

Rapport

Datum: 22 december 1998
Rapportnummer: 1998/574

Klacht

Op 19 juni 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van Huurteam De Pijp te Amsterdam, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam te Amsterdam. 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 Amsterdam - in afwijking van het verleden - verzoeken van huurders op grond van artikel 23 van de Huurprijzenwet woonruimte om uitspraak te doen over de redelijkheid van een voorstel tot huurverlaging niet in behandeling neemt, maar terugzendt naar de indiener, indien nog geen zes weken zijn verstreken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Achtergrond

Zie **BIJLAGE**.

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De huurcommissie in het ressort Amsterdam deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen. De reactie van verzoeker gaf geen aanleiding het verslag te wijzigen/aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. Feiten

1. In een brief van 24 februari 1998 liet verzoeker onder meer het volgende weten aan de huurcommissie in het ressort Amsterdam (verder: de huurcommissie):

"Bijgaand stuur ik u het verzoekschrift artikel 23 HPW (Huurprijzenwet woonruimte; N.o.) betreffende bovenvermelde woning. Dit verzoekschrift werd reeds eerder door de huurder ingediend, en

wel op 12 augustus 1997. Het verzoekschrift werd echter door uw secretariaat retour gezonden. De reden hiervoor was dat er per of omstreeks 1 augustus 1997 een

beleidswijziging bij uw commissie heeft plaatsgevonden: naar analogie van artikel 20.1 HPW (eerste en tweede lid) wordt momenteel bij artikel 23 HPW een reactietermijn voor de verhuurder in acht genomen van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Voor de goede orde wijs ik u erop dat in artikel 23 HPW geen expliciete reactietermijn voor de verhuurder is opgenomen. Vóór 1 augustus 1997 werd dit dan ook niet door uw commissie gehanteerd. Het Huurteam De Pijp hanteerde daarom een reactietermijn van vier weken tot zes weken na de *verzending* van het voorstel; een termijn die tot dusverre door uw commissie redelijk werd geacht. Momenteel, ongeveer een half jaar na uw beleidswijziging, worden de gevolgen ervan bij Huurteam De Pijp zichtbaar. Verschillende huurders hebben zich de afgelopen periode tot ons gewend met de vraag wanneer hun huurverlagingszaak in behandeling wordt genomen. Gebleken was dat de huurders het verzoekschrift, na retourzending door uw commissie, niet meer opnieuw in hadden gediend. Met name is dit misgegaan in die gevallen waarbij tegelijk met het voorstel tot huurverlaging de huurverhoging werd geweigerd. De huurders ontvingen in dat geval het verzoekschrift artikel 23 HPW retour en niet veel later - veelal in dezelfde week - een ontvangstbevestiging van het verzoekschrift artikel 20.1 HPW, ingediend door hun verhuurder. Echter, in deze laatste brief werd niet vermeld welke procedure in behandeling was genomen. Hierdoor waren verschillende huurders in de veronderstelling, logischerwijs, dat hun verzoekschrift alsnog werd behandeld. Dat dit niet het geval was, blijkt nu: huurders krijgen een oproep ter zitting te verschijnen, alwaar slechts de artikel 20.1 - procedure wordt behandeld. De huurverlagingsprocedure dient opnieuw in gang te worden gezet, met een vertraging van zeven maanden.

I. k verzoek u daarom bijgaand verzoekschrift alsnog in behandeling te nemen. De volgende overwegingen liggen aan dit verzoek ten grondslag.

- Het hanteren van een reactietermijn voor de verhuurder van zes weken ná de voorgestelde ingangsdatum kent geen wettelijke

basis. In artikel 23 HPW is geen reactietermijn voor de verhuurder opgenomen; - De informatieverstrekking van uw commissie was onvoldoende. Gezien de correspondentie die na het indienen van het artikel 23-verzoek werd gevoerd (retourzending, vervolgens ontvangstbevestiging) was de situatie voor de huurder volkomen ondoorzichtig. De huurder was daarom ten onrechte in de veronderstelling dat zijn procedure alsnog in behandeling was genomen. - Indien uw Commissie vast wenst te houden aan een reactietermijn voor de verhuurder in artikel 23-zaken, dienen 'te vroeg' ingediende verzoekschriften te worden aangehouden tot de termijn verstreken is, danwel in behandeling te worden genomen en niet-ontvankelijk te worden verklaard (zodat tenminste beroep mogelijk is). Het retourzenden van verzoekschriften is ongewenst: het leidt tot onduidelijkheid bij de verzoeker, met gevolgen zoals die in de onderhavige casus. **Subsidiair verzoek:** Het in behandeling nemen van het verzoekschrift met als voorgestelde ingangsdatum 01 april 1998. De verhuurder heeft immers eerder op dit voorstel kunnen reageren, en daarvoor bovendien een aanzienlijke termijn gehad. Nu hij dit niet gedaan heeft behoeft hij niet opnieuw eenzelfde reactietermijn te krijgen. Het betreft immers *hetzelfde* voorstel."

2. Bij brief van 19 maart 1998 deelde de secretaris van de Huurcommissie verzoeker het volgende mee:

"...Het beleid van de Huurcommissie Amsterdam inzake handhaving van termijnen is uiteraard overeenkomstig de wettelijke voorschriften daaromtrent en wordt, voor zover daar aanleiding toe en ruimte voor in de wettelijke regeling is, nader uitgewerkt. In gevallen waarin dit aan de orde is gebeurt dit natuurlijk altijd geheel conform de strekking van de wet. In het voorkomende geval, betreffende verzoeken tot huurverlaging zoals omschreven in art. 23 HPW, worden de daarvoor geldende vormvereisten van artt. 19 en 23 HPW gevolgd. Alleen de termijn van 12 weken uit art. 23 HPW wordt door de huurcommissie Amsterdam uitgesplitst in twee keer 6 weken, zoals ook in art. 20 HPW het geval is. Achterliggende gedachte is het belang van overleg tussen partijen. Dit principe is als rode lijn in alle procedures die o.g.v.

de Huurprijzenwet mogelijk zijn terug te vinden. Wij achten het dan ook van groot belang dit ook in huurverlagingsprocedures door te voeren. De door u aangevoerde bezwaren zijn vanuit uw standpunt te begrijpen. Echter waar u waakt voor het huurdersbelang, zijn wij als onafhankelijke commissie gehouden de belangen van beide partijen te waarborgen en het kan ons inziens niet de bedoeling zijn dat met het beschermen van de huurder het belang van de verhuurder steeds verder naar de achtergrond wordt gedreven. Met het handhaven van de 6 weken termijn, waarbinnen de verhuurder de mogelijkheid heeft bezwaar te maken tegen het voorstel van de huurder, lijkt ons aan beide partijen recht gedaan.

Uiteraard betreur ik het dat verschillende huurders abusievelijk de ontvangstbevestiging voor het verzoek ex art. 20.1 Hpw hebben aangezien voor een ontvangstbevestiging voor een verzoek ex art. 23 Hpw. Dat het niet kon gaan om een huurverlagingsverzoek volgde echter reeds uit het terugzenden van het verzoekschrift tot huurverlaging zelf aan de huurder. Bovendien stond op de ontvangstbevestiging wel aangegeven dat het om een verzoek volgens art. 20.1 van de Hpw ging. Teneinde te voorkomen dat, zoals u in uw brief schetst, huurders door het terugsturen dusdanig worden afgeschrikt dat zij zouden afzien van hun verzoek, sturen wij het verzoekschrift terug vergezeld van een brief waarin precies wordt uitgelegd wat de reden van het terugsturen is en wanneer het wel door de huurcommissie wordt geaccepteerd (...). Zowel in de begeleidende brief als in de toelichting bij een voorstel tot huurverlaging is ten aanzien van het punt van de inzendingstermijn een en ander duidelijk aangegeven. Overigens is het bovenstaande conform de destijds met de heer (...) (Backoffice Huurteams) gemaakte afspraken. Aan uw verzoek om het bijgevoegde huurverlagingsverzoek alsnog in behandeling te nemen, kan ik dan ook om bovengenoemde reden niet tegemoetkomen..."

3. In een brief van 20 maart 1998 schreef de medewerker van backoffice huurteams, die werd genoemd in de brief van 19 maart 1998, de secretaris van de huurcommissie dat er volgens hem geen afspraak was gemaakt, maar dat de secretaris hem op de hoogte had gebracht van het standpunt van de Amsterdamse huurcommissie over de termijn

van inzending van een huurverlagingsverzoek. Verder liet de medewerker van backoffice huurteams onder meer weten het met dat standpunt niet eens te zijn. Volgens backoffice huurteams zou de huurcommissie verzoeken om een uitspraak over de redelijkheid van een huurverlagingsvoorstel juist in een eerder stadium in behandeling moeten nemen.

B. Standpunt van verzoeker

1. Het standpunt van verzoeker is in het kort weergegeven in de klachtformulering onder **KLACHT**.

2. In het verzoekschrift merkte verzoeker onder meer het volgende op:

"Sinds medio 1997 zijn in elf Amsterdamse stadsdelen Huurteams actief. De Huurteams adviseren en begeleiden huurders van woningen uit voornamelijk de particuliere sector bij procedures die aanhangig worden gemaakt bij de Huurcommissie Amsterdam. (...) De Huurteams trachten de Huurprijzenwetgeving voor de huurders inzichtelijk te maken. (...) Een veel bij de Huurcommissie gevoerde procedure is die op grond van artikel 23 HPW. Dit is de huurverlagingsprocedure die wordt gevoerd op verzoek van de huurder, wanneer deze vermoedt dat de huurprijs op grond van de woningwaardering (zgn. 'puntensysteem') of de staat van onderhoud te hoog is. (...) De huurverlagingsprocedure begint feitelijk met een voorstel dat de huurder aan de verhuurder doet tot verlaging van de huurprijs. Dit voorstel *moet ten minste een volle kalendermaand vóór de voorgestelde ingangsdatum* door de verhuurder zijn ontvangen (vormvereisten uit artikel 19 HPW). Een voorstel dat op 1 mei wordt verzonden kent dus een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli. De volle kalendermaand is in dit geval de maand juni. In de praktijk betekent dit dat er gemiddeld een termijn van zes weken ligt tussen de verzending en de ingangsdatum van het voorstel. Indien de huurder en de verhuurder onderling geen overeenstemming bereiken over het voorstel kan de Huurcommissie worden verzocht hierover uitspraak te doen (zie artikel 23 HPW). De huurder kan hiervoor tot uiterlijk twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum bij de Huurcommissie terecht. Dus in dit voorbeeld ergens tussen 1 juli en 23 september. Tot medio 1997 hanteerde het huurspreekuur de Pijp een termijn van vier tot zes weken na verzending. Immers, dit is een alleszins redelijke reactietermijn.

Bovendien is dit niet in strijd met artikel 23 van de Huurprijzenwet. Door de Huurcommissie Amsterdam werd dit dan ook geaccepteerd en werd het verzoek in behandeling genomen. (...) Omstreeks de maand juli 1997 heeft er een beleidswijziging plaatsgevonden bij de huurcommissie Amsterdam. Vanaf dat moment hanteerde de huurcommissie termijnen naar analogie van de artikel 20.1 procedure, het weigeren van de huurverhoging. In deze procedure, waarbij de verhuurder de verzoeker is n.a.v. een voorstel tot verhoging van de huurprijs, is een reactietermijn opgenomen. De huurder kan reageren op het voorstel tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Na het verstrijken van deze termijn heeft de verhuurder een termijn van zes weken om zich tot de huurcommissie te wenden. Uiteindelijk dient het verzoek in deze procedure dus ook binnen twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum aanhangig te zijn gemaakt bij de huurcommissie. Vanaf het moment van de beleidswijziging accepteerde de huurcommissie het niet meer als huurders

het verzoekschrift *binnen* zes weken na de voorgestelde ingangsdatum indienden. De huurcommissie zond het verzoekschrift in dat geval retour. Met het retourzenden van de verzoekschriften beginnen voor veel huurders de problemen. Het huurteam is op verschillende gevallen gestuit waarbij de huurverlagingsprocedure om deze reden is misgelopen, waardoor bij de huurders een financiële schadepost is ontstaan van honderden guldens. (...) Het retourzenden van verzoekschriften leidt, zoals uit de praktijk van het Huurteam blijkt, tot een aantal problemen. *1. Wettelijke basis* Zowel de huurder als de verhuurder dienen er vanuit te kunnen gaan dat de huurcommissie de Huurprijzenwet Woonruimte onverkort toepast. Zij verlangt ook immers van de huurders en verhuurders die zich tot de commissie wenden, dat zij zich volledig aan het bepaalde in de HPW houden. In de Huurprijzenwet is geen expliciete reactietermijn opgenomen voor de verhuurders in artikel 23-procedures. De huurder overtreedt derhalve geen enkele bepaling uit de Huurprijzenwet. *2. Zes-weeken termijn* Bij het hanteren van een reactietermijn van zes weken ná de verzending van het voorstel - in plaats van na de voorgestelde ingangsdatum wordt de wederpartij niet - zoals de huurcommissie in

haar reactie aan Huurteam de Pijp stelt - in haar belangen geschaad. Immers, indien de verhuurder op een voorstel reageert gebeurt dit in de praktijk doorgaans binnen één tot twee weken na verzending van het voorstel. Bovendien is een termijn van zes weken na verzending nog altijd een redelijke termijn. Verder kan de verhuurder nog op ieder gewenst moment reageren direct naar de huurcommissie. Over het algemeen verstrijkt immers een periode van circa zes maanden na indiening van het verzoek voordat de huurcommissie het ter zitting zal behandelen. *3. Ondoorzichtigheid regelgeving* Zoals eerder gesteld is de huurprijzenwet voor veel huurders tamelijk ondoorzichtig. Het is dan ook zeer ongewenst indien huurders een verzoekschrift - een en ander blijkt geheel volgens de HPW ingediend - retour ontvangen. Uit de praktijk van het Huurteam blijkt dat huurders vaak het spoor bijster raken. Het is bijzonder wrang dat op deze wijze de gehele procedure misloopt en hierdoor een vaak aanzienlijke schadepost ontstaat. De huurcommissie zou dit overigens op eenvoudige wijze kunnen ondervangen door - indien zij hoe dan ook vast wenst te houden aan de reactietermijn voor de verhuurder - het verzoekschrift niet retour te zenden maar de zaak niet in behandeling te nemen (aan te houden) totdat de termijn verstreken is."

3. Bij het verzoekschrift voegde verzoeker een aantal kopieën van correspondentie, betreffende gevallen waarin het beleid van de huurcommissie tot problemen voor de huurder had geleid. Verzoeker merkte daarover het volgende op:

(...) 1 Dhr. Y. (...) Dhr. Y. (...) wende zich tot het Huurteam de Pijp in juli 1997. Hij deed op 11 juli 1997 zijn verhuurder een voorstel tot verlaging van de huurprijs per 1 september 1997 (...), op basis van het woningwaarderingssysteem. Na ruim vier weken had hij hierop nog geen enkele reactie ontvangen van zijn verhuurder. Hij verzocht daarom de huurcommissie op 12 augustus 1997 om een uitspraak te doen in deze zaak (...). De huurcommissie zond het verzoekschrift echter retour, vergezeld van een schrijven (...). Dhr. Y., die geen Nederlands spreekt of schrijft, zond het verzoekschrift echter niet

opnieuw naar de huurcommissie. Intussen had de verhuurder wél een procedure aanhangig gemaakt m.b.t. de jaarlijkse huurverhoging. Y. werd in februari 1998 ter zitting opgeroepen voor de behandeling van deze zaak. Hij wendde zich opnieuw tot het Huurteam en al gauw bleek dat zijn procedure

niet in behandeling was genomen. Y. moest dus een nieuwe huurverlagingsprocedure starten, opnieuw met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 HPW. Het nieuwe voorstel had derhalve als eerst mogelijke ingangsdatum 1 april 1998. Een vertraging van zeven maanden derhalve. Daar de woning door de huurcommissie op 46 punten werd gewaardeerd (maximaal toegestane huurprijs Fl 370,76) en Y.'s huurprijs Fl 504,50 bedraagt levert dit een schadepost voor de huurder op van zeven maal Fl. 133,74 = Fl. 936,18. Het feit dat Y. de Nederlandse taal niet machtig is mag uiteraard foutief handelen zijnerzijds niet billijken. Echter, in dit geval heeft Y. geheel conform de Huurprijzenwet Woonruimte gehandeld. Het zou dan ook niet mogen gebeuren dat hij vanwege het beleid van de huurcommissie in zijn belangen wordt geschaad. (...) 2 T./U. (...) Het geval van de woonruimte (...) toont aan dat het van groot belang is dat huurders die een procedure aanhangig maken accuraat worden geïnformeerd, en dat de huurcommissie oog dient te houden voor mogelijke verwarring die haar berichtgeving bij de huurders teweeg kan brengen. Ook deze huurders kregen te maken met een retourzending van de huurcommissie van hun verzoekschrift (...). Echter, nog geen week later ontvingen zij een nieuwe brief van de huurcommissie met als onderwerp 'bevestiging ontvangst verzoekschrift' (...). Hierin deelt de huurcommissie de huurders mee dat "het verzoek in behandeling is genomen". Echter, wat de huurders niet wisten is dat het hier een ánder verzoek betreft, ingediend door de verhuurder, betreffende een huurverhogingsprocedure (zie hierna, onder **B.4.**; N.o.). Het enige wat hieraan refereert in deze ontvangstbevestiging is de toevoeging 'artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte'. Echter, van huurders mag niet worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de betreffende artikelnummers. Bovendien wordt bij de retourzending *niet* aan een artikelnummer uit de Huurprijzenwet gerefereerd. Ook deze huurders kwamen er pas in januari 1998 achter, toen zij werden opgeroepen om ter zitting te verschijnen in de huurverhogingsprocedure, dat de huurcommissie hun verzoek om huurverlaging niet in behandeling had genomen. Zij moesten dus opnieuw een procedure starten, wederom met inachtneming van de vormvereisten uit artikel 19 HPW. De huurverlaging kon derhalve niet eerder worden aangevraagd per 1 maart 1998 - terwijl de oorspronkelijke aanvraag uitging van een ingangsdatum per 1 september 1997. De huur-

commissie waardeerde de woonruimte op 46 punten, maximaal toegestane huurprijs derhalve Fl. 370,83. Schade voor de huurder derhalve: zes (maanden) maal Fl. 99,07 = Fl. 594,42. (...) 3 B. (...) Huurverlaging voorgesteld per 1 september 1997. Verzoek ingediend bij de huurcommissie op 10 augustus 1997. Retourgezonden door de huurcommissie op 11 augustus 1997 (...). Huurder verzuimt het verzoek opnieuw in te dienen en komt daar pas achter in juni 1998 en moet derhalve een nieuwe procedure starten met als

ingangsdatum van de huurverlaging 1 augustus 1998. De huurder betaalt Fl. 405,72 terwijl de woning door de huurcommissie op 43 punten is gewaardeerd: maximaal toegestane huurprijs Fl. 405,72 terwijl de woning door de huurcommissie op 43 punten is gewaardeerd: maximaal toegestane huurprijs Fl. 346,58. Schade voor de huurder derhalve: 11 (maanden) maal Fl. 59,14 = Fl. 650,54. (...) 4 R. (...) Huurverlaging voorgesteld per 1 augustus 1997 wegens een zeer slechte algehele staat van onderhoud. Verzoek ingediend bij de huurcommissie op 29 juni 1997. Retourgezonden door de huurcommissie op 31 augustus 1997 (...). Huurder verzuimt het verzoek opnieuw in te dienen en komt daar pas achter in juni 1998 en moet derhalve een nieuwe procedure starten met als ingangsdatum van de huurverlaging 1 augustus 1998. De huurder betaalt Fl. 311,60. De minimaal redelijke huurprijs bij 29 punten bedraagt Fl. 177,32. Mogelijke schade voor de huurder derhalve: 12 (maanden) maal Fl. 134,28 = Fl. 1.611,36.

4. De ontvangstbevestiging die het secretariaat van de huurcommissie op 1 september 1997 stuurde aan de huurders T./U. (het door verzoeker hierboven onder **B.3.** genoemde tweede voorbeeld), luidde als volgt:

"...Onderwerp: bevestiging ontvangst verzoekschrift Geachte heer, mevrouw, De huurcommissie heeft op 29/08/97 een verzoekschrift ontvangen met betrekking tot de woonruimte (...) (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte). Het verzoek is in behandeling genomen. In verband met de behandeling van het verzoekschrift kan mogelijk een onderzoek ter plaatse worden ingesteld. Gezien het aantal bij

de huurcommissie ingediende verzoekschriften kan dat enige tijd duren. Indien dit onderzoek noodzakelijk wordt geacht zult u hierover te zijner tijd nader worden ingelicht. Gedurende de procedure zijn uw bovenvermelde persoonsgegevens opgenomen in een geautomatiseerd bestand..."

5. Verzoeker was verder van mening dat de huurcommissie niet consequent was in haar beleid. In dat verband wees verzoeker op een uitspraak van de huurcommissie van 22 mei 1997 betreffende een verzoekschrift van een huurder, dat op 19 maart 1997 was ingediend, terzake een voorstel om de huurprijs te verlagen per 1 mei 1997. Tevens zond verzoeker een afschrift in van een uitspraak van de huurcommissie van 18 mei 1997 betreffende een verzoekschrift dat op 2 maart 1998 was ontvangen, en waarin een huurverlaging per 1 april 1998 aan de orde was. Over dit onderwerp merkte verzoeker voorts onder meer nog het volgende op:

"Tenslotte moet worden opgemerkt dat de huurcommissie haar beleid, waar zij zo aan hecht gezien de gelijke behandeling van partijen, klaarblijkelijk niet toepast wanneer de verhuurder de verzoeker is. In het geval van dhr. D. (...) is door de verhuurder een huurprijswijziging voorgesteld per 1 april 1998. De huurder ontving echter reeds in de eerste week van mei een rappelbrief van de huurcommissie (...). De verhuurder heeft dus in de eerste week van mei een verzoekschrift bij de huurcommissie ingediend - de reactietermijn van de huurder was toen nog niet verstreken."

C. Standpunt van de huurcommissie in het ressort Amsterdam

1. Namens de voorzitter van de huurcommissie Amsterdam deelde de secretaris van de huurcommissie in reactie op de klacht van verzoeker onder meer het volgende mee: "Het door de huurcommissie Amsterdam terugzenden van verzoekschriften van huurders op grond van art. 23 HPW, indien nog geen zes weken zijn verstreken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging, is niet gebaseerd op nieuw beleid. Tijdens de voorlichting worden huurders er op geattendeerd om de verhuurder een redelijke termijn te geven om op het voorstel te reageren. Daarbij wordt aan de huurders geadviseerd om het verzoekschrift niet eerder bij de huurcommissie in te dienen tot na 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Over het algemeen houden huurders zich redelijk aan deze indieningstermijn en deden er zich tot voor kort weinig of geen problemen voor. Sinds de huurteams (april 97) in een groot aantal Amsterdamse buurten werken worden door huurders op grote schaal verzoeken m.b.t. art. 23 HPW zaken bij de huurcommissie ingediend. Hierbij sturen veel huurders op advies van de huurteams al na enkele weken nadat de huurder het voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder heeft toegezonden, een kopie van het voorstel tot huurverlaging naar de huurcommissie. Aanvankelijk heeft de huurcommissie deze verzoekschriften die (door tussenkomst van de huurteams) door de huurders te vroeg werden ingediend, gezien de in begin kleine aantallen, enige tijd geaccepteerd. Naar aanleiding van een klacht van een verhuurder die vond dat hij benadeeld werd door het al accepteren van het verzoekschrift door de huurcommissie (huurder weigerde overleg met verwijzing naar het al bij de huurcommissie ingediende en geaccepteerde verzoekschrift) alsmede door de inmiddels grote(re) aantallen, heeft een gesprek plaatsgevonden met het hoofd van de backoffice. In het gesprek met het hoofd van de backoffice werd aangegeven dat het beleid van de huurcommissie erop is gericht dat de verhuurder tot 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum de gelegenheid heeft om te reageren op het voorstel van de huurder. Hierbij is tevens ter sprake gekomen dat de huurcommissie de verzoeken m.b.t. art. 23 HPW, die binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum bij de huurcommissie worden ingediend, zullen terugsturen naar de verzoeker. Ook is in mei 1997 een toelichting opgesteld die bij het verstrekken van formulieren aan huurders m.b.t. huurverlagingsvoorstellen wordt bijgevoegd. Hierin wordt onder andere duidelijk aangegeven dat de huurder de verhuurder tot 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging de gelegenheid dient te geven om op het voorstel te reageren. Een kopie van deze toelichting heb ik bijgevoegd (zie hierna onder C.2.; N.o.). Ten aanzien van uw vraag of de huurcommissie omstreeks juli 1997 een beleidswijziging heeft doorgevoerd van de termijn van indienen van verzoeken ex artikel 23 HPW, kan ik u mededelen dat dit niet het geval is. Wel heeft de huurcommissie haar beleid op dit onderdeel aangescherpt vanwege op grote schaal door huurders ingediende verzoekschriften ex artikel 23 HPW, die vóór het verstrijken van de 6 weken-termijn na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging bij de huurcommissie worden ingediend. Wat betreft uw vraag hoe het beleid op dit punt is afgestemd bij andere secretariaten van de huurcommissie, kan ik u mededelen dat bij andere huurcommissies deze zaken worden opgelegd en pas tot

onderzoek wordt overgegaan ná zes weken gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum tot huurverlaging. Mijns inziens worden door het terugsturen van de verzoekschriften door de huurcommissie Amsterdam de huurders niet benadeeld t.o.v. het beleid van de andere huurcommissies. Bovendien gaat bij het terugsturen van het verzoekschrift dit vergezeld van een begeleidende brief waarin duidelijk wordt uitgelegd wat de reden van het terugsturen is en wanneer het wel door de huurcommissie wordt geaccepteerd. Een kopie van deze brief is bijgesloten (zie hierna onder 3.; N.o.). Tot slot wil ik u er nog op wijzen dat van alle (landelijk) ingediende huurverlagingsprocedures er ongeveer 40 à 50% bij de huurcommissie Amsterdam worden ingediend."

2. Bij de reactie voegde de huurcommissie onder meer een kopie van de "toelichting bij een voorstel tot huurverlaging (bij zelfstandige woonruimte)". In de toelichting is onder meer het volgende te lezen:

"5. U dient het voorstel **en** de opgestelde woningwaardering op te sturen naar uw verhuurder! Bewaar voor uzelf kopieën van alle formulieren die u opstuurt. Het laatste formulier is een verzoekschrift aan de Huurcommissie, deze moet u niet aan de verhuurder sturen, maar houdt u - voorlopig - zelf.

6.

Daarna moet u de verhuurder tot 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum de gelegenheid geven om te reageren op uw voorstel. - Mocht u na 6 weken nog niets vernomen hebben van uw verhuurder dan stuurt u de kopie van uw voorstel tot huurverlaging met het kopie van de woningwaardering **en** het volledig ingevulde **verzoekschrift** naar de Huurcommissie. Deze moet voorzien zijn van handtekening en datum (waarop u de formulieren naar de Huurcommissie stuurt). - Mocht u binnen de 6 weken wel een reactie (een bezwaar) van de verhuurder ontvangen hebben dan hoeft u niet te wachten, u kunt dan uw verzoek direct indienen. U dient dan ook het bezwaar van de verhuurder met (de rest) van de formulieren mee te sturen.

7.

De Huurcommissie zal na ontvangst verder beslissen hoe het verloop van de procedure zal zijn."

3. Verder voegde de huurcommissie een kopie bij van de (standaard)brief van de secretaris van de huurcommissie, die wordt ge-

voegd bij de retour gezonden verzoekschriften ex artikel 23 van de Huurprijzenwet woonruimte. De brief luidt als volgt:

"...Namens de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, deel ik u hierbij mede dat het door u aan de huurcommissie gezonden verzoekschrift inzake de woonruimte (...) is ontvangen. Het verzoekschrift zend ik u hierbij retour, gezien het feit dat de verhuurder nog kan reageren op het voorstel tot huurprijswijziging, door het indienen van een bezwaarschrift (tot 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van (...)) bij de huurder. Er is derhalve thans nog geen geschil. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, dient het nu aan u retour gezonden verzoekschrift met het eventuele bezwaarschrift van de verhuurder binnen 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum van

de huurprijswijziging door de huurcommissie te zijn ontvangen. Bij de door u aan de verhuurder voorgestelde huurprijswijziging per (...) loopt deze termijn af op (...). U kunt derhalve het verzoekschrift niet eerder indienen dan 6 weken na (...) en uiterlijk (...). Indien u met betrekking tot het bovenstaande nog vragen van algemene aard heeft, dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de huurcommissie, de afdeling voorlichting. Deze afdeling is telefonisch bereikbaar op dinsdag-, woensdag-, en donderdagochtend van 9.30 tot 12.00 uur (...). Indien u prijs stelt op een persoonlijk gesprek dan kunt u hiervoor telefonisch een afspraak maken (...)..."

4. Daarnaar gevraagd, deelde het secretariaat van de huurcommissie onder meer mee dat er in de afgelopen huurrondejaren (van 1 juli tot 1 juli van het daaropvolgende jaar) sprake was geweest van een oplopend aantal ingediende huurverlagingsvoorstellen. Zo bedroeg het aantal in 1994: 999, in 1995: 1006, in 1996: 1036, in 1997: 1309 en in 1998 (tot 30 september): 1625. Het aantal teruggezonden, voortijdig ingediende verzoekschriften was niet exact te geven. Naar schatting gaat het om 35 45 zaken per huurrondejaar.

Beoordeling

1.1. Verzoeker, een huurteam dat huurders van woningen in een stadsdeel van Amsterdam adviseert en begeleidt, klaagt er over dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzoeken van huurders om een uitspraak over de redelijkheid van een voorstel tot huurver-

laging niet in behandeling neemt, maar terugstuurt naar de afzender, indien na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging nog geen zes weken zijn verstreken. Volgens verzoeker heeft de huurcommissie omstreeks medio 1997 haar beleid inzake de procedure betreffende huurverlaging gewijzigd. In het verleden nam de huurcommissie verzoekschriften die binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum werden ingediend, wel in behandeling.

1.2. Verzoeker merkte onder meer op dat in artikel 23 van de Huurprijzenwet woonruimte, waarin de procedure van (een voorstel van de huurder tot) huurverlaging is geregeld, geen reactietermijn voor de verhuurder is opgenomen (zie **ACHTERGROND**). Gezien het feit dat het voorstel tot huurverlaging tenminste één maand voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk moet zijn ingediend, had de huurcommissie volgens verzoeker kunnen uitgaan van een reactietermijn voor de verhuurder gerekend vanaf het moment van de verzending van het voorstel.

1.3. Verder gaf verzoeker te kennen het voor huurders verwarrend te vinden dat de huurcommissie een verzoekschrift terugzendt naar de huurder wanneer dat, gelet op de door de huurcommissie gehanteerde termijn van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum, voortijdig wordt ingediend. Volgens verzoeker zou de huurcommissie deze verzoekschriften niet behoren terug te zenden, maar deze moeten behouden en eventueel buiten behandeling laten totdat de termijn van zes weken is verstreken. Verzoeker noemde

in dit verband voorbeelden van huurders die het verzoekschrift hadden terugontvangen en vervolgens - door onbegrip of een misverstand - hadden verzuimd het na zes weken, maar binnen twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging opnieuw in te zenden. Deze huurders waren genoodzaakt geweest om de verhuurder een nieuw voorstel te doen, waardoor de ingangsdatum van de huurverlaging met vele maanden werd opgeschoven.

1.4. Verzoeker meent tenslotte dat de kans op misverstanden toeneemt in gevallen waarin de verhuurder ongeveer gelijktijdig met het voorstel van de huurder tot huurverlaging zelf een voorstel tot huurverhoging heeft gedaan. In dat verband merkte verzoeker op dat in de zogeheten bevestiging ontvangst verzoekschrift, die de huurder wordt toegezonden naar aanleiding van de ontvangst van het verzoekschrift van de verhuurder, zonder nadere uitleg wordt verwezen naar het desbetreffende artikelnummer van de Huurprijzenwet woonruimte.

2.1. Naar het oordeel van de huurcommissie is overleg tussen huurder en verhuurder een belangrijk uitgangspunt in de Huur-

prijzenwet woonruimte. Zij wees er op dat zij ook - in de huurverlagingsprocedure de belangen van beide partijen dient te waarborgen. Met een reactietermijn van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum voor de verhuurder meent de huurcommissie recht te doen zowel aan de belangen van de huurders als aan die van de verhuurders. De huurcommissie wees er voorts op dat in de procedure voor huurverhoging ex artikel 20 van de Huurprijzenwet woonruimte een reactietermijn is gesteld van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum.

2.2. De huurcommissie deelde verder mee dat er omstreeks medio 1997 geen sprake is geweest van een beleidswijziging, maar wel van een aanscherping van het beleid ten aanzien van de behandeling van vroegtijdig ingediende verzoeken van huurders, in verband met een stijging in het aantal te behandelen zaken. Van deze aanscherping van het beleid was destijds melding gemaakt in een gesprek met een vertegenwoordiger van de overkoepelende organisatie, waar verzoeker deel van uitmaakt. Voorts wees de huurcommissie erop dat huurders die van de huurverlagingsprocedure gebruik maken, attent worden gemaakt op het verscherpte beleid van de huurcommissie door de toelichting bij de formulieren die in het kader van de procedure aan huurders worden verstrekt. Wanneer een verzoek tot huurverlaging toch voortijdig wordt ingediend, dan ontvangt de indiener niet alleen dit verzoekschrift retour, maar ook een begeleidende brief, waarin duidelijk wordt uitgelegd wat de reden van het terugzenden is, en wordt aangegeven wanneer het verzoekschrift wel kan worden ingediend. Volgens de huurcommissie worden huurders er dan ook niet door benadeeld dat hun verzoekschriften worden teruggezonden, in plaats van opgelegd tot na het verstrijken van de reactietermijn van zes weken.

2.3. In dit verband gaf de huurcommissie nog aan dat andere huurcommissies niet het beleid voeren om voortijdig ingediende verzoekschriften terug te zenden. Bij andere huurcommissie worden dergelijke verzoekschriften opgelegd, totdat de termijn voor het

geven een reactie door de verhuurder is verstreken. De huurcommissie wees er evenwel op dat bijna de helft van het totale aantal huurverlagingsprocedures dat landelijk gezien aanhangig wordt gemaakt, wordt ingediend bij de huurcommissie in het ressort Amsterdam.

3.1. De huurcommissie hecht terecht veel belang aan overleg tussen huurder en verhuurder, en aan haar verantwoordelijkheid om voldoende ruimte te bieden voor dergelijk overleg, alvorens eventueel zelf in actie te komen. Bezien tegen die achtergrond, is het op zichzelf begrijpelijk dat de huurcommissie bij de behandeling van een voor-

stel van de huurder tot huurverlaging eenzelfde procedure wil volgen als bij een voorstel van de verhuurder tot huurverhoging. Dit neemt echter niet weg dat de Nationale ombudsman niet kan instemmen met de praktijk van de huurcommissie om ook voor de behandeling van een voorstel van de huurder tot huurverlaging een reactietermijn te hanteren van zes weken na de voorgestelde ingangsdatum. Daartoe is het volgende van belang.

3.2. De mogelijkheid voor de huurder om zich tot de huurcommissie te wenden nadat hij de verhuurder een voorstel heeft gedaan tot huurverlaging is geregeld in artikel 23 van de Huurprijzenwet woonruimte. Dit artikel bevat niet een bepaling inzake de termijn die de verhuurder moet zijn gegund om op het voorstel te reageren. Daarmee heeft de wetgever op dit punt een verschil gemaakt met de situatie van een voorstel tot huurverhoging, waarvoor artikel 20 van de wet wel een specifieke reactietermijn geeft, van zes weken. Nu artikel 23 niet zo'n aparte reactietermijn bevat, geldt voor de situatie van huurverlaging slechts de algemene termijn van tenminste een maand, zoals neergelegd in artikel 19, eerste lid van de wet. Een dergelijke termijn voor de verhuurder is overigens niet onredelijk te achten, en geeft voldoende gelegenheid om te reageren. De Huurprijzenwet woonruimte geeft de huurcommissie geen bevoegdheid om, wat betreft de termijnen, aan de huurder andere ontvankelijkheidseisen te stellen.

3.3. Wel staat het de huurcommissie vrij om, in het kader van een interne procedure van behandeling, een door haar ontvangen voorstel tot huurverlaging aan te houden wanneer het is ingediend binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum, om aldus af te wachten of er nog een reactie komt van de verhuurder die eventuele verdere behandeling van het verzoek van de huurder door de huurcommissie niet langer nodig zal maken.

3.4. Voorzover de huurcommissie zou willen wijzen op de administratieve last die is gemoeid met het aldus voor enige weken opleggen van een voorstel tot huurverlaging, moet worden opgemerkt dat het aantal zogenoemd voortijdig ingediende verzoeken, naar schatting van de huurcommissie zelf (zie **BEVINDINGEN, C.4.**), zowel in absolute zin als in verhouding tot het totaal aantal gevallen van huurverlaging zeer bescheiden is.

Voorzover al ruimte zou kunnen

worden gezien om af te wijken van het wettelijke stelsel als hiervoor uiteengezet, kan daarvoor daarom onvoldoende rechtvaardiging worden gevonden in de aantallen waarom het hier gaat. Niet kan worden ingezien waarom niet ook de huurcommissie Amsterdam,

evenals de andere huurcommissies, op dit punt gewoon de wet volgt. 3.5 Verder moet worden gewezen op de last die, zonder wettelijke grondslag, door de Amsterdamse praktijk op de huurder wordt gelegd, alsmede op de verwarring die, zoals verzoeker heeft aangevoerd, door de werkwijze van de huurcommissie bij huurders kan ontstaan, met eventuele nadelige gevolgen voor hen van dien. De omstandigheid dat de huurcommissie Amsterdam in haar berichtgeving aan huurders op zichzelf duidelijke informatie verstrekt, doet daar niet aan af.

3.6. De onderzochte gedraging is, gezien het voorgaande, niet behoorlijk. Dit geeft aanleiding om in dit rapport een aanbeveling te doen. **CONCLUSIE** De klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam is gegrond.

AANBEVELING De huurcommissie in het ressort Amsterdam wordt in overweging gegeven om haar handelwijze ten aanzien van de behandeling van voorstellen tot huurverlaging in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte. **BIJLAGE ACHTERGROND Huurprijzenwet woonruimte** (Wet van 18 januari 1979, Stb. 15) Artikel 19, eerste lid, onder a tot en met e:

"Een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet tenminste een maand vóór de voorgestelde datum van ingang van de wijziging schriftelijk worden gedaan en dient te vermelden:

a. de geldende huurprijs; b. het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs; c. de voorgestelde huurprijs; d. de voorgestelde datum van ingang van de voorgestelde huurprijs; e. de wijze waarop en het tijdvak waarbinnen de huurder, indien hij bezwaren heeft tegen het voorstel, daarvan kan doen blijken alsmede de gevolgen welke deze wet verbindt aan het niet doen blijken van bezwaren;" Artikel 20, eerste tot en met vierde lid:

"1. Indien de huurder binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt 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 blijkt 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.

2. Indien de huurder niet binnen zes weken na het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs blijkt het voorstel had moeten ingaan, aan de verhuurder schriftelijk antwoordt, kan de verhuurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verhoging blijkt het voorstel had moeten ingaan, onder overlegging van een afschrift van zijn voorstel aan de huurder, de huurcommissie schriftelijk verzoeken de huurder nogmaals van zijn voorstel kennis te geven.

3. De huurcommissie voldoet zo spoedig mogelijk aan het verzoek, bedoeld in het vorige lid. Zij zendt een afschrift van de kennisgeving aan de verhuurder.

4. Indien de huurder na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid met het voorstel tot verhoging van de huurprijs niet instemt, kan hij binnen zes weken na verzending van de kennisgeving, bedoeld in het derde lid, de huurcommissie schriftelijk met opgave van

redenen verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel." Artikel 21:

"1. De huurder wordt geacht de voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van de in het voorstel genoemde datum van ingang met de verhuurder te zijn overeengekomen indien hij niet binnen zes weken na verzending van de in artikel 20, derde lid, bedoelde kennisgeving van de huurcommissie het in het vierde lid van dat artikel bedoelde verzoek tot de huurcommissie heeft gericht.

2. Indien de huurder het in artikel 20, vierde lid, bedoelde verzoek doet, stelt de huurcommissie de verhuurder daarvan onverwijld in kennis." Artikel 23:

"Indien de verhuurder met een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs niet instemt, kan de huurder tot uiterlijk twaalf weken na het tijdstip waarop de verlaging blijkt het voorstel had moeten ingaan, de huurcommissie, in welker ressort de woonruimte is gelegen, schriftelijk verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel." Artikel 25, eerste, vijfde en zesde lid:

"1. De huurcommissie doet binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek, bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, of 23, met redenen omkleed schriftelijk uitspraak omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging van de huurprijs. Zij vermeldt de wijziging van de huurprijs die zij redelijk acht of spreekt uit, dat het ongewijzigd blijven van de huurprijs redelijk is.

5. De huurcommissie zendt bij aangetekend schrijven een afschrift van haar uitspraak aan partijen.

6. Indien geen der partijen binnen twee maanden na verzending van het in het vijfde lid bedoeld afschrift tot de kantonrechter een met redenen omkleed schriftelijk verzoek richt om de huurprijs vast te stellen, worden partijen geacht een wijziging van de huurprijs of een ongewijzigd blijven daarvan te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak is vermeld."