



# Rapport

**Datum: 3 december 1998**  
**Rapportnummer: 1998/538**

## Klacht

Op 29 juli 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer O. te Breda (voorheen: Schiedam), met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Schiedam. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Schiedam:

1. niet binnen redelijke termijn een beslissing heeft genomen op zijn bezwaar tegen de door zijn verhuurder per 1 juli 1997 aangekondigde huurverhoging;
2. bij brief van 22 juli 1998 zijn verzoek van 17 juli 1998 heeft afgewezen om de in september 1998 geplande zitting ter behandeling van zijn bezwaren tegen de huurverhoging te vervroegen naar begin augustus.

## Achtergrond

Zie **BIJLAGE ONDERZOEK** In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Schiedam en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Tevens werd een aantal specifieke vragen gesteld. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen. De reacties van verzoeker en de huurcommissie in het ressort Schiedam gaven aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### A. Feiten

1. Verzoeker is tot 30 september 1998 huurder geweest van een woning te Schiedam. Tegen de door zijn verhuurder aangekondigde huurverhoging per 1 juli 1997 diende verzoeker bij de verhuurder een op 30 juli 1997 gedateerd bezwaarschrift in.
2. Verzoekers verhuurder diende op 10 september 1997 een schriftelijk verzoek in bij de huurcommissie in het ressort Schiedam (de huurcommissie) en verzocht haar zich uit te spreken over de rede-lijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs als bedoeld in het eerste lid van artikel 20 van de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw). Het secretariaat van de huurcommissie ontving het verzoekschrift op 19 september 1997.
3. Op 26 mei 1998 vond in opdracht van de huurcommissie een onderzoek plaats in de door verzoeker gehuurde woning naar de in verzoekers bezwaarschrift vermelde gebreken

aan de woning.

4. Bij brief van 17 juli 1998, ingekomen bij de huurcommissie op 20 juli 1998, diende verzoeker het volgende verzoek in:

"...Bij informatie, gisteren, bij uw afdeling voorlichting, bleek mij, dat voor eind augustus geen behandeling te verwachten zou zijn. Gelet op de vakantieperiode, was er ook geen zitting meer gepland, zodat behandeling pas daarna mogelijk was. De lange tijd die benodigd was lag volgens zijn mededeling aan het gebrek aan personeel. (...) Deze werkwijze is voor mij **ONAAANVAARDBAAR**. (...) · U beroep op personeelstekort is helemaal onaanvaardbaar als blijkt, dat u niet binnen een jaar tot afwerking komt. De "overschotten" worden steeds verder doorgeschoven. · Zoals uit de correspondentie tot nog toe moge blijken heb ik duidelijk te kennen gegeven, gezien de zeer gebrekkige onderhoudssituatie mijn woning te willen verlaten. Thans zijn die plannen geconcretiseerd. Dit betekent, dat ik vanaf 17 augustus aanstaande, dagelijks bezig ben met de voorbereiding van mijn verhuizing en dus niet meer beschikbaar ben voor het bijwonen van een hoorzitting. Wilt u tot een verantwoorde uitspraak komen, dan is dit noodzakelijk, temeer daar ik u ook een foto wil overleggen. Deze stuur ik niet op, om zeker te zijn, dat ik het origineel in handen houd. · Aangezien de woningstichting beroep bij de kantonrechter tegen uw eerdere uitspraak vrijwel blokkeerde door binnen 10 dagen de nieuwe huur te eisen, ben ik voornemens, dit thans helemaal uit te vechten. Aangezien ik per 29 september de sleutels van mijn huidige woning aan de stichting overhandig, is na die datum een beroep op de kantonrechter, althans een behandeling voor dat gerecht niet meer mogelijk, aangezien, alle zichtbare klachten dan verwijderd zullen worden. · In iedere procedure is het zo dat een uitspraak binnen redelijke tijd moet plaatsvinden. Deze gang van zaken overtreft iedere vorm van onredelijkheid vele malen. Gezien de onredelijke mate waarin u mijn belang schaadt, door deze werkwijze verzoek ik u dringend en sommeer u voor zover noodzakelijk:

· Mij binnen 5 werkdagen na ontvangst van dit schrijven mee te delen, hoe u aan mijn terechte bezwaren tegemoet komt, door hetzij een aparte hoorzitting in te lassen, zo dat ik niet ver tevoren geplande werkzaamheden moet onderbreken en helemaal uit het zuiden op en neer moet rijden. · Hetzij de procedure zo in te richten, dat op een wijze die recht doet aan mijn belangen, de behandeling volledig kan geschieden, dus dat een eventueel noodzakelijk onderzoek door de kantonrechter nog kan plaatsvinden voor ik de sleutels inlever op 29 september aanstaande..."

5. Bij brief van 22 juli 1998 wees de huurcommissie dat verzoek van verzoeker als volgt af:

"...Naar aanleiding van uw (...) brief en de telefonische gesprekken die u met twee medewerkers van het secretariaat hebt gevoerd, bericht ik u dat de huurcommissie zich op het standpunt stelt dat de ontvangen verzoekschriften (in dit geval de per 01/07/97 voorgestelde huurprijswijziging) vóór de vakantieperiode van het daaropvolgende jaar (in dit geval 1998) ter zitting door haar behandeld dienen te zijn en dat de desbetreffende uitspraken uiterlijk twee maanden na de datum van de zitting aangetekend aan partijen verzonden behoren te zijn. Door omstandigheden van interne aard op het ondersteunend secretariaat konden een aantal verzoekschriften niet meer tijdig ter zitting worden

behandeld hetgeen er toe heeft geleid dat deze begin september 1998 voor behandeling door de huurcommissie zijn gepland. Het is helaas niet mogelijk in de komende maand augustus voor u als individuele huurder een uitzondering te maken en uw bezwaarschrift apart te behandelen. Hoewel ik begrip heb voor de door u geschetste situatie kan helaas niet aan uw verzoek worden voldaan..."

### **B. Standpunt verzoeker**

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder **KLACHT** en naar zijn onder **Feiten**, punt 4, genoemde brief van 17 juli 1998.

**C. Standpunt huurcommissie in het ressort Schiedam**In reactie op de klacht deelde de voorzitter van de huurcommissie het volgende mee:

"...Algemene informatie De meeste verhuurders stellen jaarlijks een huurverhoging voor aan hun huurders met als ingangsdatum 1 juli. Huurders hebben tot zes weken na de ingangsdatum van het voorstel (dus tot en met 11 augustus) de tijd om een bezwaarschrift tegen dit voorstel bij hun verhuurder in te dienen. De verhuurders dienen op grond van artikel 20, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte deze bezwaarschriften met een verzoekschrift en een afschrift van het huurverhogingsvoorstel binnen twaalf weken na de ingangsdatum van het voorstel (uiterlijk 22 september) bij de huurcommissie in te dienen. Het is al jaren de praktijk dat vrijwel alle grote(re) verhuurders de onderhandelfase met hun huurders benutten en daardoor hun (uiteindelijk resterende) geschillen over de jaarlijkse huurverhoging pas aan het einde van de indientermijn bij de huurcommissie aanhangig maken. Dat betekent dat de secretariaten van de huurcommissies jaarlijks eind september duizenden verzoekschriften ontvangen (**piekinstroom**), waarin de huurcommissie wordt verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van een huurverhogingsvoorstel. Deze instroom is dan een werkvoorraad voor een geheel jaar. De behandelingstijd van een dergelijk verzoekschrift hangt dus af van de toevalligheid of de zaak vroeg in het huurrondejaar wordt onderzocht of wat later. Daarnaast komt het voor dat verhuurders huurverhogingsvoorstellen met een latere ingangsdatum aan huurders versturen. De indieningstermijn voor de verzoekschriften verschuift dan navenant. Daardoor kunnen in de loop van het huurrondejaar (dat loopt van 1 juli tot 1 juli) nog meer van dergelijke verzoekschriften ingediend worden. Deze verzoekschriften komen op de al bestaande werkvoorraad die eind september reeds is binnengekomen. Het secretariaat van de huurcommissie te Rotterdam dat is toegevoegd aan de huurcommissies in de ressorten Brielle, Dordrecht, Gorinchem, Oud-Beijerland, Rotterdam, Schiedam en Sommelsdijk heeft in het huurrondejaar 1997 (1 juli 1997 tot 1 juli 1998) 7352 verzoekschriften ex artikel 20, eerste lid van de Huurprijzenwet woonruimte ontvangen, waarvan 1013 voor het ressort Schiedam. Daarnaast ontvangt het secretariaat van de huurcommissies nog andere verzoeken om uitspraak, advies of verklaring. Het secretariaat van de huurcommissie heeft in het huurrondejaar 1997 13599 andere verzoeken ontvangen, waarvan 1096 voor het ressort Schiedam. De huurcommissies en het secretariaat van de huurcommissies proberen alle verzoeken om uitspraak over de huurverhoging van 1 juli vóór 1 juli van het volgende jaar af te handelen, maar dat lukt helaas niet altijd. Als partijen

gemotiveerd aangeven dat zij belang hebben bij een spoedige behandeling, probeert de huurcommissie aan dat verzoek tegemoet te komen. Behandeling verzoek van (verzoekers verhuurder; N.o.) betreffende (verzoeker; N.o.) (...) (Verzoeker; N.o.) heeft eerst per brief van 17 juli 1998, door het secretariaat van de huurcommissie ontvangen 21 juli 1998, te kennen gegeven dat hij een (zeer) spoedige afhandeling van zijn bezwaarschrift en daarmee van het verzoek van (verzoekers verhuurder; N.o.) verlangt. Hij verzocht de huurcommissie de behandeling van zijn bezwaarschrift zo in te richten dat een eventueel onderzoek door de kantonrechter (na de uitspraak van de huurcommissie) in de woning van (verzoeker; N.o.) nog vóór zijn verhuizing van 29 september 1998 zou kunnen plaatsvinden. De huurcommissie is aan dat verzoek tegemoet gekomen door de zaak van (verzoeker; N.o.) te plannen voor de eerste zitting na de zomerperiode, namelijk voor de zitting van 1 september 1998. In juli en augustus worden geen zittingen van de huurcommissie gehouden, omdat in die periode onvoldoende huurcommissieleden gevonden kunnen worden die een zitting kunnen bijwonen. Ook voor september blijkt dat vaak nog moeilijk te zijn. Verder houden verhuurders rekening met de beleidslijn van de huurcommissie Schiedam dat tijdens schoolvakanties geen zittingen worden gehouden. Van het plannen van een zitting eerder in augustus tezamen met andere verzoekers is afgezien, omdat anders alle partijen (in tweede helft van juli, net in het vakantiehoogseizoen) eerst benaderd dienden te worden of zij niet met vakantie waren of begin augustus zouden gaan. Dat zou tot gevolg kunnen hebben dat partijen te kort van te voren de uitnodiging voor de zitting zouden ontvangen of ervan kennis zouden nemen en daardoor te weinig tijd zouden hebben om de zitting voor te bereiden. Dat zou weinig klantgericht zijn jegens de andere verzoekers en hun wederpartijen. De zaak van (verzoeker; N.o.) was oorspronkelijk gepland voor een zitting in juni 1998. Door ziekte van een van de zittingssecretarissen en doordat de andere zittingssecretarissen al

volledig op andere zittingen waren ingezet, heeft de voorzitter van de huurcommissie besloten drie zittingen te verschuiven van juni naar september. Toevallig was de zaak van (verzoeker; N.o.) voor een van die drie zittingen gepland. Als (verzoeker; N.o.) eerder dan in juli 1998 had aangegeven dat hij belang had bij een snelle afhandeling van zijn zaak, dan had de huurcommissie kunnen bekijken of het onderzoek in de woning van (verzoeker; N.o.) eerder te verrichten en of (verzoeker; N.o.) nog voor een van de zittingen vóór de zomerperiode uitgenodigd kon worden. Doordat (verzoeker; N.o.) pas in juli 1998 aangaf een speciaal belang te hebben bij een snelle afhandeling, kon de huurcommissie slechts aan zijn verzoek tegemoet komen door hem voor de eerstvolgende zitting na de zomerperiode uit te nodigen. (Verzoeker; N.o.) is per brief van 13 augustus 1998 uitgenodigd voor de zitting van 1 september 1998. (Verzoeker; N.o.) heeft daarop gereageerd met een brief gedateerd 15 augustus 1998, waarin hij meldt dat hij verhinderd is voor de zitting van 1 september en dat hij per se persoonlijk ter zitting wil komen. Hij verzoekt daarom uitgenodigd te worden voor een zitting ná zijn verhuizing op 29 september 1998. De voorzitter van de huurcommissie is aan dat "verzoek" tegemoet gekomen; (verzoeker; N.o.) is daarvan per brief van 18 augustus 1998 in kennis gesteld.

De huurcommissie acht de klacht van (verzoeker; N.o.) in zoverre gegrond, dat de huurcommissie helaas niet vóór 1 juli 1998 uitspraak heeft kunnen doen inzake het verzoek van (verzoekers verhuurder; N.o.) naar aanleiding van het bezwaarschrift van (verzoeker; N.o.). Doch als (verzoeker; N.o.) eerder te kennen had gegeven een speciaal belang te hebben bij een snelle afhandeling, had de huurcommissie nog kunnen onderzoeken of (verzoeker; N.o.) nog uitgenodigd kon worden voor een zitting vóór de zomerperiode. De huurcommissie acht de klacht dat de huurcommissie zijn verzoek om uitgenodigd te worden voor een zitting begin augustus 1998 bij brief van 22 juli 1998 heeft afgewezen, ongegrond. Zoals hierboven reeds is aangegeven, is het in augustus vrijwel onmogelijk om huurcommissieleden te vinden die een zitting kunnen houden. Daarom is (verzoeker; N.o.) uitgenodigd voor de eerste zitting ná de zomerperiode. Op dit moment is de datum van de zitting waarvoor (verzoeker; N.o.) zal worden uitgenodigd, nog niet bekend. Daardoor kan nu ook niet gezegd worden wanneer (verzoeker; N.o.) en zijn verhuurder de uitspraak toegezonden krijgen. De uitspraak zal enige weken na de zitting aangetekend aan partijen worden gezonden. Oorzaak lange behandelingsduur Naar de mening van de (voorzitter van de) huurcommissie is of zijn de oorzaak of oorzaken voor de lange behandelingsduur van het verzoekschrift van (verzoekers verhuurder; N.o.) en van andere verzoekschriften, gelegen in de piekinstroom die het secretariaat van de huurcommissie jaarlijks ontvangt van verzoekschriften voor uitspraak over de huurverhoging per 1 juli. Het secretariaat van de huurcommissie ontvangt dan in een paar dagen tijd duizenden zaken tegelijk. De administratieve verwerking en de totale behandeling daarvan kost de nodige tijd. De personele capaciteit van het secretariaat van de huurcommissie is afgestemd op het totaal aantal verzoekschriften per jaar, niet op de piekinstroom in september. Als de personele capaciteit zou worden afgestemd op de piekinstroom, dan zou een groot deel van het personeel steeds voor een termijn van een half jaar aangenomen moeten worden, van juli tot en met december. In juli en augustus moeten die mensen dan worden ingewerkt, zodat zij in september tot en met december de zaken afwerken. Het probleem daarbij is dat twee maanden inwerktijd vaak te kort is om de medewerkers goede kwaliteit te kunnen laten leveren, én dat het telkens weer moeten inwerken van nieuwe mensen ook veel capaciteit vergt van het vaste personeel. Daarom wordt de capaciteit afgestemd op de totale instroom van het jaar, waarbij dan de piekinstroom van september niet geheel binnen een paar maanden kan worden afgehandeld. Bovendien zouden de huurcommissieleden, bij een snelle afhandeling van de hele piekinstroom, in een kort tijdbestek van enkele maanden vele zittingen moeten houden. Vele huurcommissieleden zullen daartoe vanwege hun werkverplichtingen of andere verplichtingen niet in staat zijn. Zoals u bekend is, is het huurcommissielidmaatschap immers geen dagtaak doch "slechts" een nevenfunctie voor de commissieleden. Het is een onbezoldigde functie, waarbij commissieleden vacatiegelden ontvangen voor de door hen bijgewoonde zittingen. In de Eerste Kamer is nu een wetsvoorstel (nummer 25 445) in behandeling, waarbij een nieuwe procedure bij de huurcommissie voor huurders wordt ingesteld. Huurders kunnen dan los van de jaarlijkse huurverhoging, gedurende het hele jaar, een uitspraak van de huurcommissie vragen over

de huurprijs in relatie tot onderhoudsgebreken aan de woning. Het wetsvoorstel behelst ook dat huurders dan niet meer op grond van onderhoudsgebreken bezwaar kunnen maken tegen een huurverhogingsvoorstel van hun verhuurder, omdat daarvoor dan een andere procedure bestaat. Huurders kunnen uiteraard nog wel op grond van andere bezwaren bezwaar maken tegen een huurverhogingsvoorstel. Omdat het merendeel van de bezwaarschriften tegen huurverhogingsvoorstellen onderhoudsgebreken aanvoeren, zal de piekin-

stroom van verzoeken om uitspraak over de jaarlijkse huurverhoging naar verwachting sterk afnemen. Daardoor zal het naar verwachting voor (het secretariaat van) de huurcommissie mogelijk worden alle verzoeken binnen redelijke termijn af te handelen. De huurcommissie en haar secretariaat hebben alles in het werk gesteld om alle verzoeken om uitspraak over de huurverhoging per 1 juli 1997 vóór juli 1998 op zitting te hebben gebracht. De planning en personele capaciteit waren daar op afgesteld. Helaas heeft een langdurende ziekte van een van de zittingssecretarissen ertoe geleid dat enkele zittingen verschoven moesten worden tot na de zomerperiode..."

#### **D. Standpunt Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer**

De Staatsecretaris liet in reactie op de klacht het volgende weten:

"...De huurcommissie Schiedam heeft moeten besluiten om drie zittingen met 98 zaken (waarvan 79 betreffende huurverhogingen per 1 juli 1997), van juni 1998 door te schuiven naar september 1998. De zaak van (verzoeker; N.o.) was juist voor een van die drie zittingen gepland. Daardoor kon de huurcommissie Schiedam helaas niet alle zaken betreffende huurverhoging van 1 juli 1997 afhandelen voor 1 juli 1998. Ik was er van op de hoogte dat niet alle zaken van het secretariaat van de huurcommissie te Rotterdam betreffende de huurverhoging van 1 juli 1997 vóór 1 juli 1998 konden worden afgehandeld. Het secretariaat van de huurcommissie heeft hiervan melding gemaakt in zijn managementrapportage over de periode 1 januari 1998 tot en met 30 april 1998, zonder daarbij overigens een uitsplitsing te maken naar de zeven huurcommissies die het secretariaat ondersteunt. Ik ga er overigens van uit dat u met "de door haar zelf gestelde behandelingstermijn" doelt op het streven van de huurcommissie Schiedam (net als van de overige 60 huurcommissies) om de zaken betreffende de huurverhoging van 1 juli vóór 1 juli van het volgende jaar af te handelen. (...) De voornaamste oorzaak van de lange behandelingsduur van de zaken betreffende de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is gelegen in het feit dat de huurcommissies jaarlijks eind september worden geconfronteerd met een grote instroom van verzoeken betreffende de huurverhoging per 1 juli. Dat levert voor de (secretariaten van de) huurcommissies dan een werkvoorraad voor een jaar op. De instroom van verzoeken in de rest van het jaar is aanzienlijk geringer. De capaciteit van de secretariaten van de huurcommissies is afgestemd op de jaarinstroom van verzoeken. Doordat de huurcommissie zo'n grote werkstroom in korte tijd ontvangt, kan de huurcommissie die zaken helaas niet in de wettelijk gestelde termijn van vier maanden afhandelen. De huurcommissies streven ernaar om de zaken betreffende de

huurverhoging per 1 juli vóór 1 juli van het daaropvolgende jaar af te handelen. In veruit de meeste gevallen lukt dat ook, doch voor de zaak van (verzoeker; N.o.) is dat als hiervoor aangegeven niet gelukt. (...) Uiteraard zou ik het, net zo goed als de huurcommissies, uit het oogpunt van dienstverlening en klantvriendelijkheid prefereren als de huurcommissies wel alle verzoeken binnen de wettelijk gestelde termijn van vier maanden zou kunnen afhandelen. Doordat de huurcommissies echter jaarlijks met een grote instroom in korte termijn (duizenden zaken tegelijk vlak voor 23 september) worden geconfronteerd, is dat helaas niet mogelijk. Daarom hebben de huurcommissies het streven om de zaken betreffende de huurverhoging vóór het volgende huurrondejaar (dat loopt van 1 juli tot 1 juli) af te handelen. De werkplanning is daar ook op afgesteld. In veruit de meeste gevallen wordt dit streven gehaald. Er kunnen zich (onvoorziene) omstandigheden voordoen waardoor enkele zaken niet vóór het volgende huurrondejaar zijn afgehandeld. (...) Mijn departement heeft een wetsvoorstel geconcipeerd, dat momenteel in de Eerste Kamer in behandeling is (nummer 25 445). Dit wetsvoorstel regelt een nieuwe procedure voor huurders bij de huurcommissie om achterstallig onderhoud van hun verhuurder los van de jaarlijkse huurverhoging, gedurende het gehele jaar, aan te kaarten en een tijdelijke huurverlaging te vragen totdat de onderhoudsgebreken zijn verholpen. Met dit wetsvoorstel wordt tevens beoogd de instroom van verzoeken bij de huurcommissies meer uit te spreiden over het jaar. Want de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder wegens onderhoudsklachten zal komen te vervallen, omdat dan voor huurders een andere procedure open staat. Daarbij is een overgangsjaar geregeld, waarin huurders nog wél op grond van onderhoudsklachten bezwaar kunnen maken tegen een huurverhogingsvoorstel. Huurders zullen na inwerkingtreding van deze wetswijziging nog wel op grond van andere bezwaren bezwaar kunnen maken tegen een huurverhogingsvoorstel. Het merendeel van de bezwaarschriften tegen huurverhogingen betreffen echter bezwaren op grond van onderhoudsklachten. Ik verwacht dan ook dat de instroom van verzoeken bij de huurcommissie na verloop van tijd na de inwerkingtreding van deze wetswijziging meer verspreid zal worden over het jaar, en dat daardoor de behandelingstermijn van verzoeken bij de huurcommissies sterk kan worden verkort. Reactie op de klacht van (verzoeker; N.o.) Het ligt niet in mijn bevoegdheid om een oordeel te geven over de behandeling van individuele zaken door de huurcommissie. In zijn algemeenheid betreur ik het dat de huurcommissies er niet in alle gevallen in slagen om de zaken betreffende de huurverhoging per 1 juli vóór het daaropvolgende huurrondejaar af te handelen. Mede daarom heeft mijn departement zoals gezegd een wetswijziging geconcipeerd dat naar verwachting (mede) tot gevolg zal hebben dat de afhandeltermijn van dergelijke zaken bij de huurcommissies sterk kan worden verkort.

#### **E. Nadere reactie verzoeker**

Verzoeker deelde in reactie op het verslag van bevindingen nog mee dat hij bij het onderzoek in de door hem gehuurde woning op 26 mei 1998 aan de medewerker van de huurcommissie kenbaar heeft gemaakt dat hij zou gaan verhuizen en dat hij hoopte dat zijn bezwaarschrift op korte termijn zou worden behandeld.



## **F. Nadere reactie huurcommissie in het ressort Schiedam**

De huurcommissie legde een afschrift over van haar uitspraak in de zaak van verzoeker van 3 november 1998 (verzonden 18 november 1998). Daaruit blijkt dat de huurcommissie het voorstel tot wijziging van de huurprijs per 1 juli 1997 niet redelijk heeft geacht en de tussen partijen geldende huurprijs ongewijzigd heeft gelaten. **BEOORDELING**

### **I. . Ten aanzien van de beslissingstermijn**

1. Verzoeker klaagt er allereerst over dat de huurcommissie in het ressort Schiedam niet binnen een redelijke termijn een beslissing heeft genomen op zijn bezwaar tegen de door zijn verhuurder per 1 juli 1997 aangekondigde huurverhoging.
2. Blijkens artikel 25 Hpw dient de huurcommissie op een op artikel 20 Hpw gebaseerd verzoek binnen vier maanden na ontvangst van dat verzoek schriftelijk uitspraak te doen, met de mogelijkheid van uitstel van ten hoogste twee maanden (zie **ACHTERGROND** onder 1.). De huurcommissie heeft zich in dit geval niet kunnen houden aan de wettelijke termijn waarbinnen zij een uitspraak behoort te doen over de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. De behandeling van het verzoekschrift op de hoorzitting kon niet eerder dan in september 1998 plaatsvinden, de huurcommissie deed pas op 3 november 1998 uitspraak, terwijl het verzoekschrift op 19 september 1997 door het secretariaat van de huurcommissie was ontvangen. Daarmee is de wettelijke termijn voor de behandeling van dit soort verzoeken aanzienlijk overschreden.
3. De verklaring van de huurcommissie voor de aanzienlijke termijnoverschrijding komt er op neer dat de jaarlijkse instroom van de op artikel 20 Hpw gebaseerde verzoeken zo hoog is dat zij met de haar ter beschikking staande middelen daaraan een werkvoorraad van één jaar heeft. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft bevestigd dat de capaciteit van de secretariaten van de huurcommissies is afgestemd op de jaarinstream van verzoeken. De huurcommissie heeft daarom haar streven er op gericht om de op artikel 20 Hpw gebaseerde verzoeken in elk geval te behandelen vóór het begin van de vakantieperiode: 1 juli van het daarop volgende kalenderjaar (het begin van het nieuwe huurrondejaar).
4. Ook dat is de huurcommissie in verzoekers geval echter niet gelukt. De zaak van verzoeker was gepland voor een zitting in juni 1998. Door ziekte van één van de zittingssecretarissen, en omdat diens collega's al volledig waren ingezet, was het nodig geweest om ook de zaak van verzoeker te verschuiven, naar september. De door de huurcommissie aangegeven oorzaak van de vertraging in de behandeling van verzoekers bezwaren kan de extra vertraging weliswaar verklaren, maar zij is jegens verzoeker niet toereikend als rechtvaardiging. Hieraan kan ook niet afdoen dat verzoeker zijn verzoek van 17 juli 1998 ook eerder had kunnen doen. De onderzochte gedraging is op dit punt niet behoorlijk.

### **II. . Ten aanzien van het verzoek om de zittingsdatum van de huurcommissie te vervroegen**

1. Verzoeker klaagt er voorts over dat de huurcommissie bij brief van 22 juli 1998 zijn

verzoek van 17 juli 1998 heeft afgewezen om de in september 1998 geplande zitting ter behandeling van zijn bezwaren tegen de per 1 juli 1997 aangekondigde huurverhoging te vervroegen naar begin augustus 1998.

2. De huurcommissie houdt in de vakantiemaanden juli en augustus geen zittingen, omdat in die periode onvoldoende huurcommissieleden kunnen worden gevonden om zittingen bij te wonen. Voorts hanteert de huurcommissie het beleid om tijdens schoolvakanties geen zittingen te houden, hetgeen bekend is bij verhuurders, die daarmee ook rekening houden. Op grond hiervan is het op zichzelf beschouwd een redelijk uitgangspunt om geen zittingen in de maanden juli en augustus te houden.

3. Ook het standpunt van de huurcommissie om de op 1 september 1998 geplande zitting niet te vervroegen naar begin augustus is op zichzelf beschouwd redelijk, omdat voldoende aannemelijk is dat daarbij belangen van één of meer andere huurders en/of verhuurders zouden zijn geschaad, omdat zij vanwege vakantie niet dan wel te laat van de vervroeging kennis zouden hebben gehad.

4. Zittingen worden gepland met het doel zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van de beperkte middelen. De huurcommissie behoeft in beginsel dan ook geen afzonderlijke zitting alleen ten behoeve van verzoeker te plannen, tenzij het achterwege blijven daarvan voor verzoeker gevolgen zou hebben gehad, die onevenredig zouden zijn in verhouding tot het met de normale planning van zittingen te dienen doel.

5. Verzoekers verzoek van 17 juli 1998 was kennelijk ingegeven door de vrees dat zijn verhuurder, zodra deze in het bezit zou komen van de sleutels van de woning, onmiddellijk de zichtbare gebreken aan de woning zou herstellen, en gebaseerd op de veronderstelling dat de huurcommissie verzoeker vervolgens in het ongelijk zou stellen. Verzoeker ging er daarbij immers van uit dat hij de kantonrechter te Schiedam zal moeten benaderen om deze de redelijke huurprijs te laten vaststellen.

6. Het voorgaande was niet van dien aard dat het voor de huurcommissie reden had moeten vormen om, zo dat al mogelijk was, af te wijken van haar vaste beleid om in juli en augustus geen zittingen te houden. In dit verband is van belang dat verzoeker ook niet aannemelijk heeft gemaakt dat aan zijn vrees alleen op de door hem voorgestane wijze afdoende kon worden tegemoet gekomen. In een civielrechtelijke procedure kan bewijs door alle middelen worden geleverd, tenzij de wet anders bepaalt. De waardering van het bewijs is, voor zover de wet niet anders bepaalt, aan het oordeel van de rechter overgelaten. Van de door verzoeker gestelde zichtbare gebreken aan de woning kan hij bijvoorbeeld bewijs leveren aan de hand van foto's en getuigen. Verder had verzoeker, vooruitlopend op de door hem verwachte voor hem nadelige uitspraak van de huurcommissie, de kantonrechter te Schiedam kunnen benaderen met het verzoek om een voorlopige plaatsopneming en bezichtiging van de woning te bevelen (zie **ACHTERGROND** onder 5.).

7. Gezien het voorgaande kon de huurcommissie in redelijkheid het verzoek van verzoeker van 17 juli 1998 afwijzen. De onderzochte gedraging is op dit punt dan ook behoorlijk.

## Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Schiedam is gegrond op het punt van de beslissingstermijn voor verzoekers bezwaar tegen de aangekondigde huurverhoging per 1 juli 1997, en niet gegrond wat betreft de afwijzing van het verzoek van 17 juli 1998.

## Bijlage Achtergrond

**1. Huurprijzenwet woonruimte** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 15; Hpw) Artikel 20, eerste lid:

"Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkens het voorstel had moeten ingaan schriftelijk verklaart met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs niet in te stemmen, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkens het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker 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:

"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 die zij redelijk acht of spreekt uit, dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is.(...)

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." **2. Memorie van Antwoord** "...Een beperking van het aantal keren dat de termijn waarbinnen uitspraak moet worden gedaan kan worden verlengd, is bij een procedure op tegenspraak als de onderhavige, niet mogelijk. Er moet immers, om voor partijen een bepaalde rechtstoestand in het leven te roepen, een uitspraak komen. Door het verlopen van de termijn zonder dat een uitspraak is gedaan, wordt de rechtstoestand van partijen niet geregeld. De in het artikel opgenomen termijn heeft in feite dan ook slechts betekenis als een aansporing naar de huurcommissies om zo spoedig mogelijk uitspraak te doen..."

**3. Uitspraak Hoge Raad van 12 maart 1982, NJ 1982, nr. 590**

"...In dit verband verdient (...) opmerking dat uit de wetsgeschiedenis blijkt dat in de ogen van de wetgever aan een tot de

huurcommissie gerichte termijn het karakter van een aansporingstermijn kan toekomen; immers dit is met zoveel woorden uitgesproken in de Memorie van Antwoord (...) met betrekking tot de in art. 25 lid 1 en 2 genoemde termijnen..."

**4. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering**

(Rv) Artikel 179:

"1. Bewijs kan geleverd worden door alle middelen, tenzij de wet anders bepaalt.

2. De waardering van bewijs is, voor zover de wet niet anders bepaalt, aan het oordeel des

rechters overgelaten." Artikel 227, eerste lid:

"Voordat een geding aanhangig is, kan op verzoek van de belanghebbende een voorlopig deskundigenonderzoek of een voorlopige plaatsopneming en bezichtiging worden bevolen."