



Rapport

Datum: 1 maart 1999

Rapportnummer: 1999/083

Klacht

Op 11 maart 1998 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer W. te Hilversum, ingediend door mr. D.C. van Reekum, advocaat te Laren, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de namens verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam onzorgvuldig handelt jegens hem door zich in haar brief van 6 februari 1998 op het standpunt te stellen zich met betrekking tot de door hem verhuurde woningtypen niet te willen conformeren aan de zes bindende uitspraken van de kantonrechter te Amsterdam en hem (en overigens ook de huurders) daardoor op nodeloze kosten jaagt en daarmee zelfs conflicten in het leven roept met de huurders, die zich normaal gesproken nooit voordoen.

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. Na ontvangst van de reactie van de huurcommissie in het ressort Amsterdam werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Voorts zijn aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en aan de huurcommissie in het ressort Amsterdam nadere vragen gesteld. Het College van gedeputeerde staten van de Provincie Noord-Holland werd in de gelegenheid gesteld om te reageren op de brief aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het maakte hiervan geen gebruik. 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. Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. Feiten

1. Verzoeker verhuurt in een wooncomplex te Amstelveen een dertigtal woningen, gelegen aan de X-weg met de even nummers 8 tot en met 70. Het wooncomplex, dat is gelegen in een groenstrook van 4.000 m², kent vijf typen woningen.
2. In 1991 diende verzoeker bij de kantonrechter te Amsterdam het verzoek in tot vaststelling van de (redelijke) huurprijs van de woning aan de X-weg 16 te Amstelveen. Zijn verzoek luidde om op basis van een woningkwaliteit van 97 punten de huurprijs met ingang van 1 maart 1991 vast te stellen op f 530,50 per maand. De aanleiding hiervoor

was dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam (de huurcommissie) bij uitspraak van 13 mei 1991 voor die woning een lagere huurprijs redelijk had geacht dan verzoeker voor wenselijk hield. De huurcommissie had in haar uitspraak aangegeven dat zij de woningkwaliteit van de woning op 76 punten vaststelde en dat bij een kwaliteit van 76 punten een huurprijs van f 453,49 per maand als ten hoogste redelijk was aan te merken.

3. Bij beschikking van 15 januari 1992 oordeelde de kantonrechter te Amsterdam, voor zover van belang, als volgt:

"Tijdens de mondelinge behandeling hebben Wij aan de hand van de door partijen verstreekte gegevens vastgesteld dat verzoeker in dit geval, onder meer op grond van de woonvorm en de voorzieningen aan het gehuurde, terecht van een totaal van 97 punten is uitgegaan, zodat Wij als volgt kunnen beslissen:". De kantonrechter stelde daarop de huurprijs voor de woning aan de X-weg 16 overeenkomstig het voorstel van verzoeker vast.

4. In 1993 diende verzoeker wederom bij de kantonrechter te Amsterdam twee verzoeken in tot vaststelling van de huurprijs. Het ging daarbij om de woningen X-weg 12 en 18 te Amstelveen. Ook in deze gevallen was de aanleiding voor het starten van de verzoekschriftprocedures de omstandigheid dat de huurcommissie in haar beide uitspraken van 27 januari 1993 een lagere huurprijs voor deze woningen redelijk had geacht dan verzoeker voor wenselijk hield. De huurcommissie had in haar uitspraken aangegeven dat zij de woningkwaliteit van de woningen op 96 punten vaststelde en dat bij een kwaliteit van 96 punten als redelijke wijziging van de huurprijs was aan te merken f 613 per maand vermeerderd met 2,6%.

5. In beide op 1 september 1993 gedateerde beschikkingen luidde het oordeel van de kantonrechter te Amsterdam, voor zover van belang, als volgt:

"Verzoeker vraagt nu vaststelling van de huurprijs op f 637,52 per maand, met ingang van 1 juli 1992. Verzoeker voert ter ondersteuning van zijn verzoek aan dat de commissie ten onrechte van een puntentelling van slechts 96 is uitgegaan, immers:

- Voor c.v.-ketel en boiler installatieruimte benevens fietsenberging 1.5 punt dient te worden bijgeteld, hetgeen Wij juist achten. - Voor warmte-isolatie 1 punt dient te worden toegevoegd omdat de commissie de bemetingen onjuist heeft omgeslagen over de woning, waarmede Wij ons ook kunnen verenigen. - Voor de keuken en de woonvorm resp. 2.4 en 4 punten meer dan door de rapporteur en de commissie moet worden vastgesteld. Hoewel Wij in het algemeen de beoordeling door de rapporteur en de commissie omtrent deze punten, welke noodzakelijkerwijze mede een subjectief aspect heeft, volgen zullen Wij in het licht van eerder door dit kantongerecht dienaangaande gegeven beslissingen in dit geval de zienswijze van verzoeker volgen. - Voor woonomgeving 1 punt dient te worden bijgeteld. Aangezien Wij ter wille van de eenheid en kenbaarheid van Ons oordeel hieromtrent in beginsel niet afwijken van het "puntenboek" zullen Wij ook hier de 22 punten vermeld door de rapporteur aanhouden." Op deze gronden kwam de kantonrechter tot een puntentotaal van 105 en stelde hij de huurprijs voor de woningen aan de X-weg 12 en 18 vast overeenkomstig het voorstel van verzoeker.

6. In 1997 wenste de huurder van de woning X-weg 40 te Amstelveen individuele

huursubsidie te ontvangen. Daartoe had hij als huurder van een particuliere verhuurder een verklaring nodig van de voorzitter van de huurcommissie als bedoeld in artikel 3a Wet op de huurcommissies (zie **ACHTERGROND** onder 2). De huurcommissie liet een voorbereidend onderzoek naar de kwaliteit van deze woning uitvoeren. In de van deze woning op 6 januari 1998 opgemaakte rapportage kwam de rapporteur van de huurcommissie op een waardering van de woning uit van 70 punten.

7. Bij brief van de raadsman van verzoeker van 28 januari 1998 liet deze de huurcommissie weten dat verzoeker zich niet kon verenigen met de waardering van de woning aan de X-weg 40 op 70 punten. Volgens verzoeker had de rapporteur deze woning moeten waarderen op 97 punten, omdat de woning aan de X-weg 40 hetzelfde type woning is als de woning aan de X-weg 16, en omdat de kantonrechter te Amsterdam de kwaliteit van deze woning in zijn beschikking van 15 januari 1992 op 97 punten had gewaardeerd. De huurcommissie werd verzocht zich in haar beslissing te conformeren aan de uitspraken van de kantonrechter.

8. Bij brief van 6 februari 1998 reageerde de huurcommissie hierop als volgt:

"In uw brief geeft u aan dat verschillende huurders van het onderhavige complex menen op grond van hun inkomen in aanmerking te komen voor huursubsidie, waarvoor in eerste instantie voor een tegemoetkoming van huursubsidie een verklaring dient te worden aangevraagd van de voorzitter van de huurcommissie (artikel 3a Wet op de huurcommissies). Veel van deze huurders zouden volgens uw schrijven de huursubsidie mislopen omdat bij het verstrekken van een verklaring van de voorzitter van de huurcommissie, de huurprijs op grond van het aantal punten lager wordt vastgesteld dan waarop de verhuurder de huurprijs baseert. Bij uw brief van 23 juli 1992 heeft u deze kwestie al eerder bij de huurcommissie aanhangig gemaakt vanwege een drietal beschikkingen van de kantonrechter, die in afwijking van uitspraken van de huurcommissie over de vaststelling van de huurprijs per 1 juli 1981, op grond van het aantal punten een hogere huurprijs vaststelde dan die waarop de huurcommissie deze had gebaseerd. De huurcommissie heeft toentertijd uw verzoek om bij de bepaling van de huurprijs in het huurrondejaar 1989/1990, voortaan uit te gaan van de door de kantonrechter vastgestelde puntenwaardering niet overgenomen. De reden hiervan was dat er ca. tien jaar verschil bestond tussen de door de kantonrechter vastgestelde huurprijs van 1 juli 1981 en de huurprijs in het huurrondejaar 1989/1990 en bovendien het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte in 1986 een ingrijpende wijziging had ondergaan. Thans verzoekt u de huurcommissie wederom om bij het vaststellen van de huurprijs voor woningen in het onderhavige complex uit te gaan van het aantal punten waarop de kantonrechter de huurprijs baseert, omdat de verhuurder bij procedures bij de kantonrechter steeds in het gelijk wordt gesteld. Naast eerder genoemde kantonrechtersbeschikkingen wordt door u thans verwezen naar twee beschikkingen van 1 september 1993 betreffende de woningen van het onderhavige complex X-weg 10 en 12. In bovengenoemde woonruimten heeft de huurcommissie in haar uitspraak van 27 januari 1993 het voorstel van de verhuurder tot wijziging van de huurprijs per 1 juli 1992 tot een bedrag van f613,- + 4% per maand niet doch + 2,60% per maand wel redelijk geacht op grond van 96 punten. Door de

kantonrechter is hierbij in afwijking van bovengenoemde uitspraak van de huurcommissie de huurverhoging van + 4% per 1 juli 1992 wel redelijk bevonden op grond van 105 punten. Uit bovengenoemde beschikkingen van de kantonrechter blijkt, dat de kantonrechter op basis van een geheel zelfstandige beoordeling de puntenwaardering 9 punten hoger heeft gewaardeerd dan die door de huurcommissie was vastgesteld. De door de kantonrechter genoemde hogere waarderingspunten kunnen echter niet worden vertaald naar de kwaliteit van de woonruimte op grond van de in art. 15 van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) bedoelde algemene maatregel van bestuur ofwel het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW). Door de huurcommissie wordt conform het op het moment van de beoordeling vigerende waarderingsstelsel van Bijlage 1 van het BHW en de daarbij behorende toelichting, de kwaliteit van de woonruimte uitgedrukt in punten vastgesteld. De door de kantonrechter vastgestelde huurprijs is definitief en vormt in geval van nadien aan de huurcommissie voorgelegde huurgeschillen de basis voor verdere beslissingen inzake de hoogte van de huurprijs, echter niet altijd het door de kantonrechter genoemde aantal punten. De huurcommissie is van mening dat zij de haar in de Wet op de huurcommissies opgedragen taken conform de regelgeving uitvoert en op een juridisch verantwoorde en een door de gehele commissie gedragen wijze. Uit het voorgaande moge blijken dat ik uw verzoek om voortaan uit te gaan bij de beoordeling van de vaststelling van de huurprijs van de in de beschikkingen van de kantonrechter genoemde puntenwaarderingen, niet kan inwilligen." **B. Standpunt van verzoeker** Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder **KLACHT**.

. Standpunt van de huurcommissie in het ressort Amsterdam In reactie op de klacht liet de huurcommissie in het ressort Amsterdam het volgende weten: "Zoals reeds in eerdere correspondentie (...) is aangegeven ziet de huurcommissie in het ressort Amsterdam in dezen geen aanleiding zich aan genoemde kantonrechtersbeschikkingen te conformeren. De huurcommissie werkt bij het opmaken van een woningwaardering volgens de in het Besluit huurprijzen woonruimte vastgelegde werkwijze, waaraan zij wettelijk is gebonden. Voor kantonrechters is dit anders, zij kunnen op grond van redelijkheid en billijkheid afwijken van deze regels. Het feit dat een kantonrechter van mening is dat een woning met een hoger puntenaantal gewaardeerd zou moeten worden is niet automatisch reden voor de huurcommissie om haar woningwaardering bij te stellen. De voorzitter is hiertoe ook niet verplicht. De huurcommissie is immers een autonome instelling en houdt zich aldus het recht voor zelf te bepalen wanneer een beleidswijziging aan de orde is. Slechts anders is dit, uiteraard, wanneer een arrest van de Hoge Raad of een wetswijziging ander beleid voorschrijven. Mocht dit standpunt leiden tot problemen tussen huurders en verhuurder dan is dit te betreuren. Het algemene belang en de rechtsgelijkheid prevaleren hier echter boven de eventuele verslechterde verstandhouding tussen deze verhuurder en huurders. Tot slot kan ik u nog melden dat in recentelijk overleg tussen huurcommissie Amsterdam en een afvaardiging van kantonrechters in het ressort Amsterdam deze kwestie is besproken. Ook dit overleg heeft echter niet geleid tot bijstellen van het beleid in dezen."

. Reactie van verzoeker Verzoekers gaf via zijn raadsman commentaar op het standpunt

van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. Dit luidt, voor zover van belang, als volgt: "Thans maakt de huurcommissie wel duidelijk waarom dat gebeurt; het belang dat cliënt heeft bij een zorgvuldige behandeling (die recht doet aan deze specifieke situatie), is immers ondergeschikt aan het algemeen belang, zo stelt de huurcommissie (...). Het behoeft geen betoog dat cliënt van mening is dat de huurcommissie hiermee weer eens "kort door de bocht" gaat. Het dienen van een algemeen belang doet niet af aan de verplichting burgers zorgvuldig te bejegenen en overigens valt ook niet in te zien waarom dat in dit geval strijdig zou moeten zijn met het algemeen belang. (...) De huurcommissie stelt (...) dat kantonrechters bij hun beslissing niet gehouden zouden zijn aan het Besluit huurprijzen woonruimte. Wat hiervan zij, de huurcommissie miskent er in ieder geval mee dat de artikelen 28 juncto 15 van de huurprijzenwet woonruimte met zoveel woorden bepaalt dat de kantonrechter bij de vaststelling van de huurprijs de kwaliteit van de woning in aanmerking moet nemen (lees: op grond van het Besluit huurprijzen woonruimte, waaronder ook bijlage 1 daarvan, bepaalt wat het puntenaantal is dat aan de woning moet worden toegekend, teneinde tot een huurprijsvaststelling te komen). Hoe de huurcommissie er bij komt dat de kantonrechter op grond van de "redelijkheid en de billijkheid" van deze regels zou kunnen afwijken, wordt door haar niet nader gemotiveerd. Cliënt heeft in ieder geval in de vigerende wetgeving **geen** bepaling kunnen vinden die de stelling van de huurcommissie onderschrijft. Dit impliceert dat de huurcommissie blijkbaar van oordeel is dat kantonrechters op willekeurige gronden tot een huurprijsvaststelling komen. (...) De huurcommissie stelt (...) onder meer dat zij in een hogere puntenwaardering door de kantonrechter niet "automatisch" een reden vindt om haar eigen oordeel bij te stellen. Cliënt merkt hierover op dat in casu sprake is van **zes** hogere puntenwaarderingen door de kantonrechter over identieke woningen in dit complex, zodat het feit alleen al de huurcommissie in dit geval tot een genuanceerder oordeel aanleiding zou moeten geven. Voorts is het natuurlijk zo dat de wetgever bepaald heeft dat de kantonrechter als enige de huurprijs **bindend** kan vaststellen. De huurcommissie is anders dan zij zelf beweert, dus geen autonome instelling in die zin dat zij partijen bindend een oordeel kan opleggen. De huurcommissie is daarvoor gebonden aan de instemming van partijen (artikel 25 lid 6 HPW). Voor de kantonrechter geldt dit niet, deze bepaalt **bindend** wat de huurprijs volgens hem/haar moet zijn. Artikel 28 lid 2 bepaalt vervolgens en niet voor niks dat de huurcommissie een afschrift krijgt van de beschikking van de kantonrechter, waarop hoger beroep noch cassatie mogelijk is (en dus voor een ieder bindend). Opmerkelijk is dat de huurcommissie hier stelt dat zij en (blijkbaar) niet de wetgever bepaalt wat het beleid is inzake huurprijzen. Zij stelt immers dat zij zich het recht voorbehoudt zelf te bepalen wanneer een beleidswijziging aan de orde is. De kantonrechter is dus wel aan de wet gebonden en de huurcommissie niet. Met deze opmerking van de huurcommissie acht cliënt zich gesterkt in zijn indruk van de afgelopen 18 jaar dat de huurcommissie zich gedraagt als een te "autonoom" (en niet voor rede vatbaar) overheidsorgaan. Nu artikel 28 lid 3 bepaalt dat beroep in cassatie niet open staat tegen de beslissing van de kantonrechter (die dus recht spreekt in hoogste instantie), is het cliënt niet duidelijk hoe de huurcommissie erbij komt dat zij haar beleid slechts wil wijzigen als de

Hoge Raad haar dat voorschrijft. De kantonrechter is immers degene die in hoogste instantie recht spreekt. Doorredenerend zou dit overigens betekenen dat de huurcommissie zich ook in haar eigen optiek gebonden zou moeten achten aan de uitspraken van de kantonrechter (als hoogste rechtsprekende instantie). (...) De huurcommissie stelt (...) - niet nader gemotiveerd - dat het belang van cliënt strijdig zou zijn met het algemeen belang en daarom daarvoor zou moeten wijken. Cliënt ziet werkelijk niet in hoe de huurcommissie hierbij komt. Het enige dat hij vraagt is dat de huurcommissie zich in haar waardering van de woningen in dit specifieke geval gebonden acht aan de (uitvoerig) gemotiveerde uitspraken van de kantonrechter. Waarom dat strijdig zou zijn met het algemeen belang, is cliënt niet duidelijk. Het is in ieder geval niet strijdig met de wet. Voorts is het zo dat ook de huurcommissie zich in haar bejegening jegens cliënt heeft te gedragen op een wijze die voldoet aan de wettelijke bepalingen en de geldende zorgvuldigheidsnormen. In casu is dat niet het geval (geweest) en de huurcommissie betreurt dit, maar typeert het als een "bedrijfsongelukje" dat voor lief moet worden genomen in het dienen van een "hogere" doel. (...) Tot slot hecht cliënt er in dit verband aan, nog eens te benadrukken dat hij bij de (punten) waardering (van de kwaliteit) van de woning altijd strikt de wettelijke normen in acht heeft genomen, hetgeen ook de reden is dat de kantonrechter hem steeds in het gelijk heeft gesteld. De indruk die de huurcommissie wekt dat de kantonrechter bij zijn beslissing van de wettelijke normen zou zijn afgeweken(...), is volstrekt onjuist. Het is, zo meent cliënt, de huurcommissie die handelt in strijd met de wet(telijke normen), door met verontachtzaming van puntenwaardering op belangrijke onderdelen (van de woning), de woningen te laag te waarderen (hetgeen de kantonrechter dan steeds weer recht zet)..."

E. Reactie van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

1. De schriftelijke reactie van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op de aan hem door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht van verzoeker luidt, voor zover van belang, als volgt:

"1. Communicatie In Amsterdam wordt regelmatig overleg gevoerd met een afvaardiging van de kantonrechters. Daarbij blijkt telkenmale dat zij instemmen met het beleid van de huurcommissie en alleen in bijzondere individuele gevallen afwijken. (...)

2. Bevoegdheden

De huurcommissie interpreteert de Huurprijzenwet Woonruimte en dient zich te houden aan het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Daarin zijn ondermeer regels opgenomen voor de woningwaardering op basis van de zg. puntentelling. De kantonrechter is bevoegd zich uit te laten over de beleidsinterpretatie door de huurcommissie van de Huurprijzen Wet Woonruimte, maar kan het Besluit Huurprijzen Woonruimte vrijer interpreteren. Gedeputeerde Staten houden toezicht op gedragingen niet het beleid van de huurcommissie(leden). Ook de staatssecretaris van VROM laat zich in beginsel niet uit over het beleid van de huurcommissie. Alleen via wetgeving kan hij kaders scheppen

waaraan de huurcommissies zich dienen te houden. Verder kan hij de voorzitters vragen zoveel mogelijk uniform te werken. Alleen bij uitzonderlijke situaties kan hij een algemene aanwijzing geven, niet in individuele gevallen. Blijkens het voorwoord bij het jaarverslag over 1997 acht ook de Nationale ombudsman zich niet bevoegd om inhoudelijk over huurcommissiebeleid te oordelen.

3. Nadere toelichting op de onderhavige situatie

Een door de kantonrechter uitgesproken c.q. vastgestelde huurprijs wordt door de huurcommissie Amsterdam gerespecteerd en in voorkomende gevallen overgenomen. Zo ook in de onderhavige situatie. Gezien haar bevoegdheden past de huurcommissie de puntentelling niet aan. Bovendien zou hierdoor het beginsel van rechtszekerheid geweld worden aangedaan. Bij brief van 9 december 1992 van Gedeputeerde Staten aan de verhuurder is expliciet aangegeven dat Gedeputeerde Staten toezicht houden op gedragingen - niet het beleid van de huurcommissie(leden). De kantonrechter in kwestie, die in afwijking van het algemeen gehanteerde woningwaarderingstelsel voor de woning aan de X-weg een negental punten meer gaf, is inmiddels met pensioen. De kans dat een van de andere kantonrechters bij een herhalingszaak een andere uitspraak zal doen is niet denkbeeldig en zelfs te verwachten."

2. In het kader van het onderzoek door de Nationale ombudsman werden aan de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer nog de volgende vragen voorgelegd:

"a. Deelt u mijn mening dat zich in het arrondissement Amsterdam een probleem tussen kantonrechters en de huurcommissie heeft gemanifesteerd? Indien u hier geen probleem aanwezig acht, kunt u dat standpunt dan nader toelichten? b. Is bij u bekend of dit probleem zich ook tussen andere huurcommissies en kantongerechten heeft voorgedaan of voordoet? c. Is er sprake van onduidelijkheid in de afbakening van bevoegdheden? d. Indien de huurcommissie zich principieel niet gebonden acht aan de waardering van een type woning de verhuurder heeft meerdere exemplaren van dat type woning door de kantonrechter, hoe verdraagt zich dat met het vertrouwensbeginsel en het beginsel van rechtszekerheid? e. Indien onduidelijk is of de kantonrechter, indien hij afwijkt van de waardering van de huurcommissie voor 1 type woning, heeft gecorrigeerd op basis van redelijkheid en billijkheid, in hoeverre komt dan aan de huurcommissie de vrijheid toe om vervolgens af te wijken van de waardering van de kantonrechter? f. Indien, zoals in dit geval, een aantal malen dezelfde onderdelen van een type woning door de kantonrechter anders worden gewaardeerd dan door de huurcommissie, mag de huurcommissie dan de waardering van de kantonrechter negeren en zo ja, waarom? g. Welke oplossing(en) is(zijn) naar uw mening denkbaar en/of aangebracht? Ziet u reden voor wetswijziging?"

3. De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gaf in zijn schriftelijke reactie op de door de Nationale ombudsman aan hem gestelde vragen de volgende antwoorden:

"Ad a. Ik deel uw mening niet. Er is geen probleem tussen kantonrechters en de huurcommissie in het arrondissement Amsterdam. Immers, de huurcommissie respecteert de uitspraken van de kantonrechter. Ad b. Ook elders doet zich de (uitzonderlijke) situatie

voor dat kantonrechters afwijken van uitspraken van huurcommissies. Omdat de werkwijze van de huurcommissie op dit punt uniform is, is er geen sprake van een probleem-situatie. Ad c. De bevoegdheden zijn helder en duidelijk afgebakend. Ad d. De huurcommissie doet in gelijke situaties ook gelijke uitspraken. Het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid zijn daardoor gewaarborgd. Ad e. De huurcommissie past kantonrechtersuitspraken niet aan. De door u aangegeven situatie en vrijheid van de huurcommissie doet zich dus niet voor. Ad f. De huurcommissie volgt de kantonrechter in zijn uitspraken terzake van de huurprijs. Ad g. Adequate communicatie acht ik van groot belang. Zoals uit de aanhef van deze brief mag blijken wordt daarin voorzien. Ik zie dan ook geen reden voor een wetswijziging op dit punt."

Beoordeling

1. Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam (de huurcommissie) onzorgvuldig jegens hem heeft gehandeld doordat zij zich, blijkens haar brief van 6 februari 1998, met betrekking tot de door hem verhuurde (typen) woningen niet wil conformeren aan uitspraken van de kantonrechter te Amsterdam. Volgens verzoeker dient de huurcommissie zich met name te richten naar het oordeel van de kantonrechter in zijn beschikking van 15 januari 1992 over de puntenwaardering voor de kwaliteit van de woning van verzoeker aan de X-weg 16 in Amstelveen, dit teneinde te voorkomen dat verzoeker onnodige procedures moet voeren en daarmee gepaard gaand kosten moet maken.
2. De directe aanleiding voor de klacht van verzoeker is geweest de door de rapporteur van de huurcommissie geadviseerde puntenwaardering (70) voor de kwaliteit van de woning aan de X-weg 40 in Amstelveen. Dat advies werd gegeven naar aanleiding van een voorbereidend onderzoek ter verkrijging van een verklaring omtrent de redelijke huurprijs van de woning, die de huurder nodig heeft om in aanmerking te kunnen komen voor huursubsidie. De woning aan de X-weg 40 is van hetzelfde type als de woning aan de X-weg 16 in Amstelveen. In zijn beschikking van 15 januari 1992 heeft de kantonrechter te Amsterdam deze woning gewaardeerd op 97 punten.
3. De huurcommissie erkent in haar reactie op de klacht dat een beslissing van de kantonrechter over de huurprijs voor een bepaalde woning bindend is en voor haar in geval aan haar nadien een huurgeschil over die woning wordt voorgelegd de basis vormt voor verdere beslissingen over de hoogte van de huurprijs. Zij betwist echter dat dit ook geldt voor een door de kantonrechter berekend puntenaantal als maatstaf voor de kwaliteit van een woning. De huurcommissie stelt zich op het standpunt dat zij geheel zelfstandig de kwaliteit van een woning vaststelt, uitgedrukt in punten, overeenkomstig het op het moment van de beoordeling geldende waarderingstelsel, zoals vervat in Bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij gegeven toelichting (zie **ACHTERGROND** onder 3.).
4. De huurcommissie heeft een eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot de vraag hoe

de kwaliteit van een woning moet worden gewaardeerd. Op basis van het hiervoor onder 3. aangeduide woningwaarderingssysteem doet de huurcommissie uitspraak over de kwaliteit van een bepaalde woning en stelt zij aan de hand daarvan de maximaal redelijke huurprijs vast. Indien één van partijen zich daarmee niet kan verenigen, kan zij zich wenden tot de kantonrechter (zie **ACHTERGROND** onder 1). Verzoeker heeft dat meermalen gedaan. In zes gevallen is de kantonrechter te Amsterdam afgeweken van de uitspraken van de huurcommissie over de kwaliteit van de betrokken woningen en heeft hij de (maximaal) redelijke huurprijs telkens vastgesteld overeenkomstig het voorstel van verzoeker.

5. De eigen verantwoordelijkheid van de huurcommissie leidt ertoe dat zij de woning aan de X-weg 40 die is te vergelijken met de woning aan de X-weg 16 in Amstelveen in 1998 anders kan waarderen dan de kantonrechter met betrekking tot laatstgenoemde woning heeft gedaan in zijn beslissing van 15 januari 1992. Weliswaar kan het oordeel van de kantonrechter op zich zelf beschouwd voor de waardering van de kwaliteit van een vergelijkbare woning door de huurcommissie van belang zijn, maar het is voor de huurcommissie op dit punt niet zonder meer maatgevend. Het staat de huurcommissie vrij om - met als richtsnoer Bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij gegeven toelichting ter zake een eigen lijn te kiezen, indien zij daarvoor redenen aanwezig acht. Aan het door verzoeker naar voren gebrachte argument dat een afwijkend standpunt van de huurcommissie leidt tot extra juridische procedures en daarmee gepaard gaande kosten, kan in dit verband geen doorslaggevende betekenis worden toegekend.

6. Het standpunt van de huurcommissie in haar brief van 6 februari 1998 dat zij zich bij de waardering van de woning van verzoeker aan de X-weg 40 in Amstelveen niet behoeft te conformeren aan de beschikkingen van de kantonrechter te Amsterdam (van met name 15 januari 1992 en 1 september 1993) geeft de Nationale ombudsman geen reden tot kritiek. De onderzochte gedraging is daarmee behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Huurcommissie in het ressort Amsterdam is niet gegrond. **BIJLAGE ACHTERGROND**

1. Huurprijzenwet woonruimte

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 15) Hoofdstuk III. Wijziging van de huurprijs Afdeling 1. Algemeen Artikel 15 "1. 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 alsmede van de redelijkheid van huurprijzen als bedoeld in artikel 17.

2. Daarbij worden ter vermindering van een te grote stijging van de huurprijs regelen gegeven inzake de hoogste toelaatbare stijging van de huurprijs ingevolge een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 25, derde lid.

3. Bij de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte worden voorzieningen welke de huurder onverplicht voor eigen rekening heeft aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, buiten beschouwing gelaten,

tenzij verrekening der gemaakte kosten naar billijkheid heeft plaatsgevonden.

4. De algemene maatregel van bestuur als bedoeld in dit artikel en de krachtens deze maatregel gegeven voorschriften treden niet eerder in werking dan twee maanden na de dagtekening van het Staatsblad waarin Ons besluit is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld aan de Staten-Generaal mededeling gedaan." Afdeling 3. Uitspraak van de huurcommissie Artikel 25 "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. De huurcommissie vermeldt in haar uitspraak de datum van ingang die in het voorstel tot wijziging van de huurprijs is vermeld of een latere datum indien de wet zulks vergt. Indien de huurcommissie van oordeel is dat de gewijzigde huurprijs, gelet op tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte, niet in rekening dient te worden gebracht, geeft zij deze tekortkomingen in haar uitspraak aan. De huurcommissie kan daarbij bepalen dat, nadat genoemde tekortkomingen, blijkens een door haar op verzoek van de verhuurder gedane uitspraak, zijn opgeheven, de gewijzigde huurprijs in rekening mag worden gebracht met ingang van de eerste van de maand volgende op die waarin de verhuurder de in de uitspraak aangegeven tekortkomingen heeft opgeheven. (...)

3. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van het voorstel en vermeldt in haar uitspraak de wijziging van de huurprijs die zij redelijk acht met inachtneming van de bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 15, gegeven regelen. Daarbij vormt de huurcommissie slechts een eigen oordeel over de kwaliteit van de woonruimte, indien die kwaliteit al dan niet op onderdelen voorwerp van geschil is tussen partijen, terwijl geen andere tekortkomingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte in aanmerking worden genomen, dan die welke de huurder inzake het voorstel tot verhoging van de huurprijs aan de huurcommissie heeft kenbaar gemaakt.

4. De huurcommissie wijst in haar uitspraak partijen op de in artikel 27, eerste lid, bedoelde mogelijkheid om de kantonrechter te verzoeken de huurprijs vast te stellen, alsook op de vorm en de termijn die daarbij in acht moeten worden genomen.

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 bedoelde 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." Hoofdstuk IV. Verzoeken aan de kantonrechter tot vaststelling van de huurprijs Artikel 27 "1. De huurder en de verhuurder kunnen ieder gedurende twee maanden na verzending van een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in artikel 25, eerste lid, de kantonrechter in wiens kanton de woonruimte is gelegen schriftelijk en met redenen omkleed verzoeken de huurprijs daarvan vast te stellen. Gelijke bevoegdheid bestaat gedurende twee maanden na een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in

artikel 17, tweede en vijfde lid. Indien het verzoek niet met redenen is omkleed stelt de kantonrechter de verzoeker in de gelegenheid het verzuim binnen een door hem te bepalen termijn te herstellen.

2. Een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie, bedoeld in het eerste lid, wordt bij het verzoek gevoegd."

Artikel 28 "1. De kantonrechter beschikt op het verzoek met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 4, 5 en 15.2. De beschikking wordt in het openbaar uitgesproken. De griffier zendt een afschrift van de beschikking aan de huurcommissie.

3. Tegen deze beschikking staat hoger beroep noch beroep in cassatie open, met uitzondering van cassatie in het belang van de wet.

4. Hetgeen in artikel 26 met betrekking tot de gewijzigde huurprijs is bepaald, is van overeenkomstige toepassing op de door de kantonrechter vastgestelde huurprijs."

2. Wet op de huurcommissies

(Wet van 18 januari 1979, Stb. 16) Hoofdstuk II. Huurcommissies en hun taak Artikel 3a "1. De voorzitter van de huurcommissie verstrekt op verzoek van een huurder van woonruimte ten behoeve van een aanvraag om huursubsidie krachtens de Huursubsidiewet binnen vier weken een verklaring omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte, een en ander voor zover van belang voor de toepassing van die wet, in de gevallen die bij algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 28 van genoemde wet zijn aangewezen.

2. Indien de voorzitter de verklaring niet binnen vier weken verstrekt, stelt hij de huurder hier onmiddellijk van in kennis onder vermelding van de redenen daarvoor, en geeft daarbij aan binnen welke termijn de verklaring zal worden verstrekt."

3. Besluit huurprijzen woonruimte

(Besluit van 18 april 1979, Stb. 216) Artikel 5 "1. De in artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van de woonruimte vindt plaats:

a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting. b. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage Ia van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting. c. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage II van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de bij bijlage I gegeven toelichting voorzover deze mede op bijlage II van toepassing is. 2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde."