

Rapport

Datum: 22 december 1998
Rapportnummer: 1998/572

Klacht

Op 11 februari 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer mr. T. te Paradera, Aruba (voorheen te 's-Gravenhage), met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage en een gedraging van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage te Rijswijk. Naar deze gedragingen, waarbij de gedraging van het secretariaat van de huurcommissie wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt er over dat:

1. zijn brief van 21 november 1997, gericht aan de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage, bij brief van 23 december 1997 is beantwoord namens de secretaris door een beleidsmedewerker. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat de beantwoording door of namens de voorzitter had dienen plaats te vinden.
2. in de brief van 23 december 1997 het standpunt wordt ingenomen dat met betrekking tot de door de kantonrechter toegekende aftrek voor stadvernieuwing, de huurcommissie deze slechts dan kan toekennen wanneer er sprake is van een in de wetgeving genoemd plan. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat de huurcommissie zich in vergelijkbare gevallen naar het oordeel van de kantonrechter dient te richten teneinde onnodige procedures te voorkomen.
3. in de brief van 23 december 1997 voorbij wordt gegaan aan hetgeen verzoeker onder punt 1. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht met betrekking tot de lange behandelingsduur van het verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging. Verzoeker stelt dat met name niet wordt ingegaan op zijn redenering dat de door de regelgeving gestelde behandeltermijnen samenhangen met de wenselijkheid een beroepsprocedure te kunnen afronden vóór het moment waarop een nieuwe huurverhoging wordt voorgesteld.
4. in de brief van 23 december 1997 niet wordt ingegaan op hetgeen verzoeker onder punt 2. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht, namelijk dat de uitspraak van de huurcommissie, gedateerd 28 april 1997, niet voldoet aan artikel 19, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies, nu op de hoorzitting van 28 april 1997 de ontvankelijkheid van het verzetschrift niet ter sprake is gebracht.
5. in de brief van 23 december 1997 niet wordt ingegaan op hetgeen verzoeker onder punt 3. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht, namelijk dat de op 28 april 1997 gedateerde uitspraak op het verzet tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie hem eerst op 31 juli 1997 werd toegezonden.

Achtergrond

1. Huurprijzenwet woonruimte

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 15) Artikel, 15, eerste lid:

"Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regelen gegeven voor de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte en van de redelijkheid van wijzigingen van de huurprijs (...)"

2. Toelichting bij bijlage I, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt;

bijlage bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Amvb van 18 april 1979, Stb. 216):

"*Stadsvernieuwingsaftrek* Aanbevolen wordt een aftrek voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn, van ten hoogste 10 punten. De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan, in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (Stb. 1984, 406)"

3. Wet op de huurcommissies

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 16) Artikel 19, eerste en derde lid:

"1. 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." "3. De secretaris zendt onverwijld aan de huurder en de verhuurder een afschrift van de uitspraak en, desverzocht, aan ieder van hen nog ten hoogste twee exemplaren."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage 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. Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de door de huurcommissie en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verstrekte inlichtingen te reageren. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer berichtte dat het verslag hem geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De reactie van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage gaf aanleiding het verslag aan te vullen. De reactie van verzoeker gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen dan wel aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. Feiten

1. Verzoeker was tot medio 1998 huurder van een woning aan de X-markt te 's-Gravenhage. Omdat verzoeker al geruime tijd ernstige hinder ondervond van bouwactiviteiten in de directe omgeving van zijn woning, had hij de huurcommissie verzocht uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging per 1 juli 1996. Verzoeker had daarbij aangevoerd dat hij als gevolg van de overlast werd belemmerd in zijn woongenot en dat dit in het kader van de waardering van zijn woning een aftrek van 20 punten rechtvaardigde.

2. Bij uitspraak van 31 januari 1997 oordeelde de voorzitter van de huurcommissie de huurverhoging per 1 juli 1996 redelijk.

3. Tegen de uitspraak van de voorzitter deed verzoeker op 26 februari 1997 verzet bij de huurcommissie.

4. Bij uitspraak van 28 april 1997 verklaarde de huurcommissie het verzet ongegrond. Deze uitspraak werd op 31 juli 1997 aan verzoeker toegezonden. Voor de motivering verwees de huurcommissie gedeeltelijk naar de uitspraak die zij op 6 juni 1996 had gedaan, naar aanleiding van de bezwaren van verzoeker tegen de huurverhoging per 1 juli 1995. In haar uitspraak van 6 juni 1996 overwoog de huurcommissie onder meer het volgende:

" - gebleken is dat het gebied waarin de woonruimte is gelegen in het kader van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing niet als stadsvernieuwingsgebied of een daarmee vergelijkbaar gebied is aangewezen; de huurder heeft dat niet bestreden; - niet bestreden en van algemene bekendheid is dat grote hinder wordt ondervonden van de voortdurende bouwactiviteiten in de omgeving en het woongerief door die activiteiten nadelig wordt beïnvloed. Er is dan ook geen onderzoek nodig om die erkende hinder nogmaals te bevestigen. Gelet op de (...) toelichting op het woningwaarderingstelsel en de nadere toelichting van gemeentewege, waarin onder het verruimde begrip "actiegebied" ook onbewoonbaar verklaarde panden, afgekeurde gemeentewoningen en woningen van een te renoveren complex worden begrepen en de gelijkschakeling met een actiegebied betrekking heeft op de uitplaatsing en herinrichting van bewoners, zonder mogelijkheid tot terugkeer, welke toelichtingen de hinder in een geheel andere sfeer trekken dan alleen maar lawaai, slechte bereikbaarheid en inwaaiend zand als gevolg van grote bouwactiviteiten in de directe omgeving, is het niet mogelijk stadsvernieuwingsaftrek toe te passen indien het gebied waarop de woning is gelegen in het kader van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing niet als zodanig is aangewezen."

5. Omdat verzoeker het niet eens was met de uitspraak van de huurcommissie, verzocht hij de kantonrechter de huurprijs vast te stellen. Bij beschikking van 28 oktober 1997 stelde de kantonrechter verzoeker in het gelijk. In zijn beoordeling overwoog de kantonrechter onder meer het volgende:

"De zogenaamde stadsvernieuwingsaftrek van maximaal 10 punten is (...) mogelijk voor

buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn. De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp) stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Voor het woongebied van verzoeker bestaat geen stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan. Blijkens artikel 7 van genoemde Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is de gemeente echter niet verplicht een zodanig plan op te stellen. Relevant is het feit dat ten aanzien van bouwproject "X" de juridische vormgeving wel is neergelegd in een plan: een wijziging van een deel van het bestaande bestemmingsplan in het bestemmingsplan "Y 6e herziening". Nu uit de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing blijkt dat de gemeente geen verplichting heeft tot het opstellen van bedoeld plan en er wél een speciaal bestemmingsplan bestaat voor het gebied direct naast de woning van verzoeker, ligt het in de rede om meer belang te hechten aan de materiële situatie dan aan de formele toestand. De kantonrechter is van oordeel dat het woongebied van verzoeker dient te worden aangemerkt als een gebied dat zoveel (of meer) hinder ondervindt van de bouwactiviteiten in het kader van "Den Haag NIEUW CENTRUM" als een gebied waarop meergenoemde wet het oog heeft, dat ten deze een aftrek van 10 punten op zijn plaats is.

Bij een puntenaantal van $(111 - 10 =) 101$ bedraagt de huurprijs volgens Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte f802,96 per maand per 1 juli 1996."

6. Bij brief van 21 november 1997 wendde verzoeker zich tot de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Den Haag. In deze brief wees verzoeker de voorzitter er onder meer op dat de kantonrechter in zijn hiervoor genoemde beschikking de uitspraak van de huurcommissie van 28 april 1997 op het punt van de stadsvernieuwingsaftrek niet had gevolgd en voor de vaststelling van de huurprijs een aftrek van 10 punten had toegepast. Verder liet verzoeker weten dat de procedure bij de huurcommissie hem op een aantal punten ontevreden had gestemd. In dit verband voerde verzoeker in zijn brief het volgende aan:

"...

1. De totale behandelingsduur bij uw huurcommissie is veel te lang geweest. De Huurcommissie heeft immers in september 1996 een verzoek ontvangen van de verhuurder een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging m.i.v. 1 juli 1996. De uitspraak van de Huurcommissie werd mij op 31 juli 1997 toegezonden; ruim 10 maanden later. De Huurcommissie heeft volgens artikel 25 van de Huurprijzenwet woonruimte 4 maanden de tijd (dit kan eventueel met bericht worden verlengd tot 6 maanden). Ik neem aan dat deze termijn bewust gekozen is: inclusief een procedure bij de Kantonrechter, kan de gehele procedure zijn afgerond vóór het moment waarop de verhuurder met een nieuw, jaarlijks voorstel tot verhoging van de huur komt (in casu per 1 juli 1997). Nu ik eerst na ontvangst van de uitspraak, dus begin augustus j.l., de zaak inhoudelijk aan de Kantonrechter heb kunnen voorleggen, is de beslissing van de Kantonrechter (die de zaak voortvarend heeft behandeld) ontvangen toen de bezwarentermin ten aanzien van de huurverhoging van 1 juli 1997 was verstreken.

Aangezien ik ook bezwaar tegen de recente huurverhoging heb ingediend, heb ik op dit punt (naar ik aanneem) geen nadeel ondervonden, maar wel (mogelijk) alle andere bewoners die, moegestreden, geen bezwaar meer hebben ingediend tegen de huurverhoging per 1 juli j.l. De voorzitter mag op grond van artikel 25a Huurprijzenwet onmiddellijk uitspraak doen. Hoewel volgens de Memorie van Toelichting de wet niet beoogt met de term "onmiddellijk" een termijn aan te geven, zou met een snelle uitspraak van de voorzitter wel een deel van het probleem voorkomen kunnen worden. Ik zou graag van u vernemen of u het met beide redeneringen eens bent en zo ja, hoe u zo'n lange behandelingsduur bij de Huurcommissie in de toekomst voorkomt.

2. Op de hoorzitting van 28 april 1997 ben ik weliswaar gehoord over de gronden van mijn verzet, maar er is met geen woord over mijn niet-ontvankelijkheid gerept. De uitspraak, nota bene van diezelfde dag, is dus niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en zelfs naar mijn mening in strijd met artikel 19, eerste lid Wet op de huurcommissies, waarin wordt bepaald dat een uitspraak uitsluitend mag zijn gegrond op hetgeen ter zitting is besproken en op de stukken die ter inzage zijn gelegd. Ik verzoek u mij uw standpunt hierover te berichten. Als u mijn lezing over de hoorzitting niet deelt, verzoek ik u het verslag van de secretaris ex artikel 21 Wet op de huurcommissies mee te zenden.

3. De uitspraak van de huurcommissie op mijn verzet van 26 februari 1997 is blijkbaar al gedaan op 28 april 1997 (de dag waarop ik door u ben gehoord!), maar eerst verzonden op 31 juli 1997, dus nadat ik, op 17 juli 1997, een verzoek had gericht aan de Kantonrechter (waarvan ik u diezelfde dag een kopie heb toegezonden). Het is onzorgvuldig, en in strijd met artikel 19, derde lid Wet op de huurcommissies, dat een uitspraak van uw huurcommissie 3 maanden lang voor verzending blijft liggen. En vervolgens wordt de uitspraak zonder enige vorm van excuses aan mij toegezonden. Ik verneem gaarne hoe u dit voortaan voorkomt."

7. In antwoord hierop deelde de secretaris van de huurcommissie verzoeker bij brief van 23 december 1997 het volgende mee:

"...De huurcommissie heeft als wettelijke taak het verstrekken van uitspraken, adviezen en verklaringen. Uw brief wordt dan ook beantwoord door het secretariaat van de huurcommissie. (...) De uitspraak is ook ter kennis van het landelijk overleg van voorzitters huurcommissie gebracht. Onder verwijzing naar de door de kantonrechter toegekende aftrek voor stadsvernieuwing geldt voor de huurcommissie dat zij dit slechts dan kan toekennen wanneer er sprake is van een in de wetgeving genoemd plan. In uw brief beklagt u zich over de lange behandeltijd door de huurcommissie van uw verzoek omtrent de redelijkheid van de huurverhoging van de woning. Het verzoek is in behandeling genomen waarvan bericht is gezonden onder vermelding dat de behandeling - gezien het grote aantal ontvangen verzoeken - nog enige tijd zou kunnen nemen. Door de huurcommissies worden jaarlijks in september duizenden verzoeken ontvangen waarvan de meeste verzoeken van verhuurders om uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging. Dat komt omdat de meeste verhuurders jaarlijks een huurverhoging voorstellen per 1 juli. Huurders hebben tot zes weken na ingangsdatum van de huurverhoging de tijd om een bezwaarschrift tegen het voorstel bij hun verhuurder in te

dienen. Deze hebben vervolgens tot uiterlijk twaalf weken na ingangsdatum van het voorstel de tijd om een verzoek bij de huurcommissie in te dienen. Deze instroom is dan praktisch een werkvoorraad voor een geheel jaar. De verwerking, het registreren, het onderzoeken en het rapporteren door het secretariaat van deze grote instroom vergt dan ook geruime tijd. Daarbij worden de verzoeken op diverse wijzen gesorteerd om de diverse werkzaamheden op een zo doelmatig mogelijke wijze uit te voeren. De behandelingsduur van een verzoek hangt derhalve grotendeels af van of een zaak vroeg in het huurrondejaar wordt onderzocht of wat later. Het komt daarnaast ook voor dat verhuurders een huurverhoging voorstellen met een latere ingangsdatum. De indieningstermijn voor een verzoekschrift aan de huurcommissie verschuift dan, hetgeen navenant van invloed kan zijn op de doelmatigheid van planning van werkzaamheden verbonden aan de behandeling van het verzoek. Als antwoord op uw vraag omtrent de gang van zaken rond de hoorzitting van de huurcommissie kan ik u mededelen dat belanghebbenden ter zitting worden gehoord; de uitspraak wordt eerst na afloop van de zitting, in raadkamer gedaan. Dat het concipiëren en verwerken van de uitspraak door het secretariaat ook de nodige tijd vraagt, moge gezien de eerder genoemde grote werkstroom duidelijk zijn. Ik ben het met u eens dat partijen recht hebben op een spoedige uitspraak van de commissie. De huurcommissie met het secretariaat blijven hun best doen om binnen de mogelijkheden van de wet de geschillen zo snel en efficiënt mogelijk te behandelen. Als het parlement de inmiddels ingediende voorstellen voor wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte goedkeurt, kan dit spreiding en vermindering van het aantal huurgeschillen opleveren. Dit zal de doorlooptijd van aan de huurcommissie voorgelegde geschillen positief beïnvloeden..." De brief van de secretaris van de huurcommissie was namens de secretaris ondertekend door een beleidsmedewerker.

B. Standpunt verzoeker Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtformulering onder **KLACHT**

. C. Standpunt huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage 1. In het kader van het onderzoek door de Nationale ombudsman zijn de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage en de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de volgende vragen voorgelegd:

"1. Met betrekking tot klachtonderdeel 1. merk ik allereerst op dat de Nationale ombudsman het standpunt huldigt dat de beantwoording en dus ook de ondertekening van een brief in beginsel moeten gebeuren door of namens degene aan wie de brief van de burger was gericht. Ik verzoek u aan te geven waarom in dit geval van deze regel is afgeweken, nu de brief van 23 december 1997 niet is beantwoord en ondertekend door of namens de voorzitter, maar namens de secretaris door een beleidsmedewerker. 2a. Voor zover in dit geval de secretaris bevoegd was tot beantwoording en ondertekening van de aan de voorzitter gerichte brief, verzoek ik u mij de gegevens te doen toekomen waaruit een en ander blijkt. 2b. Tevens verzoek ik u mij de gegevens te doen toekomen waaruit blijkt dat de beleidsmedewerker die namens de secretaris de brief heeft ondertekend daartoe bevoegd was. 3a. Zo beantwoording van verzoekers brief aan de voorzitter terecht aan het secretariaat is overgedragen, was het naar uw oordeel dan niet juist geweest dat

van de overdracht en de reden daarvan op enigerlei wijze in de brief van 23 december 1997 melding was gemaakt. 3b. Bestaan hiervoor instructies? Zo ja, waarom zijn die in dit geval niet toegepast? 4a. Dient het in de brief van 23 december 1997 neergelegde standpunt inzake de door de kantonrechter toegekende aftrek voor stadsvernieuwing te worden toegerekend aan de huurcommissie, of dient dit te worden opgevat als een standpunt van het secretariaat? 4b. Ik verzoek u dit standpunt uitvoerig toe te lichten. 5a. De uitspraak op verzet is blijkens de dagtekening gedaan op maandag 28 april 1997 de dag van de hoorzitting en van de behandeling in raadkamer en verzonden op 31 juli 1997. In de brief van 23 december 1997 wordt gesteld dat het concipiëren en verwerken van de uitspraak ook de nodige tijd vraagt. Betekent dit dat de uitspraak na de uitspraakdatum nog diende te worden geconcipteerd, of was de uitspraak op de dag van de hoorzitting reeds in concept-vorm gereed, zoals verzoeker in zijn verzoekschrift stelt? 5b. Uit welke handelingen bestaat het verwerken van de uitspraak door het secretariaat precies?" 2.

Naar aanleiding van de klacht van verzoeker deelde de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage voor zover van belang het volgende mee:

"1.(...) Overigens is gebleken dat de beleidsmedewerker van het secretariaat al uit eigen beweging in de eerste zin van zijn brief van 23.12.1997 aan de klager had uitgelegd welke wettelijke taken de huurcommissie heeft. Het geven van voorlichting over de wet en inlichtingen aan het publiek over uitspraken valt niet onder die taken en bevoegdheden. Daar het geven van voorlichting en inlichtingen een taak is van het secretariaat, heeft de medewerker de inlichtingen verstrekt. Door de duidelijke inleiding van de brief was de klager bekend met de taken van de commissie en was zijn klacht (...) overbodig. 2. Hoewel de klager dus wist dat de huurcommissie geen bemoeienis heeft met het geven van voorlichting en inlichtingen, heeft hij zich daarover tot de Nationale Ombudsman gewend om zich daarover te beklagen. Voor zover de klager nader informatie wenste over een brief van het secretariaat, had hij zich daarmee tot het secretariaat kunnen wenden. Ook thans moet voor informatie worden verwezen naar het secretariaat. Wel kan er op worden gewezen dat de taken van de huurcommissie in de wet staan, evenals de maatstaven die zij daarbij moet toepassen. Deze worden door alle huurcommissies in Nederland uniform toegepast (blz. 3 jaarverslag). De uitspraken van de kantonrechters zijn niet genoemd onder de maatstaven waarnaar de commissies zich moeten richten. De door U toegezonden uitspraak van een kantonrechter in Den Haag heeft nergens navolging gevonden.

3. De klager stelt dat de behandeling van de verzoeker om uitspraken wel 10 maanden heeft geduurd en verwijst naar de termijn van artikel 25 HPW. Daarmee heeft de klager een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Blijkens de gegevens uit het woningdossier is op 20.9.1996 een verzoek om uitspraak ingediend en is op 31.1.1997 uitspraak gedaan. Dat zijn geen 10 maanden, zoals klager stelt. In een volgende zaak is op 28.2.1997 een verzetschrift ingediend. Daarop volgde een uitspraak op 28.4.1997. Ook dat zijn geen 10 maanden. Hoewel de commissie zich niet met voorlichting en brieven van het secretariaat inlaat, blijkt uit de meegezonden brief van 23.12.1997 dat het secretariaat volstrekt niet is voorbijgegaan aan de door klager gestelde lange behandelingsduur. Dat is een onjuiste

constatering van de klager. Ook met het uitblijven van een reactie op de "redenering" van de klager heeft de commissie geen bemoeienis. Het is immers de taak van het secretariaat om voorlichting te geven, en wel over de wettelijke voorschriften. In 1997 werd 1338 maal informatie gegeven aan bezoekers, 5317 maal per telefoon en 1136 maal schriftelijk, merendeel op vragen aan de huurcommissie. Deze voorlichting is bedoeld als effectieve primaire hulp aan rechtzoekenden bij werkelijke huurproblemen. Maar het voorlichten over achteraf geuite wensen, suggesties en ideeën van deze klager zou wel heel erg buiten het bestek en bedoeling van deze taak gaan, en daarmee ten koste van overige voorlichting.

4. De huurcommissie kan geen inlichtingen geven over een uitspraak, maar heeft geconstateerd uit het woningdossier dat de op de zitting betrekking hebbende stukken volgens voorschrift tenminste 8 dagen op het secretariaat ter inzage hebben gelegen en dat de belanghebbende ter zitting aanwezig is geweest. Deze heeft blijkens de stukken de gelegenheid gekregen zijn standpunt toe te lichten, maar heeft kennelijk zijn visie over de ontvankelijkheid van het ter inzage gelegde verzetschrift niet ter sprake gebracht. Ook nu geeft klager geen reden waarom hij dat toen niet noodzakelijk heeft geacht of heeft verzwegen. Van enige afwijking van de regels is niet gebleken.

5. Er moet worden geconstateerd dat zowel in de meegezonden brief van 23.12.1997 als voordien wel degelijk door het secretariaat werd gereageerd op de lange duur van afhandeling van de uitspraak. Ten eerste werd gewezen op de grote toestroom van duizenden verzoeken in september en de reden daarvan. In de periode van het verzoek van 20.9.1996 werden ongeveer 5500 andere verzoeken om uitspraken en verklaringen ingediend. Voorts verwijst de brief naar het grote aantal zaken voor afhandeling. In mei t/m juli 1997 moesten behalve de onderhavige zaak, naar schatting nog ruim 3000 andere zaken worden afgehandeld. In het totaal werden in 1997 blijkens het jaarverslag bijna 11.000 verzoeken afgehandeld inzake ca 7000 geschillen en 4000 verklaringen, de meeste na voorafgaand onderzoek van de desbetreffende woning. Gezien deze omstandigheden worden de partijen bij de bevestiging van de ontvangst van het verzoek er op gewezen dat de behandeling langer kan duren door het grote aantal ingediende verzoeken. Klager kon daarvan dus op de hoogte zijn. Vervolgens geeft het secretariaat bij de uitnodiging aan de partijen voor de zitting schriftelijke informatie wanneer de beslissing wordt genomen en wanneer het afschrift van de uitspraak kan worden verwacht, zodat de partijen daarvan vooraf op de hoogte zijn. De belanghebbenden worden dus van te voren volledig geïnformeerd. In het onderhavige geval heeft het secretariaat aan de klager ook nog uitgelegd dat de termijn van afhandeling van de uitspraak langer kon worden door het bovengenoemde grote aantal andere zaken dat moest worden verwerkt. Uit het dossier en de bijgevoegde uitspraak bleek bovendien dat de klager ook in 1995 enkele procedures bij de huurcommissie had gevoerd, zodat hij ook daardoor op de hoogte van de gang van zaken was. Daar de klager kennelijk uit kennis en ervaring beter wist, moet worden geconstateerd dat hij aan de Nationale ombudsman een verkeerde voorstelling van zaken gaf. Ten slotte wordt er nog op gewezen dat de huurcommissie en het secretariaat voorrang geven bij de afhandeling van een zaak als uit de stukken blijkt dat partijen daarbij belang hebben of als zij dat ter zitting kenbaar maken. Uit het dossier blijkt niet dat in het

onderhavige dossier sprake was van urgente belangen, dan wel dat ter zitting op voorrang en snellere behandeling is aangedrongen. Tenslotte kan op uw vragen worden geantwoord dat alle ruim duizend brieven aan de huurcommissie met vragen over huurproblemen en procedures worden beantwoord door het secretariaat. Ook uw overige vragen liggen op het terrein van het secretariaat, waarnaar kan worden verwezen. Voorts moge uit het bovenstaande blijken dat de klachten ongegrond zijn."

3. Bij haar reactie zond de huurcommissie een afschrift van haar uitspraak van 6 juni 1996 naar aanleiding van verzoekers bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli 1995 alsmede een exemplaar van het jaarverslag over 1997. Op pagina 3 van dit jaarverslag staat de volgende passage vermeld:

"...Het is voor de rechtsgelijkheid van belang dat de wettelijke woningwaardering niet alleen regionaal, maar ook landelijk op dezelfde wijze wordt uitgevoerd en beoordeeld. Daarom is met medewerking van de secretariaten van o.a. Rijswijk een handleiding samengesteld voor de toepassing van het woningwaarderingsstelsel voor alle situaties bij het meten van de kwaliteit van de woonruimte. Deze handleiding is eerst in het Overleg van Voorzitters van Huurcommissies (OVH) goedgekeurd en vervolgens door de huurcommissies..."

. Standpunt Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

1. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer deelde in reactie op de klacht het volgende mee:

"...Bij het tot stand komen van de huidige huurprijswetgeving is de keuze gemaakt om de voorlichtende taken niet op te dragen aan de instantie, in casu de huurcommissie, die ook belast is met het doen van uitspraken over de redelijkheid van de huurprijswijzigingen en dergelijke. "Dit zou tot een te grote verwarring bij het publiek kunnen leiden. Advisering en voorlichting over zaken en geschillen behoren gescheiden te zijn van de bevoegdheid tot het doen van uitspraken over die zaken en geschillen" (Memorie van Toelichting bij de Wet op de Huurcommissies van 18/01/1979). De huurcommissie kan over de gedetailleerde invulling van deze verdeling lokaal met het secretariaat afspraken maken. De vele duizenden verzoeken en brieven die jaarlijks bij het secretariaat van de huurcommissie te Rijswijk binnenkomen, worden geselecteerd in formele verzoeken aan de huurcommissie met de bijbehorende correspondentie enerzijds en anderzijds in (overige) correspondentie welke door de secretaris worden afgedaan. Het brede publiek maakt geen onderscheid tussen huurcommissie en secretariaat; in beantwoording van brieven aan de huurcommissie welke geen betrekking hebben op op dat moment lopende zaken, wordt dan ook volgens afspraak met de voorzitter van de huurcommissie slechts op eenvoudige wijze aangegeven dat beantwoording door de secretaris plaatsvindt. Met betrekking tot uw vraag 1 kan ik u dan ook mededelen dat de brief van (verzoeker; N.o.) over de op dat moment inmiddels door de huurcommissie afgehandelde kwestie door de (plaatsvervangend) secretaris is beantwoord. Naar aanleiding van uw vraag 2a kan ik u mededelen dat de voorzitter van de huurcommissie het secretariaat mondeling heeft gemandateerd brieven te beantwoorden en te ondertekenen. De brief van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage inzake de klacht van (verzoeker; N.o.) d.d.

15/05/1998 aan uw instantie, ondersteunt deze afspraak. De huurcommissie heeft geen schriftelijk mandaat afgegeven, derhalve kan ik u hieromtrent geen gegevens doen toekomen. (...) Uw vragen 3a en 3b zijn ten dele al hierboven beantwoord. In de brief d.d. 23/12/1997 wordt vermeld dat vanwege de (beperkte) taken van de huurcommissies, brieven worden beantwoord door het secretariaat van de huurcommissie. Dit is conform de mondelinge instructies/afspraken. (...) Met betrekking tot uw vragen 4a en 4b kan ik u mededelen dat de aftrek voor hinder als gevolg van stadsvernieuwingsactiviteiten in de Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte staat vermeld en dat een dergelijke aftrek slechts wordt toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan, in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Er is hier sprake van een standpunt van de huurcommissie dat wordt ondersteund door het landelijk overleg van voorzitters huurcommissie (zie brief d.d. 20/05/1998). Tot slot kan ik u met betrekking tot uw vragen 5a en 5b mededelen dat de huurcommissie op de dag van de zitting tot een uitspraak komt. De secretaris ter zitting houdt aantekening van al hetgeen ter zitting is besproken en noteert de inhoud van de uitspraak van de huurcommissie. Na de hoorzitting en raadkamer concipieert de secretaris ter zitting de uitspraak waarbij nogmaals wordt nagegaan of alle procedures correct zijn gevolgd. Van een al ten tijde van de hoorzitting gereed liggende concept-uitspraak is dan ook geen sprake. Over het algemeen wordt een concept-uitspraak binnen drie weken na de datum van de hoorzitting aan de huurcommissie ter goedkeuring voorgelegd. Meestal kunnen uitspraken dan binnen twee maanden na de datum van hoorzitting aan partijen worden gezonden. Doordat de huurcommissie en de secretaris ter zitting de diverse aspecten van het geschil tussen (verzoeker; N.o.) en zijn verhuurder met meer dan gewone zorgvuldigheid hebben gewogen, zijn de streeftermijnen - mede vanwege de grote hoeveelheid andere geschilzaken die een tijdige afhandeling vragen - niet gehaald. Gezien het eerder geschetste wettelijke kader en de achtergronden (...) acht ik de klacht ongegrond. Van het secretariaat is wel vernomen dat bij de beantwoording van brieven welke gericht zijn aan de huurcommissie of haar voorzitter en een verzoek om inlichtingen of voorlichting betreffen, voortaan zal worden vermeld dat deze door de voorzitter ter beantwoording zijn overgedragen aan het secretariaat. Tevens zal de ondertekening voortaan zodanig zijn dat daaruit blijkt dat de secretaris van de huurcommissie de ondertekenaar is..."

2. Als bijlage bij zijn reactie zond de Minister een afschrift van het besluit waaruit blijkt dat de beleidsmedewerker die namens de secretaris de brief aan verzoeker van 23 december 1997 met ingang van 1 september 1988 is aangewezen als plaatsvervangend secretaris van onder meer de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage. Tevens zond de Minister een afschrift van de brief van het Overleg Voorzitters Huurcommissie van 20 mei 1998, gericht aan het secretariaat van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage. De inhoud van die brief luidt - voor zover van belang - als volgt:

"(De voorzitter van de huurcommissie; N.o.) heeft mij verzocht u schriftelijk te informeren over het standpunt van het O.V.H. m.b.t. de beschikking van de kantonrechter te 's-Gravenhage d.d. (28; N.o.) oktober 1997 (...), (betr. de woning X-markt (...)) te

's-Gravenhage). (...) Ten tweede geeft de kantonrechter aan het begrip "stadsvernieuwing" een analoge interpretatie als neergelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte, ofschoon niet voldaan is aan het formele criterium (nl. ofschoon er formeel geen stadsvernieuwingsplan is, is de hinder die huurder ondervindt van bouwactiviteiten in de stad, zo groot dat aftrek van 10 punten redelijk is). De voorzitters hebben, gelet op hun (toevallige) bekendheid met de situatie ter plaatse, begrip voor het standpunt van de Kantonrechter. Echter, zij zijn niet geneigd het in het Bhw. vastgelegde formele criterium snel los te laten."

E. Reactie verzoeker

Verzoeker reageerde als volgt op de het standpunt van de huurcommissie en de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:

"...T.a.v. klachtonderdeel 1 (...) Ik kan mij niet verenigen met de voorstelling van zaken van het ministerie en van de Huurcommissie dat het beantwoorden van een klacht zou vallen onder "adviseren" of "voorlichten" respectievelijk "inlichtingen verstrekken". Mijn brief aan de Huurcommissie van 21 november 1997 bevatte drie duidelijk omschreven punten waar ik ontevreden over was. Ik heb de voorzitter aangeschreven omdat ik een aantal fundamentele punten aan de orde stelde over de organisatie van en binnen de Huurcommissie. Dit valt buiten voorlichting geven of een soortgelijk begrip. (...) T.a.v. klacht onderdeel 2 Het is opmerkelijk nog eens te moeten lezen dat de uitspraak van de kantonrechter geen maatstaf is waar de Huurcommissie zich naar richt. Zoals ik u eerder schreef, worden (met; N.o.) dit standpunt onnodige procedures (in Den Haag) niet voorkomen. Het is gelukkig goed algemeen gebruik in Nederland dat de lagere instantie zich naar de hogere instantie richt. T.a.v. klacht onderdeel 3 Het ministerie is niet ingegaan op deze klacht. De Huurcommissie geeft geen juiste uitleg aan hetgeen de Huurprijzenwet aangaande de beslistermijn bepaalt. De wettelijke termijn van vier maanden is ruimschoots overschreden. Het gaat hierbij om de tijd tussen de ontvangst van het verzoek van de verhuurder (september 1996) en de uitspraak van de Huurcommissie (31 juli 1997). De datum van de "tussenuitspraak" (van 31 januari 1997) is volgens de wet niet relevant. Overigens staat de mededeling van de Huurcommissie dat de commissie zich niet met brieven van het secretariaat inlaat, haaks op het standpunt op de mededeling van het ministerie dat het secretariaat door de voorzitter is gemandateerd brieven te schrijven. (Een mondeling mandaat overigens?) Bij de mandaatconstructie blijft de verstrekker van het mandaat immers verantwoordelijk. De commissie schrijft bemoeienis te hebben met het uitblijven van een reactie op mijn "redenering". Volkomen onterecht gaat de Huurcommissie dus weer niet op klachtonderdeel 3. Het bestuursorgaan (de voorzitter) ontwijkt een kwestie waarvoor deze verantwoordelijkheid draagt. Overigens wordt door deze scheiding in een relatief kleine organisatie als de Huurcommissie een onnodige scheiding geschapen die het functioneren van de Huurcommissie als zodanig negatief beïnvloedt, zoals blijkt uit deze zaak. T.a.v. klacht onderdeel 4 Het eerste deel van de reactie van de Huurcommissie is niet terzake doende; het tweede deel is een omkering van zaken. Voor mij stond de ontvankelijkheidsvraag niet ter discussie, zodat er voor mij geen enkele aanleiding was daaruit eigener beweging tijdens de hoorzitting op in te gaan.

Nu de ontvankelijkheid blijkbaar bij de Commissie wel ter discussie stond, was het uiteraard aan de Commissie dit punt tijdens de hoorzitting naar voren te brengen en een reactie van mij te vragen. Er is wel sprake van afwijking van de regels: de Huurcommissie heeft niet met de vereiste zorgvuldigheid uitspraak gedaan. T.a.v. klachtonderdeel 5 **De Huurcommissie gaat volledig voorbij aan deze klacht. Het grote aantal te behandelen verzoeken kan geen verklaring noch een rechtvaardiging zijn voor het drie maanden laten liggen van een ondertekende uitspraak. De reactie van de Huurcommissie duidt niet op enig inlevingsvermogen. Het jaarverslag heb ik met belangstelling gezien. Vele zaken worden ieder jaar afgehandeld. Dat neemt echter niet weg dat de organisatie van en binnen de Huurcommissie op een aantal punten verbeterd kan en moet worden. Een organisatie mag zich niet achter grote werkdruk verschuilen. Wat betreft de reactie van het ministerie: in tegenspraak met de feiten wordt gesuggereerd dat het concipiëren van de uitspraak de nodige tijd heeft gekost. D**

F. Reactie op het verslag van bevindingen

In reactie op het verslag van bevindingen deelde de huurcommissie in aanvulling op het standpunt van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onder meer mee dat het door de Staatssecretaris genoemde mandaat om brieven te beantwoorden weliswaar in bepaalde gevallen wordt gegeven, maar dat het op de onderhavige situatie niet van toepassing is. De huurcommissie wees erop dat de bij het secretariaat ingekomen post overeenkomstig het bepaalde bij artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht na selectie wordt doorgegeven aan de instantie die bevoegd is deze te behandelen. De brief van 21 november 1997 bevatte diverse vragen over de gang van zaken in de procedure bij de huurcommissie en is om die reden, aldus de huurcommissie, aan de afdeling Voorlichting van het secretariaat ter beantwoording doorgegeven.

Beoordeling

I. . Ten aanzien van de beantwoording van verzoekers brief van 21 november 1997

1. Verzoeker klaagt er allereerst over dat zijn brief van 21 november 1997, die hij had gericht aan de voorzitter van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage, is beantwoord namens de secretaris door een beleidsmedewerker. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat zijn brief door of namens de voorzitter had moeten worden beantwoord.
2. In reactie op dit onderdeel van de klacht hebben de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de huurcommissie erop gewezen dat bij de totstandkoming van de huidige huurprijswetgeving uitgangspunt is geweest dat advisering en voorlichting over zaken en geschillen gescheiden dienen te zijn van de bevoegdheid tot het doen van uitspraken over die zaken en geschillen. Voorts is aangegeven dat de huurcommissie op lokaal niveau met het secretariaat over de gedetailleerde invulling van de taakverdeling nadere afspraken kan maken. In dit verband is naar voren gebracht dat in het ressort 's-Gravenhage brieven die geen betrekking

hebben op op dat moment lopende zaken, volgens afspraak met de voorzitter van de huurcommissie door de secretaris worden beantwoord, waarvan bij de beantwoording op eenvoudige wijze melding wordt gemaakt. De huurcommissie lichtte in haar reactie nog toe dat het geven van voorlichting en inlichtingen een taak van het secretariaat betreft, en dat om die reden verzoekers brief van 21 november 1997 door het secretariaat is beantwoord.

3. In zijn brief van 21 november 1997 had verzoeker, naar aanleiding van een tweetal door hem gevoerde procedures inzake een geschil over de huurprijs van zijn woning bij de voorzitter van de huurcommissie respectievelijk de huurcommissie zelf, aan de voorzitter van de huurcommissie over een aantal kwesties om een standpunt gevraagd. Verzoeker mocht dan ook verwachten dat hij van of namens de voorzitter antwoord zou ontvangen. Uitgangspunt is immers dat beantwoording en dus ook de ondertekening van een brief aan een overheidsinstantie in beginsel gebeuren door of namens degene aan wie de brief van de burger was gericht. Gelet hierop had - voor zover de voorzitter niet in de gelegenheid was de brief van verzoeker zelf te beantwoorden - de brief van 23 december 1997 in ieder geval door of namens de voorzitter dienen te worden ondertekend. Voor zover de voorzitter in dit verband van mening was geweest dat het niet zijn taak, maar de taak van het secretariaat was om voor beantwoording en ondertekening van verzoekers brief van 21 november 1997 zorg te dragen, had daarvan in de brief van 23 december 1997 nadrukkelijk de reden moeten worden vermeld. Genoemde brief geeft op dit punt slechts weer dat de huurcommissie als wettelijke taak heeft het verstrekken van uitspraken, adviezen en verklaringen en dat om die reden de brief van verzoeker wordt beantwoord door het secretariaat. Gelet op de aanleiding en inhoud van verzoekers brief alsmede zijn uitdrukkelijke verzoek aan de voorzitter om van hem een aantal standpunten te vernemen, is deze motivering niet toereikend. Het door verzoeker gevraagde behelst immers meer dan het geven van voorlichting over de wet en inlichtingen aan het publiek over uitspraken, zoals de huurcommissie de taak van het secretariaat in haar reactie omschrijft. Nu de brief van 23 december 1997 niet door of namens de voorzitter is ondertekend en uit deze brief evenmin in voldoende mate blijkt waarom verzoekers brief van 21 november 1997 door het secretariaat is afgehandeld, is niet juist gehandeld. De onderzochte gedraging is op dit punt dan ook niet behoorlijk.

II. . Ten aanzien van het niet volgen door de huurcommissie van de beschikking van de kantonrechter van 28 oktober 1997

1. In de tweede plaats klaagt verzoeker erover dat in de brief van 23 december 1997 het standpunt wordt ingenomen dat, met betrekking tot de door de kantonrechter ten gunste van verzoeker toegekende aftrek voor stadsvernieuwing, de huurcommissie deze aftrek slechts dan kan toekennen wanneer er sprake is van een in de wetgeving genoemd plan. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat de huurcommissie zich in vergelijkbare gevallen naar het oordeel van de kantonrechter dient te richten, teneinde onnodige procedures te voorkomen.

2. In reactie op dit onderdeel van de klacht is er op gewezen dat de maatstaven die de huurcommissies bij het uitoefenen van hun taken moeten hanteren in de wet staan

vermeld en dat uitspraken van kantonrechters daarbij niet als zodanig worden genoemd. Voorts werd er op gewezen dat het standpunt van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage wordt ondersteund door het landelijk overleg van voorzitters huurcommissie.

3. Blijkens de toelichting bij bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte (zie **ACHTERGROND** onder 2.), wordt een aftrek van ten hoogste tien punten aanbevolen voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn. Deze aftrek wordt volgens de toelichting slechts toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan, in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Bij beschikking van 28 oktober 1997 heeft de kantonrechter te 's-Gravenhage ten gunste van verzoeker een aftrek voor stadvernieuwing toegekend, ondanks het feit dat voor het gebied waarin de woning van verzoeker is gelegen geen plan in de hiervoor bedoelde zin is vastgesteld. Voor zover verzoeker stelt dat de huurcommissie zich in vergelijkbare gevallen naar de beschikking van de kantonrechter dient te richten, dient er in de eerste plaats op te worden gewezen dat de huurcommissie met betrekking tot de vraag of er in een bepaald geval al dan niet aanleiding bestaat om stadsvernieuwings-aftrek toe te kennen, een eigen verantwoordelijkheid heeft. De uitspraak van de kantonrechter van 28 oktober 1997 kan daarbij van belang zijn, maar is niet zonder meer richtsnoer. Het staat de huurcommissie vrij om terzake een eigen lijn te kiezen indien zij daarvoor redenen aanwezig acht. Het door verzoeker naar voren gebrachte argument dat een afwijkend standpunt van de huurcommissie tot extra juridische procedures kan leiden, hangt daarmee samen en is in dit verband dan ook niet van doorslaggevende betekenis. Gelet op het voorgaande, daarbij tevens in aanmerking genomen dat er onvoldoende redenen zijn waarom de huurcommissie aan de bewuste uitspraak een meer algemene werking zou hebben moeten toekennen, komt haar standpunt dat zij bedoelde puntenaftrek slechts kan toekennen indien er sprake is van een in de wetgeving genoemd plan, op zich niet onredelijk voor. De onderzochte gedraging is op dit punt behoorlijk. **III. Ten aanzien van de reactie op hetgeen verzoeker onder punt 1. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht** 1. In de derde plaats klaagt verzoeker erover dat in de brief van 23 december 1997 wordt voorbij gegaan aan hetgeen hij onder punt 1. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht met betrekking tot de lange behandelingsduur van het verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurverhoging. Verzoeker stelt in dit verband dat met name niet wordt ingegaan op zijn redenering dat de door de regelgeving gestelde behandeltermijnen samenhangen met de wenselijkheid een beroepsprocedure te kunnen afronden vóór het moment waarop een nieuwe huurverhoging wordt voorgesteld. 2. In de brief van 23 december 1997 wordt ingegaan op de oorzaken die aan de lange behandelingsduur ten grondslag liggen, wordt blijk gegeven van de intentie om binnen de mogelijkheden van de wet de geschillen zo snel en efficiënt mogelijk te behandelen en wordt tevens de verwachting uitgesproken dat de op handen zijnde wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte de doorlooptijd van de aan de huurcommissie voorgelegde

geschillen positief zullen beïnvloeden. Een expliciete reactie op de hierboven uiteengezette redenering van verzoeker wordt echter niet gegeven. Gelet op de door verzoeker nadrukkelijk uitgesproken wens om terzake het standpunt van de voorzitter te vernemen, had dit wel mogen worden verwacht. De onderzochte gedraging is in zoverre dan ook niet behoorlijk. **IV. Ten aanzien van de reactie op hetgeen verzoeker onder punt 2. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht** 1. Voorts klaagt verzoeker erover dat in de brief van 23 december 1997 niet wordt ingegaan op hetgeen hij onder punt 2. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht, namelijk dat de uitspraak van de huurcommissie niet voldoet aan artikel 19, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies, nu op de hoorzitting van 28 april 1997 de ontvankelijkheid van het verzetschrift niet ter sprake is gebracht. In zijn brief vroeg verzoeker de voorzitter om hem zijn standpunt hierover mee te delen.

2. In de brief van 23 december 1997 wordt met betrekking tot de gang van zaken rond de hoorzitting slechts vermeld dat de belanghebbenden ter zitting worden gehoord en dat de uitspraak eerst na afloop van de zitting, in raadkamer wordt gedaan. Dit antwoord is, gelet op hetgeen verzoeker in zijn brief op dit punt naar voren heeft gebracht, niet adequaat. Pas in de reactie naar aanleiding van verzoekers klacht is de huurcommissie nader op deze kwestie ingegaan. De onderzochte gedraging is daarmee op dit punt niet behoorlijk.

V.

Ten aanzien van de reactie op hetgeen verzoeker onder punt 3. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht 1. Tot slot klaagt

verzoeker erover dat in de brief van 23 december 1997 niet wordt ingegaan op hetgeen hij onder punt 3. van zijn brief aan de voorzitter van 21 november 1997 naar voren heeft gebracht, namelijk dat de op 28 april 1997 gedateerde uitspraak op het verzet tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie hem eerst op 31 juli 1997 werd toegezonden. Verzoeker heeft er in dit verband op gewezen dat een dergelijke handelwijze in strijd is met het bepaalde in artikel 19, derde lid van de Wet op de huurcommissies.

2. In de brief van 23 december 1997 wordt met betrekking tot het voorgaande vermeld dat, gelet op de grote werkvoorraad, het concipiëren en verwerken van de uitspraak door het secretariaat de nodige tijd vraagt. Pas in de reactie op verzoekers klacht is uitvoeriger aandacht besteed aan hetgeen verzoeker op dit punt naar voren heeft gebracht. Daarbij is onder meer ingegaan op de werkwijze en procedures na de hoorzitting, waarbij er nog op is gewezen dat, mede vanwege het feit dat de diverse aspecten van het geschil van verzoeker en zijn verhuurder met meer dan gewone zorgvuldigheid zijn gewogen, de streeftermijnen niet zijn gehaald. Gelet op deze nadere toelichting moet het antwoord in de brief van 23 december 1997 als te summier worden aangemerkt. Niet valt in te zien waarom de secretaris de nadere informatie niet al direct in deze brief had kunnen vermelden. De onderzochte gedraging is daarmee ook op dit punt niet behoorlijk.

CONCLUSIE De klacht over de onderzochte gedragingen van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage en het secretariaat van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage te Rijswijk, waarbij de gedraging van het secretariaat van de huurcommissie wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Volkshuisvesting,

Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, is gegrond, behoudens wat betreft het niet volgen door de huurcommissie van de beschikking van de kantonrechter van 28 oktober 1997; op dit punt is de klacht niet gegrond. Met instemming heeft de Nationale ombudsman kennis genomen van het voornemen van het secretariaat van de huurcommissie in het ressort 's-Gravenhage om voortaan bij de beantwoording van brieven die gericht zijn aan de huurcommissie of haar voorzitter en die een verzoek om voorlichting of inlichtingen betreffen, te vermelden dat deze brieven door de voorzitter ter beantwoording zijn overgedragen aan het secretariaat, waarbij tevens de ondertekening zodanig zal zijn dat daaruit blijkt dat de secretaris van de huurcommissie de ondertekenaar is.