij de huurcommissie en het secretariaat kan de vertraging in de behandeling van het verzoekschrift van de verhuurder van verzoekers woning wellicht verklaren, maar ten opzichte van verzoeker niet rechtvaardigen. Op grond van de Huurprijzenwet woonruimte is de huurcommissie verplicht binnen vier maanden uitspraak te doen op een verzoek als bedoeld in artikel 20, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte (zie **ACHTERGROND**). Deze termijn is ruim overschreden. Overigens bepaalt de Huurprijzenwet woonruimte dat de huurcommissie de termijn met twee maanden kan verlengen, in welk geval zij partijen van de duur van de verlenging op de hoogte dient te stellen. In dit geval heeft de huurcommissie aan die bepaling geen toepassing gegeven. De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie in het ressort 's-Hertogenbosch is gegrond.