



Jaarverslag 2006
Huurcommissie


huurcommissie





Voorwoord

Het voorbije jaar stond in het teken van twee ingrijpende operaties, een wetgevingstraject en een op handen zijnde organisatorische verandering.

In de eerste plaats was een omvangrijk en tijdrovend project noodzakelijk om de (geautomatiseerde) interne procedures bij het secretariaat van de Huurcommissie aan te passen, aan de door minister Dekker gewenste liberalisering van de huurprijswetgeving. Toen de Eerste Kamer uiteindelijk het wetsontwerp voor de modernisering van het huurbeleid controversieel verklaarde, was al het gedane werk gelukkig niet voor niets geweest. Het wetsontwerp is inmiddels ingetrokken, maar de Huurcommissie heeft wel profijt van vele doorgevoerde verbeteringen van de software.

Het tweede project dat veel aandacht en capaciteit heeft gevraagd vloeit voort uit het voornemen het secretariaat in dezelfde organisatie onder te brengen als de huurcommissies. De huurcommissies zijn alle zogenoemde zelfstandige bestuursorganen (ZBO's). Deze worden gefuseerd tot één ZBO¹, waarvan het ondersteunende apparaat deel gaat uitmaken. Een majeure operatie die in 2009 moet leiden tot het zelfstandig bestuursorgaan ZBO Huurcommissie.

Het beslag dat deze projecten op de capaciteit legden ging helaas gedeeltelijk ten koste van de gewone werkzaamheden. De automatiseringstechniek heeft ons daarbij het afgelopen jaar ook niet echt gesteund. Te vaak liet de software het afweten. Niettemin zijn er in de tweede helft van 2006 kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd, die de medewerkers zelf naar voren brachten.

Een ernstige ontwikkeling is dat er in 2006 niet of nauwelijks aanvragen in het kader van de toekenning van huurtoeslagen zijn binnengekomen van de afdeling Toeslagen van de Belastingdienst. Het betreft vragen om een verklaring over de verhouding prijs/kwaliteit van zelfstandige woningen waarvoor de huurder huurtoeslag heeft aangevraagd. Dit betekent dat mogelijk in 2007 alsnog verzoeken met betrekking tot 2006 ter behandeling worden aangeboden bij de Huurcommissie, met alle gevolgen van dien.

Er is en wordt veel gevraagd van de medewerkers, maar nimmer wordt tevergeefs een beroep op hen gedaan voor een extra inspanning. Of het nu gaat om de voorbereiding op nieuwe wetgeving of om het meedenken over de inrichting van het ZBO, steeds weer worden de schouders er met nieuw enthousiasme onder gezet. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.

U leest in dit jaarverslag over de prestaties van de Huurcommissie in 2006, met een gedegen cijfermatige verantwoording. Ook is – zoals de laatste jaren gebruikelijk – veel aandacht geschonken aan de presentatie.

Ik wens u veel leesplezier.

J.H. Bloksma
Voorzitter van het Overleg Voorzitters Huurcommissies.

¹ Een ZBO is een orgaan van de rijksoverheid dat zelfstandig zijn taken uitoefent. De verantwoordelijkheid van de minister is wettelijk vastgelegd in regels en afspraken, die per ZBO verschillend kunnen zijn.



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. In vogelvlucht van 2006 naar 2007	7
Samenvatting op hoofdlijnen	
2. Prestaties in 2006	11
2.1 Hoofdtaken en neventaak	11
2.2 Inspelen op wettelijke veranderingen	11
2.3 Reguliere hoofdtaken	12
2.4 Norm behandeltermijnen	14
2.5 Initiatieven voor kwaliteitsverbetering	15
3. Productie 2006 in cijfers	19
3.1 Totale instroom en productie	19
3.2 Servicekosten, terug op oude niveau	21
3.3 Jaarlijkse huurverhoging, minder rappendzaken	22
3.4 Overige procedures, aantal vrijwel constant	23
3.5 Haalplichtzaken, stagnatie aantal verzoeken	24
4. Communicatie en relatiebeheer	27
4.1 Communicatie in alle soorten en maten	27
4.2 Spreekuren in de regio	27
4.3 Telefonische en schriftelijke informatie	28
4.4 Informatiebijeenkomsten	29
4.5 Relatiebeheer	29
4.6 Behandeling klachten	30
5. Beleidsontwikkelingen en wetgeving	33
5.1 Nieuw uitvoeringsbeleid Huurcommissie	33
5.2 Rol kantonrechter	34
5.3 Wet- en regelgeving op terrein Huurcommissie	35
6. Organisatie	37
6.1 Organisatie in beeld	37
6.2 Toekomstige beslechting van huurgeschillen en ZBO-vorming	38
Inhoudsopgave bijlagen 1 t/m 5	41
Colofon	79



1. In vogelvlucht van 2006 naar 2007

De samenvatting op hoofdlijnen

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die uitspraken doet bij geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. De organisatie bestaat uit 59 individuele huurcommissies verspreid over het land, die ieder als zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) functioneren. De zeven voorzitters zijn onafhankelijk, terwijl de overige commissieleden – meestal afkomstig zijn van huurdersverenigingen (huurdersleden) – of werkzaam zijn als makelaar, particulier verhuurder of bij een woningbouwvereniging (verhuurdersleden). Het centrale secretariaat zorgt – als onderdeel van het ministerie van VROM – voor de ondersteuning. In dit jaar-verslag worden secretariaat en huurcommissies samen ‘de Huurcommissie’ genoemd.

Doorvoering drie wetswijzigingen

Het jaar 2006 was voor de Huurcommissie een jaar van veranderingen. Belangrijke veranderingen waren drie aanpassingen in de huurprijswetgeving. Per 1 juli 2006 kregen de volgende wetswijzigingen hun beslag: de invoering van de eenzijdige leges, de afschaffing van de motiveringsplicht van verhuurders bij huurverhogingen en het ombuigen van de rappelprocedure van een verhuurderprocedure naar een huurderprocedure. Daardoor veranderden het aantal en de aard van de verzoeken die de Huurcommissie naar aanleiding van de jaarlijkse huurverhoging ontving. Zo kwamen er dankzij de vereenvoudigde regels 10.300 minder rappelzaken binnen dan in 2005. Deze wijziging van de rappelprocedure blijkt niet zozeer de Huurcommissie maar wél huurders en verhuurders onnodig werk te besparen.

Het aanpassen van de werkwijze aan de wetswijzigingen verliep op automatiseringsgebied verre van vlekkeloos. De ICT-ondersteuning liet het regelmatig afweten vanwege enkele grote storingen en een groot aantal kleinere. Daardoor stagneerde de productie van uitspraken.

De Huurcommissie heeft in 2006 alles in het werk gesteld om de dienstverlening op het gebied van automatisering, die door het ministerie van VROM aan de Huurcommissie geleverd wordt, te verbeteren. Daarbij bleek een goede samenwerking met alle hierbij betrokken in- en externe partijen van cruciaal belang. Ook in 2007 zal de automatisering een belangrijk aandachtspunt zijn.

Voorbereidingen modernisering huurbeleid

Een voorgenomen wetswijziging die niet doorging was de Wet modernisering huurbeleid 2007 per 1 januari 2007. Het gehele jaar is hard gewerkt aan het zo verantwoord mogelijk doorvoeren van de veranderingen die deze modernisering met zich mee zou brengen voor de Huurcommissie. Daarbij werd de politieke besluitvorming op de voet gevolgd. Voor deze modernisering richtte de Huurcommissie een projectorganisatie op, waarvoor veel capaciteit werd vrijgemaakt. De projectmedewerkers hielden een strakke planning aan en boekten goede tussenresultaten. Totdat de Eerste Kamer op 5 december 2006 besloot het beoogde wetsvoorstel niet meer te behandelen. Nog in diezelfde maand zijn de gevolgen van het op dat moment opgeschorte wetsontwerp op een rij gezet, zodat het gehele project begin 2007 verantwoord kan worden afgesloten.

Minder instroom van verzoeken in 2006

In 2006 kwamen minder verzoeken binnen bij de Huurcommissie dan in 2005. Van de vier typen verzoeken die de instroom bepalen werd de aanzienlijke daling van het aantal verzoeken over de huurverhoging reeds genoemd. Ook waren er minder verzoeken over de hoogte van de servicekosten dan in 2005. Het aantal zaken over de servicekosten is daarmee weer op het gebruikelijke jaarlijkse niveau gekomen.

De instroom van 'overige procedures' daalde licht ten opzichte van het voorgaande jaar. Het betreft zaken die onder meer gaan over een huurverlaging vanwege gebreken en de toetsing van de huurprijs bij een nieuwe huurovereenkomst. Aan de haalplichtzaken, de vierde categorie verzoeken, wordt verderop in dit hoofdstuk een aparte paragraaf gewijd.

Minder vragen en minder klachten

Opvallend is niet alleen de daling van het aantal verzoeken in 2006, ook het aantal telefonische en schriftelijke vragen aan de Huurcommissie was in het verslagjaar duidelijk lager dan in het jaar ervoor. In lijn met de geringere instroom van verzoeken is de daling van het aantal klachten van huurders en verhuurders over de afhandeling.

Behandeltermijnen

De realiteit leert dat de Huurcommissie niet alle zaken binnen de wettelijke termijn kan afhandelen. Dit heeft onder meer te maken met de beperkte capaciteit van de Huurcommissie, om met name bij pieken de instroom adequaat binnen de gestelde tijd af te handelen. Dit heeft ook te maken met het feit dat tijdens de afhandelingsprocedure regelmatig sprake is van het uitwisselen van schriftelijke informatie tussen de Huurcommissie en huurder of verhuurder. Vandaar de doelstelling dat ten minste 80% van de verzoeken binnen een afgesproken termijn van zes of zeven maanden moet zijn afgehandeld. Deze norm was in 2006 voor het afhandelen van de huurverhogingszaken geen probleem. De norm werd ruimschoots gehaald. Anders lag het bij de afhandeling van de servicekostenzaken. De norm daarvoor werd niet gehaald. Dit wijt de Huurcommissie, ondanks de verminderde instroom in 2006, aan de sterk verhoogde instroom in 2005. Daarvan werd namelijk meer dan de helft in 2006 verwerkt.

Capaciteitsdruk ontstond ook door de tijd en energie die moest worden besteed aan de uitvoering van de wetswijzigingen per 1 juli 2006, aan de voorbereiding van de modernisering van het huurbeleid en aan het grote aantal tegenslagen op ICT-gebied. Een gevolg was dat ook de norm voor de 'overige procedures' niet werd gehaald.

Problematische instroom haalplichtzaken

Het vierde en laatste type verzoeken aan de Huurcommissie betreft de haalplichtzaken in verband met de aanvragen van huurders van huursubsidie of huurtoeslag. De Huurcommissie kreeg vanaf 1 januari 2006 te maken met de Wet op de huur-

toeslag, waardoor huursubsidie vanaf die tijd huurtoeslag is gaan heten. Voor het toekennen van deze subsidie of toeslag toetst de Huurcommissie steekproefsgewijs of de huurprijs redelijk is ('redelijkheidstoets'). Zij voerde deze toets tot 2006 uit op verzoek van de minister van VROM en sinds 1 januari 2006 op verzoek van de afdeling Toeslagen van de Belastingdienst. Tegen de verwachting in ontving de Huurcommissie nog een aantal verzoeken van de minister van VROM. Dit leverde geen problemen op. De overgang naar de Belastingdienst bracht echter wel grote problemen met zich mee, omdat de instroom van haalplichtzaken stagneerde. Van de afgesproken (en dus verwachte) circa 14.000 verzoeken stuurde de Belastingdienst slechts 570 verzoeken. Ondanks herhaalde verzoeken van de Huurcommissie bleek deze dienst niet in staat de stagnatie in de aanvoer in de loop van het verslagjaar op te lossen. Daardoor was voor de Huurcommissie niet alleen de geplande personele inzet in 2006 problematisch, maar zullen ook in 2007 nog problemen op dat vlak kunnen ontstaan indien de verzoeken alsnog in grote aantallen binnenkomen.

Primaire proces verder stroomlijnen

Door alle geschetste ontwikkelingen moest de aandacht van de voorzitters van de Huurcommissie, het management en de overige medewerkers van het secretariaat verdeeld worden over de reguliere werkzaamheden en de (beoogde) veranderingen. Ondanks de aan het begin van 2006 getroffen maatregelen werd het in de loop van het verslagjaar duidelijk, dat de Huurcommissie de afspraak niet kon nakomen om ten minste 80% van de verzoeken binnen de afgesproken termijnen af te handelen. Daarom voerde zij een nieuwe analyse van het gehele primaire proces uit. Dit resulteerde in zestig grotere en kleinere verbeterpunten om de processen verder te stroomlijnen. Een deel verdient nog een nadere studie, maar achtendertig verbeterpunten ('quick wins') konden in 2006 onmiddellijk worden doorgevoerd. De effecten daarvan zullen in de loop van 2007 merkbaar worden.

Overigens heeft de Huurcommissie, evenals in voorgaande jaren, haar uitvoeringsbeleid op enkele onderdelen bijgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk.

Reorganisatie secretariaat

De reorganisatie van het secretariaat van de Huurcommissie, die voor eind 2005 op de rol stond, ketste begin 2006 af. Dit was het gevolg van een negatief advies van de ondernemingsraad van het directoraat-generaal Wonen van het

ministerie van VROM. In reactie daarop besteedde de Huurcommissie in 2006 opnieuw veel aandacht aan de uitwerking van de voorgestelde reorganisatie. Ook werkte zij aan een betere relatie met de ondernemingsraad.

Uiteindelijk kreeg de reorganisatie van het secretariaat in november een voorlopig beslag met het versturen van de concept plaatsingsbrieven. De verwachting is dat de reorganisatie in 2007 succesvol kan worden afgesloten.

Personele veranderingen

In 2006 waren er veranderingen in de leiding van het secretariaat. Het hoofd Beleid en Communicatie en het hoofd Bedrijfsvoering namen binnen het ministerie van VROM een andere taak op zich. Er is een nieuw hoofd Bedrijfsvoering benoemd. Daarnaast is er een manager voor het project ZBO Huurcommissie aangesteld. Onder zijn leiding zullen de nu bestaande 59 huurcommissies en het secretariaat, dat deel uitmaakt van het ministerie van VROM, per 1 januari 2009 worden omgevormd tot één organisatie.

Het aantal voorzitters werd uitgebreid van zes naar zeven. Hierdoor hebben alle voorzitters meer ruimte gekregen om naast hun hoofdtaak – het doen van uitspraken – extra werkzaamheden te verrichten die voortvloeien uit de vele projecten.

Project ZBO Huurcommissie in de steigers

Het project ZBO Huurcommissie ging in mei 2006 van start na de komst van de projectmanager. Voordat dit nieuwe ZBO formeel een feit is, zal er hard worden gewerkt aan de modernisering van de Huurcommissie en aan een verdere efficiencyverbetering in de uitvoering van de hoofdtaken. Ook wordt een instellingswet voorbereid, en wordt gewerkt aan een nieuwe financieringsconstructie en een andere beleids- en toezichtsrelatie tussen het ministerie van VROM en de Huurcommissie. Deze actiepunten hebben als doel de Huurcommissie als laagdrempelige voorziening voor huurders en verhuurders te laten voortbestaan, maar beter toegesneden op de hedendaagse eisen die aan publieke organisaties worden gesteld. In 2006 is hiertoe een investeringsplan met bijbehorende financiering vastgesteld in de Bestuursraad van het ministerie van VROM.

De Huurcommissie heeft over de ZBO-vorming inmiddels gesprekken aangeknoopt met de (branche)organisaties Aedes, IVBN, Vastgoedbelang en de Woonbond.



2. Prestaties in 2006

2.1 Hoofdtaken en neventaak

De Huurcommissie heeft twee hoofdtaken: het doen van uitspraken over huurprijsgeschillen tussen huurders en verhuurders en het uitvoeren van de zogenoemde 'haalplicht'. De Huurcommissie zet ter ondersteuning van deze kernactiviteiten diverse communicatiemiddelen in. Zo verschaft zij inzicht in de regels en in haar werkwijze.

De activiteiten van de Huurcommissie zijn onder te verdelen in twee hoofdtaken. De eerste hoofdtak van de Huurcommissie is 'het doen van uitspraken in huurprijsgeschillen tussen huurders en verhuurders van huurwoningen'. De tweede hoofdtak betreft de zogenoemde 'haalplicht'. Dit betekent dat de voorzitters van de Huurcommissie een verklaring afgeven over de redelijkheid van de huurprijs van een woning, waarvoor de huurder huursubsidie (tot 1 januari 2006) of huurtoeslag (vanaf 1 januari 2006) heeft gevraagd. Zo'n verklaring wordt voor de huursubsidie afgegeven aan de minister van VROM of voor de huurtoeslag aan de Belastingdienst/Toeslagen.

”Kernactiviteiten zijn het doen van uitspraken bij huurprijsgeschillen en uitvoeren van haalplicht”

Een belangrijke neventaak is het geven van voorlichting over de huurprijswetgeving en het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie. Niet alleen draagt een goede informatievoorziening bij aan een beter begrip van de twee hoofdtaken, kennisoverdracht zorgt er ook voor dat het aantal ingediende kansarme zaken zoveel mogelijk beperkt blijft. In hoofdstuk 4 komen de communicatieve activiteiten van de Huurcommissie aan de orde.

2.2 Inspelen op veranderingen wetgeving

De Huurcommissie heeft per 1 juli 2006 haar werkwijze aangepast aan drie veranderingen in de huurprijswetgeving. Tevens heeft zij zich vele inspanningen getroost in de voorbereiding op de voorgestelde modernisering van het huurbeleid per 1 januari 2007. Deze voorbereidingen hebben winst opgeleverd op automatiseringsgebied, ook al gaat de modernisering niet door, omdat het wetsvoorstel uiteindelijk werd ingetrokken.

Twee typen veranderingen in de wetgeving

In 2006 hadden de ministers Dekker en Winsemius de volgende veranderingen in de wetgeving voor ogen:

1. Het op drie punten aanpassen van de huurprijswetgeving, te weten het afschaffen van de tweezijdige leges, het vervallen van de motiveringsplicht voor de huurverhoging en het vereenvoudigen van de rappelprocedure. Deze aanpassingen werden per 1 juli 2006 ingevoerd.
2. Het moderniseren van het huurbeleid met als maatschappelijk doel de (huur-)woningmarkt in beweging te brengen met onder andere een verdere liberalisatie van de huurwoningen. Dit vroeg om forse aanpassingen bij (het secretariaat van) de Huurcommissie. Met de komst van het nieuwe huurbeleid zouden de spelregels waaronder de Huurcommissie haar werkzaamheden uitvoert, ingrijpend veranderen.

Speciale projectgroep

Om deze veranderingen in de wetgeving voor te bereiden heeft de Huurcommissie in het verslagjaar een projectgroep in het leven geroepen. Hoofddoel van dit project was te zorgen dat de Huurcommissie ook onder het gemoderniseerde huurbeleid haar werk goed zou kunnen blijven uitvoeren. Tevens heeft de projectgroep de drie hierboven genoemde aanpassingen in de huurprijswetgeving succesvol meegenomen, ondanks een aanvankelijk moeizame ICT-implementatie waardoor veel productiecapaciteit verloren ging.

De bedoeling was dat de Wet modernisering huurbeleid 2007 per 1 januari 2007 van kracht zou worden, maar het wetsvoorstel werd uiteindelijk ingetrokken.

Bij doorvoering van het gemoderniseerde huurbeleid zou de bevoegdheid van de Huurcommissie afhankelijk worden van veel meer variabelen dan voor die tijd. Ook de spelregels voor het bepalen van de maximale huurprijs en het maximale verhogingspercentage zouden veranderen. Dit zou andere eisen aan de medewerkers stellen, op diverse fronten forse aanpassing van de werkwijze vragen evenals een totale vernieuwing van de formulieren, brochures, brieven, uitspraken, et cetera. Er zou voortaan vaak aanvullende informatie nodig zijn, zoals WOZ-gegevens, huurtoeslaggegevens, huurcontracten. Daarmee zou de voortgang van de processen afhankelijker worden van andere partijen, waaronder de Belastingdienst, de verzoekers zelf, gemeenten en Senter Novem. Deze laatste organisatie zou het register van geliberaliseerde woningen gaan aanleggen en beheren. De Huurcommissie zou in voorkomende gevallen bij Senter Novem moeten gaan checken of een bepaalde woning geliberaliseerd is. Dit alles vroeg bij de Huurcommissie om een forse aanpassing van de ondersteunende automatiseringssystemen.

”Wijzigingen in automatisering toch bruikbaar”

Toch winst in automatisering procesgang

Ter voorbereiding op alle veranderingen met betrekking tot de modernisering van het huurbeleid kende het project een aantal tussentijdse resultaten, waarvan de eerste onafhankelijk waren van de politieke besluitvorming. De voorbereidingen hebben uiteindelijk tot een aantal wijzigingen in de automatisering geleid die voor de Huurcommissie sowieso bruikbaar zijn. Deze zorgen voor een efficiëntere procesgang. Nog in december bekeek het projectteam hoe het project zo verantwoord mogelijk kon worden afgesloten, zonder verdere consequenties voor de buitenwacht. De drukorders voor alle brochures en formulieren zijn bijvoorbeeld onmiddellijk geschrapt. Definitieve afhechting van het project zal in 2007 plaatsvinden.

2.3 Reguliere hoofdtaken in 2006

De kernactiviteiten van de Huurcommissie betreffen onder meer het doen van uitspraken bij geschillen over servicekosten en huurverhoging. In beide gevallen werden minder verzoeken

ontvangen dan in 2005. Het aantal te behandelen zaken in het kader van de ‘overige procedures’, zoals huurverlaging bij gebreken bleef ongeveer gelijk aan het jaar daarvoor. Wat de haalplichtzaken betreft ondervond de Huurcommissie problemen omdat de Belastingdienst slechts een fractie leverde van de afgesproken hoeveelheid verzoeken. De vrijgekomen tijd werd onder meer gebruikt om op verzoek van het ministerie van VROM voor 720 reeds eerder afgehandelde verzoeken nieuwe huurprijsberekeningen te maken voor opeenvolgende subsidiejaren.

De stroom aan verzoeken die de Huurcommissie in 2006 heeft ontvangen, is onder te verdelen in:

- servicekostenzaken: verzoekschriften over de afrekening of het voorschot van servicekosten (artikelen 7:260 en 7:261 van het Burgerlijk Wetboek (BW), zie verder 2.3.1 en 3.2);
- huurverhogingszaken: verzoekschriften over de jaarlijkse huurverhoging (artikelen 7:253.1, 7:253.2 en 7:253.5 BW; zie verder 2.3.2 en 3.3);
- overige procedures: verzoeken gebaseerd op overige wetsartikelen. Enkele voorbeelden: toetsing huurprijs bij nieuwe huurovereenkomst, huurverlaging vanwege gebreken (zie verder 2.3.3 en 3.4 en voor meer voorbeelden 3.1 het totaaloverzicht);
- haalplichtzaken: verzoeken van de afdeling Toeslagen van de Belastingdienst of van de minister van VROM om een oordeel over de redelijkheid van de huur in verband met de aanvraag van huurtoeslag (artikel 6b van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte). Zie verder 2.3.4 en 3.5.

In 3.1 is een totaaloverzicht opgenomen met alle soorten en aantallen verzoeken die bij de Huurcommissie zijn binnengekomen en behandeld.

2.3.1 Servicekostenzaken

Servicekostenzaken zijn ingediende verzoekschriften over:

- de afrekening van de servicekosten, op grond van artikel 7:260 van het BW;
- de hoogte van het voorschot van de servicekosten, op grond van artikel 7:261 van het BW.

De Huurcommissie geeft in dit soort zaken haar oordeel over de redelijkheid van de vergoeding voor bijkomende diensten en leveringen.

Vanaf 1 januari 2005 moeten verhuurders volgens de wet hun afrekening baseren op een kalenderjaar. De afrekeningen in 2006 betreffen het kalenderjaar 2005.

In 2006 kwamen minder servicekostenzaken binnen dan in 2005. Toch bleef het aantal uitgevoerde onderzoeken ongeveer gelijk. Dit komt doordat meer dan de helft van de sterk verhoogde instroom uit 2005 in 2006 werd verwerkt en omdat minder individuele verzoekschriften gebundeld konden worden in een 'complexgewijze aanpak'. De norm om 80% van de servicekostenzaken binnen zeven maanden af te handelen is met 69% niet gehaald.

Zie verder 3.2 voor de cijfermatige onderbouwing en een verdere uitleg.

2.3.2 Huurverhogingszaken

Jaarlijks vindt een huurprijsverhoging plaats, doorgaans op 1 juli. Verzoekschriften over de huurverhoging kunnen, gelet op de wettelijke termijnen en afhankelijk van het type zaak, uiterlijk op de volgende data bij de Huurcommissie worden ingediend:

- tot 11 augustus
(voor zaken op grond van artikelen 7:253.1 en 7:253.5 BW);
- tot 30 september
(voor zaken op grond van artikel 7:253.2 BW).

Door deze termijnen kent de Huurcommissie ieder jaar in de (na)zomerperiode een piekinstroom van verzoeken over de huurverhoging. Het verwerken daarvan kost tijd.

Regels rappelprocedure vereenvoudigd

De regels voor het indienen van verzoeken ex art 7:253.2 BW zijn met ingang van 1 juli 2006 gewijzigd. Het gaat om de procedure 'huurverhoging na rappel', die daarmee eenvoudiger en sneller kan worden doorlopen. Deze procedure wordt gevolgd als een huurder, nadat hij door de verhuurder voor de tweede maal op de huurverhoging is geweest, de verhoging niet betaalt maar ook niet schriftelijk bezwaar maakt bij de verhuurder. Als de huurder het na ontvangst van een herinneringsbrief (rappelbrief) van de verhuurder nog steeds niet eens is met de huurverhoging, dan moet deze huurder – en niet meer de verhuurder – de Huurcommissie vragen zich uit te spreken over de redelijkheid van de huurverhoging. Verzoeken die een gevolg zijn van misverstanden komen nu niet meer voor. Wat overblijft zijn de verzoeken, waarbij het om een daadwerkelijk geschil gaat tussen huurder en verhuurder over de voorgestelde huurverhoging.

Door de gewijzigde regels zijn er in 2006 10.300 minder rappelzaken ontvangen dan in 2005. De kostenbesparing van deze wijziging voor de Huurcommissie is overigens gering, omdat al

deze geschillen voorheen konden worden afgehandeld met een zogenoemde voorzittersuitspraak (verkorte procedure zonder hoorzitting). De nu resterende geschillen moeten vanwege hun inhoud op een zitting worden behandeld.

De verdere cijfermatige onderbouwing staat in 3.3.

2.3.3 Overige procedures

Bij deze categorie gaat het om de verzoeken op basis van andere wetsartikelen dan die genoemd in 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.4 van dit hoofdstuk. Enkele voorbeelden:

- toetsing huurprijs bij nieuwe huurovereenkomst
(op grond van artikel 249 BW);
- huurverlaging vanwege gebreken
(op grond van artikel 257 BW).

Het totaaloverzicht in 3.1 geeft inzicht in alle soorten verzoeken die de Huurcommissie in het kader van de overige procedures heeft behandeld.

In 2006 zijn nagenoeg hetzelfde aantal 'overige procedures' afgehandeld als in 2005, hetgeen ook de verwachting was. Zie verder de cijfermatige onderbouwing in 3.4.

2.3.4 Haalplichtzaken – redelijkheidstoets

De unit Haalplicht van de Huurcommissie verwerkt de verzoeken om een controle van de huurgegevens als de huurder huursubsidie of huurtoeslag aanvraagt: de zogenoemde 'haalplichtzaken'. Deze zaken zijn in feite een aparte categorie 'overige procedures'. In het kader van de Wet op de huurtoeslag nam de afdeling Toeslagen van de Belastingdienst per 1 januari 2006 de subsidietaak over van het ministerie van VROM. Huursubsidie is door de gewijzigde regelgeving huurtoeslag gaan heten.

”Belastingdienst nam per 1 januari 2006 subsidietaak over van VROM”

Bij een haalplichtzaak geeft een voorzitter van een huurcommissie antwoord op de vraag over de redelijkheid van de huurprijs die de huurder betaalt. Vandaar dat deze steekproefsgewijze controle ook wel 'redelijkheidstoets' wordt genoemd.

Hij geeft dit antwoord aan de minister van VROM of aan de Belastingdienst. Als bij een redelijkheidstoets geconstateerd

wordt dat de huurprijs te hoog is en de oorspronkelijke huursubsidie-/huurtoeslagaanvraag is gedaan in de eerste zes maanden van de huurovereenkomst, wordt automatisch een procedure gestart voor toetsing van de aanvangshuurprijs. Dit gebeurt op grond van de wet. Deze toetsingsprocedure kan er toe leiden dat de overeengekomen huurprijs wordt verlaagd, met terugwerkende kracht tot het begin van de overeenkomst.

Haalplichtzaken via Belastingdienst blijven ver achter

Ondanks de gemaakte afspraken met de Belastingdienst over de ontvangst van circa 14.000 haalplichtzaken in het verslagjaar, ontving de Huurcommissie maar 570 verzoeken. Daarover werden in 2006 diverse gesprekken gevoerd tussen het secretariaat van de Huurcommissie, het ministerie van VROM en de Belastingdienst. De voorzitters van de Huurcommissie stuurden in november 2006 een brief naar de directeur-generaal van de Belastingdienst met het dringende verzoek de leveringsproblemen snel op te lossen. Dit heeft in 2006 nog niet geleid tot concrete resultaten.

De stagnatie had ook haar weerslag op de personele inzet in het verslagjaar. Uitzendkrachten vonden elders werk en de overige medewerkers van de unit Haalplicht werden grotendeels ingezet bij onder meer de units Servicekosten en Procesadministratie.

”Bezorgdheid over toestroom haalplichtzaken in 2007”

De kans bestaat dat de Belastingdienst in 2007 op enig moment grote aantallen verzoeken om een redelijkheidstoets zal indienen. Voor een deel van deze gevallen zal daarna de automatische toets van de aanvangshuurprijs worden opgestart. Dit zal naar verwachting leiden tot voor huurders en verhuurders moeilijk te hanteren gevolgen. Zij zullen te maken krijgen met huurprijsverlagingen die langere tijd terugwerken, met alle problemen van dien. Voor verhuurders zijn de financiële gevolgen groot, voor huurders zal het vaak problematisch zijn om het te veel betaalde terug te vorderen. Het spreekt voor zich dat een goede relatie tussen huurder en verhuurder onder zulke omstandigheden verre van vanzelfsprekend is.

Nieuwe huurprijsberekeningen

Helemaal zonder werk heeft de unit Haalplicht uiteindelijk in 2006 niet gezeten. Medewerkers maakten in het verslagjaar in 720 gevallen waarvoor eerder een verklaring over de huurprijs was afgegeven, nieuwe berekeningen van de puntenwaardering en de bijbehorende huurprijs voor opeenvolgende subsidiejaren. Dit gebeurde op verzoek van de minister van VROM. Deze wilde laten nagaan in welke gevallen bij de vaststelling van de hoogte van de huursubsidie geen rekening was gehouden met de gefaseerde afschaffing van de puntenaftrek wegens veroudering van de woning. Dit had als doel een mogelijk ten onrechte doorgevoerde korting op de huursubsidie van deze huurders te traceren en te corrigeren. De unit Haalplicht gaat in 2007 door met dit controlewerk.

”Herberekening huurprijs ter voorkoming mogelijk onterechte korting op huursubsidie”

2.4 Norm behandeltermijnen

De Huurcommissie heeft in 2006 in huurverhogingszaken de 80%-norm gehaald voor de afhandeling van de verzoeken binnen de gestelde termijn. Voor de overige soorten verzoeken is die norm niet gehaald. De Huurcommissie wijt dit onder meer aan de beperkte capaciteit in combinatie met het regelmatig falen van het automatiseringssysteem, de grote tijdsbesteding ter voorbereiding van de doorgevoerde wetswijzigingen en de voorbereidingen voor de modernisering van het huurbeleid.

De minister van VROM heeft in de begroting van 2006 opgenomen dat ten minste 80% van de binnengekomen verzoeken binnen een afgesproken termijn moet zijn afgehandeld. Het gaat voor de verschillende verzoeken om het volgende:

- zaken over de huurverhoging per 1 juli 2006: 80% van de verzoeken wordt binnen zes maanden afgehandeld;
- zaken over servicekosten: 80% van de verzoeken wordt binnen zeven maanden afgehandeld;
- overige zaken: 80% van de verzoeken wordt binnen zes maanden afgehandeld.

De gestelde termijnen lopen van de start van de behandeling van het verzoek tot en met het administratief afdoen van het verzoek in de geautomatiseerde systemen van de Huurcommissie.

De termijn start op het moment dat de leges is voldaan. In alle tabellen en grafieken in hoofdstuk 3 wordt de legestermijn ('tot aan betaling') dan ook niet meegeteld.

Dat er sprake is van een norm van 'slechts' 80% heeft onder meer te maken met de beperkte capaciteit van de Huurcommissie en met het feit dat tijdens de afhandelingsprocedure regelmatig sprake is van het uitwisselen van schriftelijke informatie tussen de Huurcommissie en huurder of verhuurder, alsmede van het maken van onderlinge afspraken om de procedure voortgang te laten vinden. In het verslagjaar deden zich een aantal malen planningsproblemen voor, omdat de instroom van zaken onregelmatig verdeeld was over het jaar en over de 59 huurcommissies in het land. Met name bij pieken blijkt het soms moeilijk de instroom adequaat binnen de gestelde tijd af te handelen. Maar ook bij een zeer lage instroom was een efficiënte verwerking vaak niet mogelijk. In gevallen dat de gestelde termijn niet wordt gehaald hebben zowel de Huurcommissie als de huurders en verhuurders meer tijd nodig om informatie te verzamelen. Ook de voorbereiding en de uitvoering van het onderzoek in de woning en het organiseren van de daarop volgende zitting vergen dan meer tijd.

Bij de servicekostenzaken is de norm voor het voldoen aan de behandeltermijn dit jaar niet gehaald, ondanks de verminderde instroom. Dit komt door de sterk verhoogde instroom in 2005, waarvan meer dan de helft in 2006 werd verwerkt. Behalve voor de huurverhogingszaken waarvoor de norm ruimschoots is gehaald, is ook voor de overige zaken de norm niet gehaald. Aanvullende redenen waarom de Huurcommissie in 2006 vaker de norm voor afhandeling niet haalde dan verwacht, is het feit dat er veel tijd is besteed aan de uitvoering van de wetswijzigingen per 1 juli 2006 en de voorgenomen modernisering van het huurbeleid. Ook de tegenslagen op ICT-gebied hadden een negatieve uitwerking. Zie voor een cijfermatige onderbouwing van de behandeltermijnen 3.2 tot en met 3.4.

2.5 Initiatieven voor kwaliteitsverbetering

De Huurcommissie was in 2006 zeer actief in het verbeteren van haar werkprocessen. De uitvoering van achtendertig verbetervoorstellen (quick wins) is voortvarend ter hand genomen en moet in 2007 vruchten afwerpen. De voorstellen dragen onder meer bij aan een efficiëntere manier van werken, waardoor zaken sneller en dus vaker binnen de gestelde tijdslimiet kunnen

worden afgehandeld. Ook werd aandacht geschonken aan de leesbaarheid van de diverse (standaard)teksten. Medewerkers kregen scholing in een beter taalgebruik en technische bijscholing, onder meer op het gebied van woningonderzoek.

'Quick wins' voor onmiddellijke verbetering werkprocessen

Het jaar 2006 stond in het teken van een 'continue verbetering van de diverse werkprocessen' van de Huurcommissie. Daarmee borduurt zij voort op de in 2005 ingeslagen weg. De unithoofden van het secretariaat deden in het verslagjaar zestig aanbevelingen voor een betere sturing op kwaliteit van de processen. Van deze voorstellen konden er achtendertig snel opgevolgd worden (de zogenoemde 'quick wins'). De positieve effecten zullen in 2007 merkbaar zijn. Ook werd in 2006 gestart met de voorbereidingen voor het andere deel van de verbetervoorstellen. Daarvoor is een langere voorbereidingstijd nodig.

Voorbeelden van verbeteringen van het werkproces zijn:

- de afhandeling van een verzoek om vrijstelling van leges zodanig inrichten dat deze plaatsvindt binnen de legestermijn van vijf weken;
- de uitbesteding van niet alleen het drukwerk maar ook van het verzendklaar maken en verzenden van de formulieren voor het opvragen van huurgegevens in het kader van de haalplicht. Deze uitbesteding levert een tijdswinst van circa een week op.

”Achtendertig quick wins zorgen voor verbetering van werkprocessen”

Regulier en extra werk voor de unit Procesadministratie

De unit Procesadministratie verzorgt de administratieve afhandeling van de vele verzoekschriften die binnenkomen. Hier vindt het inboeken plaats en het plannen van de onderzoeken en de zittingen. Ook worden alle dossiers samengesteld voor iedere vervolgstap in het proces. De unit houdt tevens het innen van de leges bij en stuurt alle correspondentie over de verzoekschriften naar partijen.

Naast dit reguliere werk paste de unit in 2006 haar processen aan op de drie wetswijzigingen per 1 juli 2006 en werd ingespeeld op de aangekondigde modernisering van het huurbeleid. De hausse van 2005 is, mede dankzij de geringe omvang, in recordtijd afgewikkeld.

Unit Onderzoek zet kwaliteitsslag in 2006 voort

De kwaliteitsslag die de unit Onderzoek in 2005 inzette kreeg in 2006 een vervolg. Deze unit, verantwoordelijk voor het woningonderzoek in huurprijsgeschillen, maakte in het verslagjaar wederom ruimte voor periodieke interne bijscholing van de onderzoeksmedewerkers. Op technisch vlak ging het met name om de invalshoeken onderhoud en woningverbetering. Zo werd veel aandacht geschonken aan de vocht- en ventilatieproblematiek, waarvoor de unit een nieuwe onderzoeksmethodiek ontwikkelde. Deze methodiek is erop gericht om in gevallen van ingewikkelde vocht- en ventilatieproblemen nog beter de oorzaak daarvan te kunnen vaststellen. In 2007 zal de eerste evaluatie van deze methodiek plaatsvinden.

Voorts startte in 2006 een project om de wijze van onderzoek en rapportage bij ingewikkelde woningverbeteringen verder te verbeteren. Nieuw daarbij is dat, na beoordeling ter plaatse van de woningverbeteringen, de rekeningen van de verhuurder voor die verbeteringen (exclusief het deel voor het onderhoud) getoetst worden aan een jaarlijks geïndexeerd kostensysteem. Deze werkwijze zorgt voor een zo goed mogelijke beoordeling van de voorgestelde huurverhoging.

Inhoud rapportages steekproefsgewijs gecontroleerd

De kwaliteit van de uitgevoerde onderzoeken werd in 2006 bewaakt door steekproefsgewijze controles uit te voeren. Hiermee werden onjuistheden, onvolledigheden en onduidelijkheden zo veel mogelijk voorkomen.

”Veel tijdwinst door efficiënter organiseren van woningonderzoeken in hetzelfde complex”

Tijdwinst bij complexgewijs onderzoek

De unit Onderzoek werkt voortdurend aan meer efficiëntie bij het doen van woningonderzoek. In 2006 werd op dat punt resultaat geboekt in situaties waarin gelijktijdig tientallen onderzoeken in hetzelfde woningcomplex plaatsvonden. De ervaring leert inmiddels dat deze onderzoeken enkele weken eerder kunnen worden afgerond als de onderzoeker zelf zo spoedig mogelijk telefonisch een nieuwe afspraak maakt met een of meer van de betrokken bewoners die hij eerder niet thuis trof.

Uitgebreid onderzoek elektronische warmtemeters

In 2006 startte een uitgebreid onderzoek naar de werking van elektronische warmtemeters. Dit onderwerp kreeg het laatste jaar veel aandacht in de media. Het gaat hier met name om de werking van deze meters en hun invloed op het energieverbruik. Over deze meters is ter verduidelijking voor partijen informatie opgenomen in het zogenoemde ‘rapport van voorbereidend onderzoek’.

Unit Servicekosten boekt kwaliteitswinst

Bij het behandelen van een verzoekschrift worden diverse processtappen doorlopen. Eind 2005 besloot de Huurcommissie twee processtappen bij te behandelen zaken over servicekosten samen te voegen. De unit Servicekosten zet sinds 2006 dezelfde medewerkers op het inboeken van de administratieve gegevens en op het gericht contact opnemen met de indiener bij onduidelijkheden. Doordat het inboeken reeds door inhoudelijk geschoolde medewerkers wordt gedaan, is de kwaliteit van het inboeken verbeterd.

”Meer kwaliteit en snelheid door verbeteren voorbereiding servicekostenonderzoek”

Kwaliteitsslag unit Zittingen

De unit Zittingen maakte in 2006 inhoudelijk een kwaliteitsslag. Daaraan ging in 2005 een onderzoek vooraf van TNS NIPO Consult naar de behoeften van huurders en verhuurders. Een van de aanbevelingen uit het onderzoek was om de uitspraken van de Huurcommissie helderder te beargumenteren en minder juridische termen te gebruiken.

De uitkomst van dit onderzoek leidde er mede toe dat zittingssecretarissen en voorzitters in het najaar van 2006 zijn bijgeschoold in het ‘lezersgericht schrijven’. Op basis van de daarmee opgedane kennis worden begin 2007 de standaard tekstmodules voor de uitspraken herschreven. Deze worden daarmee leesbaarder, zonder de noodzakelijke juridische onderbouwing uit het oog te verliezen.



3. Productie 2006 in cijfers

3.1 Totale instroom en productie

De totale instroom van verzoeken aan de Huurcommissie lag in 2006 op een lager niveau dan in 2005. Dit geldt met name voor de verzoeken over de jaarlijkse huurverhoging. Ook het aantal verzoeken over servicekosten is gedaald ten opzichte van 2005 en is daarmee weer op het gebruikelijke jaarlijkse niveau gekomen.

In het navolgende totaaloverzicht staan alle soorten en aantallen verzoeken, waarmee de Huurcommissie in 2006 te maken had. De categorieën 'toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst' en 'huurverlaging vanwege gebreken' (beide behorend tot 'overige procedures') worden afzonderlijk genoemd.

Totaaloverzicht					
Wet Artnr.	Omschrijving	Beginsaldo	Ingekomen	Afgedaan	Eindsaldo
	toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst				
BW - 249	toetsing aanvangshuurprijs	2996	1277	3326	947
Hpww - 17.1/2	toetsing aanvangshuurprijs	1	0	1	0
	geschil jaarlijkse huurverhoging				
BW - 253.1	bezwaar tegen huurverhoging	1289	2450	2181	1558
BW - 253.2	huurverhoging na rappel	9453	202	9509	146
BW - 253.3	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	100	17	115	2
BW - 253.5	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	0	84	25	59
Hpww - 20.1	voorstel huurverhoging	26	0	4	22
Hpww - 20.4	bezwaar tegen huurprijsverhoging	1	0	0	1
	huurverlaging vanwege gebreken				
BW - 257	huurverlaging in verband met gebreken	1355	2332	2359	1328
Hpww - 18.1	huurverlaging in verband met gebreken	1	0	1	0
	geschil servicekosten				
BW - 260	afrekening van de servicekosten	2474	2305	3135	1644
BW - 261	hoogte voorschot servicekosten	429	499	628	300
Hpww - 13.1	afrekening van de servicekosten	11	0	11	0
	verklaring huurgegevens huursubsidie/huurtoeslag				
Uhw - 6b IBS	verklaring gegevens huursubsidie IBS	2261	3700	5906	55
Uhw - 6b BT	verklaring gegevens huursubsidie BT	0	570	310	260
Uhw 6b (OHG) IBS	verklaring gegevens huursubsidie (zonder onderzoek in de woning)	648	1687	2371	0
Uhw 6b (OHG) BT	verklaring gegevens huursubsidie (zonder onderzoek in de woning)	0	331	331	0
Whc - 3a	verzoek om verklaring huursubsidie	73	0	73	0
Uhw - 5.3	verzoek van de minister om verklaring	203	523	536	190
	overige procedures				
Uhw - 4.3	melding herstel van gebreken	237	325	334	228
BW - 254	voorstel huurprijsverlaging op grond van puntenaantal	410	591	697	304
Hpww - 23	voorstel huurprijsverlaging op grond van puntenaantal	1	0	1	0
BW - 255	huurverhoging na woningverbetering	64	60	92	32
BW - 258	uitsplitsing all in/inclusief huur	135	210	226	119
Hpww - 11a.1	uitsplitsing all in/inclusief huur	1	0	1	0
Hpww - 25a.3	verzet tegen uitspraak van voorzitter	62	0	18	44
Uhw - 4.4	verzet tegen uitspraak van voorzitter	582	873	1174	281
Hpww - 25a.5	behandeling na gegrond verzet	3	0	3	0
Uhw - 20.7	behandeling na gegrond verzet	125	16	97	44
Uhw - 5.1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	10	7	15	2
Uhw - 5.2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	4	5	6	3
Whc - 3.2	advies aan minister/publiekrechtelijk lichaam	1	0	1	0
Uhw - 5.5	advies bij geliberaliseerde huurprijs	1	3	4	0
Whc - 3.3	huurwet, art 11/12	1	0	0	1
	Totaal	22958	18067	33491	7570

Algemene opmerkingen bij de cijfers in het totaaloverzicht

De cijfers in het overzicht zijn op het moment dat het jaarverslag wordt geproduceerd nog aan kleine veranderingen onderhevig. Een in 2005 ontvangen verzoek dat in 2006 werd geregistreerd wordt door het systeem opgenomen in het beginsaldo van 2006 en niet als een ingekomen verzoek. De begincijfers van 2006 sluiten daarom in sommige gevallen niet aan bij de eindcijfers van 2005.

Afkortingen totaaloverzicht pag 20

BW	Burgerlijk Wetboek (ingegaan per 1/08/2003)
BT	Belastingdienst/Toeslagen
Hpww	Huurprijzenwet woonruimte (vervallen per 1/08/2003)
IBS	Informatie Beheer en Subsidiëring
Whc	Wet op de Huurcommissies (vervallen per 1/08/2003)
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (ingegaan per 1/08/2003)
OHG	Opvragen huurgegevens bij huurder

3.2 Servicekosten, terug op oude niveau

De afhandeling van het aantal servicekostenzaken daalde van 4.390 zaken in 2005 naar 3.763 zaken in 2006. In 2006 werd meer dan de helft van de sterk verhoogde instroom in 2005 verwerkt. In 2006 was de instroom weer op het oude niveau van vóór 2005.

Afhandeling servicekostenzaken 2006

In 2006 zijn 3.763 zaken afgedaan, waarvan 3.135 zaken over de afrekening en 628 zaken over de hoogte van het voorschot. In 2005 werden 4.390 zaken afgedaan. Een groot deel van de zaken die in 2006 zijn afgehandeld betreft verzoeken die in 2005 waren ontvangen. In dat jaar was de instroom van zaken ruim 50% hoger dan de gestelde prognose. In 2006 viel de instroom weer terug tot op het niveau van vóór 2005.

”Minder collectieve afhandeling van zaken”

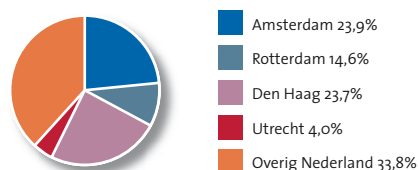
Minder collectieve afhandeling van zaken

Hoewel er in 2006 een geringere instroom van servicekostenzaken was, bleef het aantal uitgevoerde onderzoeken in dit verband ongeveer gelijk aan dat van 2005. De verklaring hiervoor is dat er minder individuele verzoekschriften konden worden gebundeld in een zogenoemde ‘complexgewijze aanpak’. Daardoor steeg het aandeel individuele zaken in 2006 ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral nog heeft de Huurcommissie geen verklaring voor deze verschuiving. Van de productie van servicekostenzaken is 24% afkomstig uit Amsterdam en 66% uit de vier grote steden gezamenlijk. Dat beeld wijkt af van dat in voorgaande jaren waarin ongeveer de helft van de zaken voor rekening van de vier grote steden kwam.

Productie servicekostenzaken in 2006

Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
900	550	893	149	1.271	3.763

Productieoverzicht servicekostenzaken - regionale verdeling

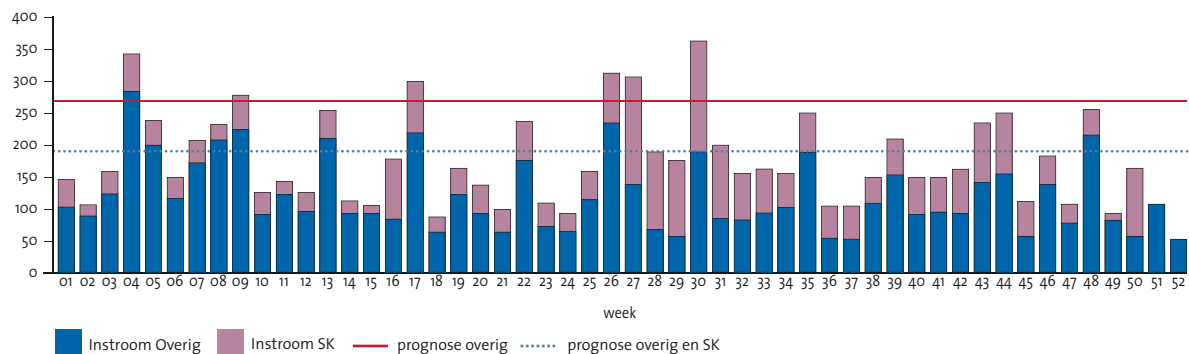


Minder verzoeken over servicekosten dan verwacht

Voor 2006 verwachtte de Huurcommissie vooraf gemiddeld 270 ingediende verzoeken per week over de servicekosten. De feitelijke instroom viel lager uit dan die prognose en bedroeg in totaal gemiddeld 176 verzoeken per week.

Het aantal verzoeken over servicekosten was wat kleiner dan voorspeld. Dit in tegenstelling tot het jaar daarvoor, toen de instroom van servicekostenverzoeken meer dan 50% hoger was dan geraamd. Ter vergelijking zijn de verwachte en de feitelijke wekelijkse instroom van servicekosten verzoeken en overige verzoeken in een grafiek geplaatst.

Instream 2006 exclusief hausse: prognose en feitelijk



Behandeltermijn servicekostenzaken

De unit Servicekosten, die verantwoordelijk is voor het administratieve voorproces en het onderzoek, boekte in 2006 tijdswinst ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit deel van de afhandeling verliep gemiddeld sneller, mede dankzij het samenvoegen van twee processtappen zoals in paragraaf 2.5 staat beschreven. Desondanks is de doelstelling om 80% van de servicekostenzaken binnen zeven maanden af te handelen niet gehaald in 2006. De oorzaak hiervan is dat in 2006 meer dan de helft van de onverwacht hoge instroom van zaken in 2005, niet altijd tijdig op een zitting kon worden behandeld. De beschikbare capaciteit voor zittingen is niet berekend op pieken in de instroom en is evenmin eenvoudig uit te breiden. Ook heeft meegespeeld dat er in 2006 relatief meer individuele dan collectieve zaken behandeld werden ten opzichte van 2005 en daarmee minder zaken snel konden worden afgehandeld.

Om de piek in het werkaanbod het hoofd te bieden is in 2006 een combinatie van maatregelen genomen, die voor een betere procesgang en een efficiëntere capaciteitsbenutting moet zorgen. De verwachting is dat de resultaten hiervan in 2007 zichtbaar zullen worden.

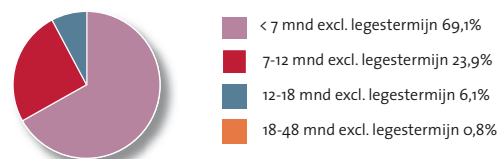
Gerealiseerde behandeltermijnen servicekosten

	< 7 mnd	7-12 mnd	12-18 mnd	18-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2006*)	2.602	901	230	28	2	3.763
2005**)	3.519	710	152	6	3	4.390

*) Instream in 2006 en voorraad van 2005, afgedaan in 2006

***) Gerealiseerde behandeltermijnen in 2005

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor servicekostenzaken, waarbij uitspraak is gedaan in 2006



3.3 Jaarlijkse huurverhoging, minder rappelzaken

De Huurcommissie heeft de in 2005 binnengekomen verzoekschriften over de 'huurverhoging per 1 juli 2005' – de zogenoemde 'hausse 2005' – voor circa 83% afgewikkeld in 2006. Van de 2.618 'huurverhogingszaken per 1 juli 2006' werd circa 40% in 2006 afgehandeld. Door de vereenvoudigde regels voor de rappelprocedure zijn er in 2006 10.300 minder rappelzaken ontvangen dan in 2005.

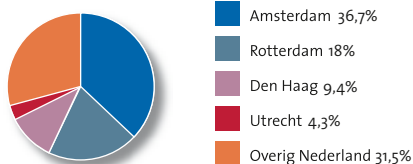
Productie huurverhogingszaken – 'hausse 2005'

De Huurcommissie heeft de in 2005 binnengekomen verzoekschriften over de huurverhoging per 1 juli 2005 – de zogenoemde 'hausse 2005' – voor circa 83% afgewikkeld in 2006. In de tabel is de afwikkeling van deze hausse uitgesplitst naar regio en naar afwikkeling in 2005 en 2006.

Productie huurverhogingszaken per 1 juli 2005

	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
2005	845	290	259	82	612	2.088
2006	3.779	1.979	929	466	3.364	10.517
Totaal	4.624	2.269	1.188	548	3.976	12.605

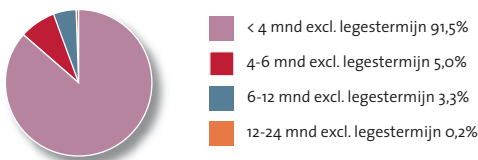
Productieoverzicht - 'huurverhogingszaken per 1 juli 2005' - regionale verdeling



Gerealiseerde behandeltermijnen huurverhogingszaken 1 juli 2005 in 2006

	< 4 mnd	4-6 mnd	6-12 mnd	12-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2006	9.621	526	352	18	0	10.517

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor huurverhogingszaken per 1 juli 2005 waarbij uitspraak is gedaan in 2006



Productie huurverhogingszaken 1 juli 2006 – hausse 2006

In 2006 ontving de Huurcommissie in totaal 2.618 verzoeken over de huurverhoging per 1 juli 2006. Deze zijn als volgt verdeeld:

- 2.376 verzoeken op grond van artikelen 7:253.1 BW;
- 171 verzoeken op grond van artikel 7:253.2 BW;
- 71 verzoeken op grond van artikel 7:253.5 BW.

Van de 2.618 'huurverhogingszaken per 1 juli 2006' werd in 2006 circa 40% (1.026) afgehandeld. De overige 1592 binnengekomen verzoekschriften zullen bijna allemaal in het begin van 2007 zijn afgehandeld.

Productie huurverhogingszaken per 1 juli 2006 (stand op 31 december 2006)

Bezwaar tegen huurverhoging (art 7:253.1 BW):	948
Huurverhoging na rappel (art 7:253.2 BW):	54
Bezwaar tegen aangetekend voorstel (art 7:253.5 BW):	24

”Minder rappelzaken sinds initiatief bij huurder ligt”

3.4 Overige procedures, aantal vrijwel constant

In 2006 werden 9.078 verzoeken afgewikkeld op basis van overige wetsartikelen – 'overige procedures'. Dit betekent geen significante verandering ten opzichte van 2005.

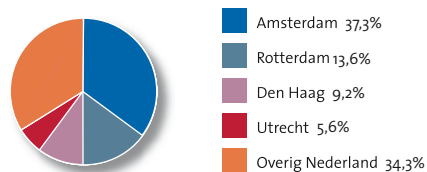
Productie overige procedures

Het aantal afgewikkelde 'overige procedures' is ten opzichte van 2005 op bijna vijfhonderd zaken na, gelijk gebleven. Dit komt overeen met de prognose van de productie. Evenals in voorgaande jaren komt meer dan de helft van het aantal 'overige procedures' uit de vier grote steden. Ongeveer een derde van de verzoeken komt uit Amsterdam.

Productie overige procedures in 2006

Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
3.253	1.188	807	488	2.992	8.728

Productieoverzicht overige procedures regionale verdeling



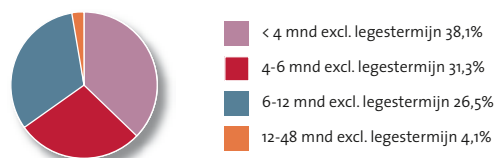
Gerealiseerde behandelingstermijnen overige procedures in 2006

	<4 mnd	4-6 mnd	8-12 mnd	12-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2006*)	3.459	2.837	2.408	359	15	9.078
2005**)	5.511	2.904	1.090	60	0	9.565

*) Instroom in 2006 en voorraad van 2005, afgedaan in 2006

**) Gerealiseerde behandeltermijnen in 2005

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor overige procedures, waarbij uitspraak is gedaan in 2006



3.5 Haalplichtzaken, stagnatie aantal verzoeken

De Huurcommissie maakte met het ministerie van VROM en de Belastingdienst afspraken over het steekproefsgewijs doornemen van de vraag naar de redelijkheid van de huurprijs die aanvragers moeten betalen. Dit in verband met de aanvragen voor huursubsidie en huurtoeslag. De afspraken met de Belastingdienst werden niet nagekomen. Er werd slechts een fractie van het afgesproken aantal verzoeken ontvangen. De Huurcommissie gebruikte de daardoor vrijgekomen tijd onder meer om

op verzoek van het ministerie van VROM voor 720 reeds eerder afgehandelde verzoeken nieuwe huurprijsberekeningen te maken voor opvolgende subsidiejaren.

Het jaar 2006 was het overgangsjaar waarin de Belastingdienst/Toeslagen de taak voor het verlenen van huurtoeslag, voorheen huursubsidie, overnam van het ministerie van VROM. Eind 2005 maakte de Huurcommissie afspraken met het ministerie van VROM en de Belastingdienst. Met het ministerie van VROM ging het over de afbouw van het aantal verzoeken en met de Belastingdienst over de periodiek aan te leveren aantallen verzoeken. De volgende afspraken zijn vastgelegd:

- het ministerie van VROM levert de laatste verzoeken in het eerste kwartaal van 2006;
 - de Belastingdienst levert in 2006 ongeveer 14.000 verzoeken, zoveel mogelijk in gelijke maandelijkse porties.
- De unit Haalplicht van de Huurcommissie stelde voor 2006 het doel:
- een goede en snelle verwerking van de verzoeken van de minister van VROM;
 - de Belastingdienst van een digitaal antwoord te voorzien op de maandelijks ingediende verzoekschriften. Slechts bij bezwaar tegen de huurtoeslag geeft de Huurcommissie de Belastingdienst een schriftelijke verklaring over de redelijkheid van de huurprijs.

Aan de eerste doelstelling kon vrij eenvoudig worden voldaan. Gedurende het eerste kwartaal heeft de minister van VROM nog circa 1.700 verzoeken ingediend. Verzoeken van het ministerie van VROM bleven ook de rest van het verslagjaar nog binnenkomen. De unit Haalplicht wist dit betrekkelijk kleine aantal verzoeken (200 stuks) vrij snel te verwerken.

De Huurcommissie kon geen uitvoering geven aan de tweede gestelde doelstelling met betrekking tot de verwerking van de verzoeken van de Belastingdienst. De unit Haalplicht was goed voorbereid om de verzoeken snel en efficiënt te verwerken, maar de Belastingdienst stuurde uiteindelijk slechts 570 verzoeken in plaats van de geplande 14.000. Deze verzoeken werden naar wens afgewikkeld. Het geringe aantal betekende voor de Huurcommissie geen echte test om efficiënt te werken bij grote aantallen verzoeken.



4. Communicatie en relatiebeheer

De Huurcommissie heeft in 2006 op verschillende manieren met haar klanten en relaties gecommuniceerd. Dit gebeurde via het internet, de telefoon, brochures en tijdens spreekuren en bijeenkomsten. Veel tijd is besteed aan de voorbereidende activiteiten in het kader van het wetsvoorstel 'modernisering huurbeleid'.

4.1 Communicatie in alle soorten en maten

De Huurcommissie heeft in 2006 op verschillende manieren gecommuniceerd met klanten en relaties over haar werkwijze. Op die manier krijgt men beter weet van de regels en procedures, wat bij de Huurcommissie tot minder 'vergeefse' verzoeken moet leiden. In dit verband zijn 'klanten' huurders en verhuurders die de hulp van de Huurcommissie hebben ingeroepen. Kantonrechters en sociale raadslieden zijn voorbeelden van relaties van de Huurcommissie.

de Huurcommissie. Tevens is in 2006 gestart met het maken van een samenvattende folder over alle procedures en behandelzeiten. Deze actie is ingegeven door het feit dat in het verslagjaar 86% van de klachten over de gevolgde procedures en de behandelzeiten ging.

Vorbereidingen voor wetsvoorstel modernisering huurbeleid

Veel aandacht is besteed aan de communicatie in het kader van het voorstel voor de Wet modernisering huurbeleid 2007. De Huurcommissie zag het als een bijzondere uitdaging om deze gecompliceerde wetswijziging zo helder en klantvriendelijk mogelijk aan klanten en relaties uit te leggen. In de tweede helft van 2006 startten de voorbereidingen voor een grootscheepse publiekscampagne. Lang werd rekening gehouden met invoering van deze modernisering per 1 januari 2007, tot op 5 december 2006 duidelijk werd dat verdere parlementaire besluitvorming werd opgeschort.

”Goede communicatie staat voorop”

Diverse vormen van communicatie

In 2006 zette de Huurcommissie het in de voorgaande jaren ingezette communicatiebeleid voort. Zij deed dit onder meer via de website en de (gratis) telefonische informatielijn. Daarnaast stelde zij talrijke informatiebrochures ter beschikking. De diverse regionale spreekuren vormden in 2006 wederom een belangrijk onderdeel van de reguliere communicatieactiviteiten van de Huurcommissie. Dat geldt ook voor het relatie magazine 'De Uitspraak', dat sinds 2005 twee maal per jaar verschijnt.

Zowel de website als diverse brochures werden in 2006 geactualiseerd vanwege wetswijzigingen per 1 juli 2006. Die wijzigingen waren ook onderwerp van een speciaal informatiekatern. De Huurcommissie voerde in het verslagjaar een aantal aanpassingen door in de formulieren voor het starten van een procedure en het indienen van een verzoekschrift bij

”Veel tijd in voorbereiding van communicatie over wetsvoorstel modernisering huurbeleid”

4.2 Spreekuren in de regio

Het aantal spreekuurlocaties in de regio is sinds 2005 bijna verdubbeld. De in totaal veertien locaties werden in 2006 veelvuldig bezocht. In de nieuwe locaties kwamen meer bezoekers dan in 2005, in de reeds bestaande locaties nam het bezoekersaantal af.

In 2006 bezochten in totaal 1.802 mensen het regionale spreekuur van de Huurcommissie. De meest gestelde vragen gingen net als in voorgaande jaren over de servicekostenafrekening, de jaarlijkse huurverhoging en huurverlaging bij onderhoudsgebreken.

“Regionaal spreekuur zeer effectieve vorm van communicatie”

Persoonlijk contact met burgers

Het spreekuur is een van de middelen voor de burger om informatie te vergaren over te volgen procedures bij de Huurcommissie over huur en verhuur van woonruimte. Het leent zich vooral voor de complexere vraagstukken. Aan de hand van de papieren van de klant kan de Huurcommissie gedetailleerd op de zaak ingaan.

In 2005 had de Huurcommissie al een bijna verdubbeling doorgevoerd van het aantal spreekuurlocaties, waarmee het aantal op veertien was gekomen. Door dit meer gespreide aanbod van persoonlijke dienstverlening hoeft de klant sindsdien minder ver te reizen.

Evaluatie spreekuurbezoek

Eind 2006 startte de Huurcommissie de evaluatie van twee jaar uitbreiding van het aantal spreekuurlocaties. In 2007 wordt deze evaluatie afgerond en valt het besluit of er veranderingen moeten worden doorgevoerd. Op basis van geregistreerde bezoekersaantallen is al duidelijk geworden dat de (nieuwe) spreekuurlocaties, die vanaf 1 januari 2005 operationeel zijn, in 2006 meer bezoekers trokken dan het jaar daarvoor. Op de al vanaf 2002 bestaande locaties kwamen juist minder bezoekers dan in 2005. De oorzaken voor deze stijging respectievelijk daling zijn niet bekend, omdat ze geen onderwerp van evaluatie waren. In 2006 maakten 1.802 mensen gebruik van het spreekuur van de Huurcommissie. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2005.

De in 2005 verwachte toename van de bezoekersaantallen in 2006 vanwege het wetsvoorsel modernisering huurbeleid is geen werkelijkheid geworden. In 2005 werd verwacht dat dit wetsvoorstel per 1 juli 2006 zou ingaan en dat veel huurders en verhuurders rond die tijd informatie zouden zoeken. Uiteindelijk is per 1 juli 2006 slechts een beperkt aantal kleinere wetswijzigingen doorgevoerd, maar die hebben niet geleid tot een toename van de bezoekersaantallen. Vervolgens bleek in december 2006 dat de modernisering van het huurbeleid ook niet per 1 januari 2007 zou ingaan.

De meest gestelde vragen in 2006 gingen net als in eerdere jaren over de servicekostenafrekening, de jaarlijkse huur-

verhoging en huurverlaging bij onderhoudsgebreken. Vragen over de betekenis van een uitspraak van de Huurcommissie werden in 2006 nauwelijks gesteld in tegenstelling tot in de voorgaande jaren. Dit heeft waarschijnlijk rechtstreeks te maken met het eenvoudiger taalgebruik in de uitspraken van de Huurcommissie. Zie Bijlage 3 voor een overzicht van locaties en tijdstippen van spreekuren in de regio.

“Spreekuurvragen vooral over servicekosten, huurverhoging en -verlaging”

4.3 Telefonische en schriftelijke informatie

Het aantal telefonische en schriftelijke vragen aan de Huurcommissie liep in 2006 drastisch terug. De snelheid waarmee bellers te woord werden gestaan en briefschrijvers werden geantwoord, stemt tot tevredenheid.

Minder telefonische vragen

Bij de gratis telefonische informatielijn van de Huurcommissie liep het aantal zogeheten belpogingen terug van ruim 113.000 in 2005 naar ruim 88.000 in het verslagjaar. Ook in 2005 lag het aantal belpogingen al lager dan in voorgaande jaren. De piek in het aantal telefonische vragen in 2006 lag in de maanden april en mei. Deze hangt nauw samen met het gegeven dat de verhuurders in die periode de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bekendmaken, wat bij vele huurders vragen opwerpt.

“Minder telefonische vragen dan in het vorige jaar”

Bereikbaarheid

Een van de doelen voor 2006 was het beantwoorden van ten minste 90% van de inkomende telefoongesprekken. Dit doel werd met een score rond 95% ruimschoots gehaald. Die positieve score was er ook al in 2005. Bellers hoefden in 2006 gemiddeld niet langer dan circa een halve minuut te wachten, terwijl de norm op anderhalve minuut was gesteld. Bovendien werden de gesprekken binnen de gestelde vier minuten afgehandeld. Gemiddeld duurden de gesprekken bijna een minuut korter. De cijfers voor 2006 (en 2005) luiden als volgt:

Telefonische vragen	2005	2006	Norm 2006
aantal belpogingen	113.046	88.062	
percentage beantwoorde telefoongesprekken	95%	95%	90%
gemiddelde wachttijd	1.10 min/sec	32 sec	1.30 min/sec
gemiddelde gespreksduur	3.10 min/sec	3.16 min/sec	4 min

Nieuwkomer in top vijf meest gestelde telefonische vragen

Huurders, verhuurders en andere betrokkenen belden de Huurcommissie met de meest uiteenlopende vragen. Velen belden naar aanleiding van een aangekondigde afspraak voor een onderzoek in de woning. Ook waren het vaak vragen die buiten het werkterrein van de Huurcommissie vielen. Deze bellers werden doorverwezen naar de bevoegde instantie.

De top vijf van de meest gestelde inhoudelijke telefonische vragen in 2006 luidt:

1. jaarlijkse huurverhoging
2. huurverlaging wegens onderhoudsgebreken
3. voortgang van een zaak
4. servicekosten
5. puntensysteem

De jaarlijkse huurverhoging stond ook in 2005 op de eerste plaats. Nieuw in de top vijf is het onderwerp 'voortgang van een zaak'. Daarover werden in 2006 relatief veel vaker vragen gesteld dan in het jaar daarvoor.

Verdwenen uit de top vijf is het onderwerp 'huurgegevens bij aanvraag huurtoeslag'.

”Beantwoording telefoontjes en brieven binnen de norm”

Veel minder schriftelijke vragen

In 2006 kwamen er veel minder (2.458) schriftelijke vragen binnen dan in 2005 (3.374). De meeste brieven (85%) werden in 2006 binnen zes weken beantwoord. Dat is ruim binnen de voor 2006 gestelde norm van 80%.

Naast direct ontvangen schriftelijke vragen ontvangt de Huurcommissie ook burgerbrieven via de afdeling Publieksvoorlichting van het ministerie van VROM. Deze zijn gericht aan het ministerie of aan de minister van VROM en moeten

binnen vier weken beantwoord worden. Als er meer tijd nodig is voor de beantwoording, dan kan de termijn met nog eens vier weken tot in totaal acht weken, worden verlengd. Van de negen binnengekomen burgerbrieven zijn er acht binnen de norm van maximaal acht weken beantwoord. De laatst binnengekomen negende zal in 2007 ook binnen de termijn afgehandeld worden.

”Ruim een kwart minder schriftelijke vragen”

4.4 Informatiebijeenkomsten

De twee informatiebijeenkomsten die de Huurcommissie in 2006 hield waren gericht op de huurverhoging per 1 juli van dat jaar en op de drie vereenvoudigingen in de procedures hierover. De bezoekers waren tevreden over de nieuwe opzet, waarbij meer tijd beschikbaar was voor het beantwoorden van persoonlijke vragen.

Meer tijd voor vraag en antwoord tijdens informatiebijeenkomsten

De Huurcommissie organiseerde in 2006 twee informatiebijeenkomsten voor huurders, verhuurders en andere professioneel betrokkenen. Deze bijeenkomsten concentreerden zich in de eerste plaats op de jaarlijkse aanpassing van het toegestane percentage huurverhoging per 1 juli, naast de drie vereenvoudigde procedures van de Huurcommissie. Door de algemene presentatie en het stellen van vragen los te koppelen, ontstond er meer tijd om vragen te beantwoorden. Dit bleek volgens de ingevulde evaluatieformulieren bij de bezoekers in goede aarde te vallen.

4.5 Relatiebeheer

De Huurcommissie onderhoudt regelmatig contacten met haar relaties en trekt lering uit de adviezen die aan haar worden meegegeven. De oplage van het goed gelezen magazine 'De Uitspraak' steeg van 9.000 in 2005 naar 10.000 in 2006.

Constructieve contacten

De Huurcommissie luistert goed naar de mening van haar relaties en voert zo mogelijk verbeteringen in de werkprocessen door. Zo hebben vragen van het Instituut Sociaal Raadslieden in Den Haag geleid tot een wijziging in de procedure rondom verzoeken om vrijstelling van het betalen van een

legesvoorschot. Signalen worden in voorkomende gevallen doorgespeeld naar het ministerie van VROM.

Met de kantonrechters in Rotterdam heeft de Huurcommissie regelmatig contact over onder meer beleidsmatige aspecten en de verschillen in uitspraken tussen de Huurcommissie en de rechtbanken. Zie over dit laatste ook paragraaf 5.2.

”Huurcommissie betreft relaties bij verbeterprocessen”

Belangstelling relatiemagazine groeit

Sinds 2005 geeft de Huurcommissie twee keer per jaar een relatiemagazine uit onder de naam 'De Uitspraak'. Dit blad kwam in de plaats van de diverse mailings die voorheen werden verzorgd. Relaties vinden in dit blad een mix van inhoudelijke informatie en 'human interest' artikelen. Een uitneembaar informatiekatern geeft rechttoe rechtaan voorlichting over onder meer wetswijzigingen en de jaarlijkse huurverhoging, zo ook in 2006. De reacties op het blad zijn overwegend positief en de oplage is van 9.000 in 2005 tot circa 10.000 exemplaren gestegen.

Werkbezoek minister Dekker van VROM

In april heeft minister Dekker een werkbezoek aan de Huurcommissie afgelegd. Ze was aanwezig bij een onderzoek in een woning en woonde een deel van een hoorzitting in Den Haag bij. Het bezoek eindigde met een kijkje in de keuken op het secretariaat van de Huurcommissie. Daar gaven de medewerkers onder meer een toelichting op de werkprocessen. De minister gaf na afloop aan een 'interessant en beter beeld te hebben gekregen van de werkwijze van de Huurcommissie'.

”Oplage 'de Uitspraak' van 9.000 naar 10.000 exemplaren”

4.6 Behandeling klachten

In 2006 ontving de Huurcommissie minder klachten dan in het voorgaande jaar. Dit zal deels het gevolg zijn van het aanzienlijk lagere aantal verzoeken dat is afgehandeld, maar ook het aantal klachten in verhouding tot het aantal verzoeken is verder gedaald. Verreweg de meeste klachten werden binnen de gestelde termijn afgehandeld.

In 2006 klaagden huurders, verhuurders en derden minder over de handelwijze van de Huurcommissie dan in de voorgaande twee jaren. Dit zal deels toe te schrijven zijn aan het feit dat de Huurcommissie veel minder verzoeken heeft afgehandeld dan in de twee jaren daarvoor. Ook in verhouding tot het aantal afgehandelde verzoeken werden er minder klachten geuit dan in 2005!

In 2006: 91 klachten bij 33.491 afgehandelde verzoeken	1 klacht per 368 verzoeken
In 2005: 169 klachten bij 58.020 afgehandelde verzoeken	1 klacht per 343 verzoeken
In 2004: 212 klachten bij 56.916 afgehandelde verzoeken	1 klacht per 268 verzoeken

Norm klachtafhandeling bijna gehaald

In 2006 zijn 81 van de 91 klachten binnen de gestelde maximale wettelijke termijn van tien weken (zes weken plus vier weken verlenging) afgehandeld. Drie zullen in 2007 worden afgehandeld. Met 92% 'afhandeling binnen de termijn' heeft de Huurcommissie haar eigen norm van 95% bijna gehaald. In 2005 werd vrijwel hetzelfde resultaat geboekt. De behandeling van enkele klachten duurde langer omdat afstemming met meerdere dienstonderdelen moest plaatsvinden of omdat het verkrijgen van de benodigde gegevens en documenten meer tijd vergde. Naast de genoemde 91 klachten ontving de Huurcommissie in 2006 ook acht verzoeken om een schadeclaim toe te kennen. Beslissingen hierover worden genomen door de minister van VROM, na advies van een van de voorzitters van de Huurcommissie. In twee gevallen werd de claim toegekend.

Als men het niet eens is met de afhandeling van een klacht door de Huurcommissie, kan de klager zich tot de Nationale Ombudsman wenden. Deze onderzocht in 2006 zes individuele klachten over de Huurcommissie. In 2005 waren dat er vijf. In het merendeel van de gevallen waren de klagers het niet eens met de reactie van de Huurcommissie op hun verzoekschrift of brief. De Nationale Ombudsman verklaarde na onderzoek vier klachten ongegrond en stelde twee klagers in het gelijk. Daarbij ging het in één geval om de schrijfwijze van de naam van de verzoeker en in het andere geval om het alsnog toekennen van een schadeclaim na een eerdere afwijzing.

	Ontvangen in 2006	Aantal beantwoord buiten termijn	Nog te beantwoorden	Percentage beantwoord binnen termijn	Norm in 2006	Beantwoordings- termijn + verlenging
Klachten	91	7	3	92%	95%	6 weken + 4 weken
Schadeclaims	8	1	1	83%	95%	8 weken + 2 weken
Onderzoeken Ombudsman	6	0	0	100%	95%	4 weken + 4 weken

Van de 91 ontvangen klachten zijn negen klachten door de Ombudsman doorgestuurd naar de Huurcommissie, omdat de klagers zich niet eerst tot de Huurcommissie hadden gewend. De Huurcommissie verklaarde zes van deze klachten ongegrond en drie klachten gegrond. Deze drie gingen over de te lange behandelduur.



5. Beleidsontwikkelingen en wetgeving

5.1 Nieuw uitvoeringsbeleid Huurcommissie

Net als in voorgaande jaren heeft de Huurcommissie in 2006 op basis van praktijkervaringen enkele onderdelen van haar uitvoeringsbeleid aangepast. De Huurcommissie besloot tot twee bijstellingen en overweegt in de nabije toekomst tot een derde aanpassing over te gaan. Het gaat om:

- a. *betere waarborg automatische start toetsing aanvangshuurprijs;*
- b. *puntenaftrek in Amsterdam voor overlast Noord-Zuidlijn; In overweging voor aanpassing in 2007;*
- c. *nuancering doorberekening kosten tuinonderhoud.*

Totstandkoming nieuw uitvoeringsbeleid

De Huurcommissie evalueert op gezette tijden haar uitvoeringsbeleid. Soms leidt dat tot bijstelling van dat beleid, uiteraard na weloverwogen beraad en meestal op basis van de dagelijkse ervaring met het uitvoeren van de bestaande wetgeving. Ook komt het voor dat een aanpassing van de wetgeving aanleiding is om het beleid aan te passen. In zulke gevallen bereiden de voorzitters van de huurcommissies samen met medewerkers van het secretariaat een adviesaanvraag voor. Deze wordt ingebracht in een van de vier beleidsgroepen van de Huurcommissie (Zittingen, Onderzoek, Servicekosten, Procesadministratie). De betreffende beleidsgroep adviseert vervolgens de Huurcommissie over de mogelijke bijstelling van het beleid. De uiteindelijke vaststelling daarvan gebeurt in de plenaire vergadering van de commissieleden.

“Vinger aan de pols voor verbetering uitvoeringsbeleid”

5.1.1 Bijstellingen uitvoeringsbeleid 2006

Waarborg toetsing aanvangshuurprijs

De Huurcommissie toetst desgevraagd bij de eerste aanvraag om huursubsidie of huurtoeslag of de aanvangshuurprijs redelijk is. Zij geeft hierover een verklaring af aan de minister van VROM (huursubsidie) of aan de Belastingdienst/Toeslagen (huurtoeslag). Deze verklaring kan gevolgen hebben voor de hoogte van de subsidie of toeslag als deze luidt dat de huurprijs niet redelijk is, dat wil zeggen, te hoog is. Als de aanvraag om huursubsidie of toeslag tijdig is gedaan (binnen zes maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst), dan kan dat verzoek er toe leiden dat er automatisch een procedure wordt opgestart op grond waarvan de Huurcommissie de aanvangshuurprijs op een lager bedrag vaststelt.

Het jaar 2006 was een overgangsjaar waarin vanaf 1 januari de Belastingdienst/Toeslagen huurtoeslag ging verlenen en het ministerie van VROM de nog te behandelen verzoeken om huursubsidie afrondde. In deze overgangperiode deed het ministerie van VROM nog een aantal verzoeken om toetsing aan de Huurcommissie. Er zijn twee wetsartikelen op basis waarvan een dergelijk verzoek behandeld kan worden. De Huurcommissie heeft besloten alle verzoeken te baseren op hetzelfde wetsartikel, namelijk het wetsartikel op grond waarvan een automatische procedure wordt opgestart ter toetsing van de aanvangshuurprijs.

Puntenaftrek in Amsterdam voor overlast Noord-Zuidlijn

De huurcommissie Amsterdam past vanaf 7 april 2006 in bepaalde gevallen een puntenaftrek toe vanwege overlast van de aanleg van de Noord-Zuidlijn ter plekke. Het gaat om hinder ‘van tijdelijke aard’ en dus ook om een tijdelijke aftrek van punten.

Dit nieuwe uitvoeringsbeleid geldt niet voor de omwonenden die reeds een financiële vergoeding krijgen op grond van de Bijdrageregeling Noord-Zuidlijn van de gemeente Amsterdam. Dat zijn de huurders die wonen aan de bouwlocaties Rokin, Vijzelgracht en Ferdinand Bolstraat. Zij ontvangen de gemeentelijke vergoeding voor de periode waarin bepaalde werkzaamheden plaatsvinden (tijdens het maken van diepwanden en het zogenoemde ‘jetgrouten’).

De huurcommissie Amsterdam past de tijdelijke puntenaftrek wél toe in die gevallen waarin de huurder zich beroept op die mogelijkheid en woont:

- binnen 100 meter van de bouwlocatie (10 punten aftrek);
- binnen 250 meter van de bouwlocatie (5 punten aftrek);
- binnen 500 meter van de bouwlocatie (2 punten aftrek).

Dit betekent concreet dat de tijdelijke puntenaftrek in hoofdzaak van toepassing zal zijn op de woningen in de zijstraten die op de bouwlocaties Rokin, Vijzelgracht en Ferdinand Bolstraat aansluiten.

”Aangepast uitvoeringsbeleid voor rechtvaardiger aansluiting op praktijk”

5.1.2 Mogelijke bijstelling in 2007

Nuancerings doorberekening kosten tuinonderhoud

Is de groenvoorziening ‘openbaar’ of is de tuin ‘exclusief voor huurders’? Het antwoord op deze vraag is bepalend voor het wel of niet mogen doorberekenen aan huurders van de kosten voor het onderhoud van de (gemeenschappelijke) groenvoorziening. Juridisch gezien gaat het om de vraag of de (gemeenschappelijke) groenvoorziening deel uitmaakt van het gehuurde.

Dit vraagstuk houdt de gemoederen van de Huurcommissie al een tijdje bezig. De eerste aanleiding was het zogenoemde Tuinstad-arrest van de Hoge Raad van 9 juni 2000, gevolgd door een arrest van 7 oktober 2005. Inmiddels hebben ook diverse kantonrechters zich over deze materie gebogen.

Omdat iedere groenvoorziening anders is, moet de situatie per geval bekeken worden. Op voorhand is dus niet te zeggen in welke categorie een bepaalde groenvoorziening valt. Dit betekent dat bij een geschil hierover, de huurder of de verhuurder een procedure bij de Huurcommissie kan starten. De Huurcommissie beslist dan in hoeverre de groenvoorziening

‘openbaar’ is of ‘exclusief voor gebruik door huurders’. De Huurcommissie zal zich in 2007 beraden of recente jurisprudentie aanleiding is om op dit punt het uitvoeringsbeleid nader te specificeren.

5.2 Rol kantonrechter

De Huurcommissie ontving in 2006 ter informatie 79 rechterlijke vonnissen. Deze werden toegezonden door de rechter of door een huurder of verhuurder die een uitspraak van de Huurcommissie aanvocht bij de kantonrechter. Het aantal ontvangen vonnissen is in vergelijking met 2005 meer dan verdubbeld. Uit de ontvangen vonnissen in 2006 wordt duidelijk dat het vastgestelde beleid van de Huurcommissie geen aanpassing behoeft.

Inzage in rechterlijke vonnissen leerzaam

Als een van de partijen het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan hij naar de kantonrechter stappen door een dagvaardingsprocedure te starten. Het spreekt vanzelf dat de Huurcommissie geïnteresseerd is in de gedane rechterlijke uitspraken; ze bieden inzicht in de kwaliteit van de eigen uitspraken. Ze kunnen ook helpen bij het behandelen van vergelijkbare nieuwe zaken en aanleiding zijn het eigen uitvoeringsbeleid bij te stellen.

Kantonrechters zijn echter sinds de wijziging van het Burgerlijk Wetboek in november 2002 niet meer wettelijk verplicht hun vonnissen aan de Huurcommissie te zenden over aangevochten uitspraken van de Huurcommissie. Daarnaast ondersteunt het geautomatiseerde systeem van de kantonrechters het herkennen en toezenden van deze vonnissen naar de Huurcommissie niet. Hierdoor mist de Huurcommissie mogelijk vele vonnissen die betrekking hebben op haar eigen uitspraken.

Stijging ontvangst rechterlijke vonnissen

De gevolgen van de wijziging in het Burgerlijk Wetboek werden zichtbaar toen de afgelopen jaren het aantal vrijwillig toegezonden vonnissen steeds meer afnam. In 2003 ontving de Huurcommissie nog 306 vonnissen. In 2004 waren dat er nog maar 65, waarna het aantal in 2005 terugliep naar 39. Het is niet bekend in hoeverre deze daling een gevolg was van een werkelijke daling van het aantal procedures. De Huurcommissie ondernam in 2005 actie door de kantonrechters expliciet om toezending van hun uitspraken te verzoeken. Ook vroeg zij het vonnis op bij de partij die – na een uitspraak van de Huurcommissie – naar de kantonrechter stapte.

Uiteraard geldt hier: voorzover de Huurcommissie daarvan op de hoogte was. Wellicht heeft deze actie resultaat gehad, omdat in 2006 met 79 ontvangen vonnissen weer sprake is van een stijging. Deze vonnissen zijn als volgt verdeeld: Amsterdam (38), Rotterdam (18), Den Haag (7), Arnhem en Maastricht (beide 3), Den Bosch, Utrecht en Haarlem (alle 2) en Zwolle, Zutphen, Middelburg en Breda (alle 1).

Van de 79 ontvangen vonnissen ging het in 53 gevallen om zaken die door de verhuurder bij de rechter aanhangig zijn gemaakt. In 26 zaken wendde de huurder zich tot de rechter. Negen ontvangen vonnissen gaan over de woningwaardering, in dertien gevallen gaat het om gebreken en vier vonnissen betreffen een huurprijsverhoging of huurprijsverlaging. De overige vonnissen zijn divers van onderwerp, bijvoorbeeld servicekosten of het tuinonderhoud waarover het Gerechtshof Arnhem een uitspraak deed.

“Kantonrechter en Huurcommissie zitten in 2006 op één lijn”

Geen reden tot aanpassing uitvoeringsbeleid

De Huurcommissie kan op basis van de 79 ontvangen vonnissen concluderen, dat de vonnissen over de (aangevochten) uitspraken van de Huurcommissie geen aanleiding geven om het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie aan te passen. De rechterlijke vonnissen blijken namelijk niet structureel af te wijken van de uitspraken van de Huurcommissie.

Voorzover het wel om een afwijkend vonnis gaat, betreft het specifieke omstandigheden in de betreffende zaak. Daarnaast kunnen bij de kantonrechter nieuwe feiten en omstandigheden zijn ingebracht, die de Huurcommissie niet in haar overwegingen heeft kunnen meenemen. Bovendien kunnen in de dagvaardingsprocedure samen met de uitspraak van de Huurcommissie tevens andere geschilpunten aan de rechter zijn voorgelegd. Soms eindigt de procedure bij de kantonrechter in een schikking. Om deze redenen is niet altijd aan te geven of de rechter de uitspraak van de Huurcommissie heeft gevolgd.

5.3 Wet- en regelgeving op terrein Huurcommissie

Per 1 juli 2006 zijn drie procedures van de Huurcommissie vereenvoudigd. In alle drie gevallen is de winst een vermindering

van de administratieve lasten. Verder heeft de Huurcommissie veel tijd gestoken in de voorbereiding voor de modernisering van het huurbeleid, dat uiteindelijk niet in werking trad per 1 januari 2007.

Drie vereenvoudigde procedures per 1 juli 2006

In de eerste helft van 2006 hebben zowel de Tweede als de Eerste Kamer ingestemd met een wetsvoorstel voor het vereenvoudigen van drie bestaande procedures bij de Huurcommissie. Deze vereenvoudigingen zijn per 1 juli 2006 van kracht geworden.

Invoering eenzijdige legesheffing

Alleen de indiener van het verzoek bij de Huurcommissie betaalt nog leges en niet langer de tegenpartij. Dit vermindert de administratieve lasten voor de klanten.

Vereenvoudiging rappelprocedure jaarlijkse huurverhoging

Door de in paragraaf 2.3.2 beschreven vereenvoudigde rappelprocedure rondom de jaarlijkse huurverhoging ligt het initiatief om bij de Huurcommissie een verzoek in te dienen vanaf 1 juli 2006 bij de huurder in plaats van bij de verhuurder. Dit betekent dat de vele duizenden verzoeken die veroorzaakt werden door een administratief misverstand tussen huurder en verhuurder niet meer bij de Huurcommissie worden ingediend. Daardoor is het aantal verzoeken drastisch gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

“Minder administratieve lasten voor de klanten”

Vervallen onderbouwing huurverhoging

De verhuurder hoeft zijn voorstel tot huurverhoging aan huurder niet meer te onderbouwen met onder andere zijn onderhouds- en huurprijsbeleid. Dit betekent een aanzienlijke administratieve verlichting voor de verhuurders.



6. Organisatie

6.1 Organisatie in beeld

De Huurcommissie bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste de 59 individuele huurcommissies die ieder als zelfstandig bestuursorgaan functioneren en ten tweede een centraal secretariaat dat tot het ministerie van VROM behoort. De individuele commissies doen de uitspraken die door het secretariaat volledig administratief worden voorbereid. Daarnaast verzorgt het secretariaat alle communicatie en verleent het ondersteuning op het gebied van het uitvoeringsbeleid. De commissies en het secretariaat zijn daarom sterk afhankelijk van elkaar.

'Huurcommissie' staat voor twee onderdelen

De Huurcommissie heeft als maatschappelijk doel 'bij te dragen aan een goed functionerende huurwoningmarkt met een zo groot mogelijke tevredenheid van de 'klanten'. De naam 'Huurcommissie' is een verzamelbegrip, omdat zij bestaat uit twee onderdelen:

- 59 huurcommissies die ieder als zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) opereren. Daarvoor werken in totaal zeven onafhankelijke voorzitters en ongeveer 145 commissieleden. Deze huurcommissies bestaan, wanneer deze in zitting bijeenkomen, uit een lid dat door de huurderorganisaties is voorgedragen, een lid vanuit de verhuurderorganisaties en een onafhankelijk voorzitter;
- het secretariaat als het centrale apparaat heeft ongeveer 170 medewerkers (in vaste en tijdelijke dienst) en maakt deel uit van het ministerie van VROM. Dit secretariaat levert de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie, verricht woningonderzoek, stelt de zittingverslagen samen en bereidt uitspraken voor. Het verzorgt de algemene voorlichting aan klanten, volgt relevante juridische, beleidsmatige en politieke ontwikkelingen en bereidt het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie voor. Een deel van de medewerkers is werkzaam in de regio, een ander deel werkt in Den Haag.

Onderzoek naar bijdrage aan beleidsdoelstellingen

Voor 2006 was een (vervolg)onderzoek gepland naar de bijdrage van de Huurcommissie aan de beleidsdoelstellingen van het ministerie van VROM. De vele in dit jaarverslag genoemde ontwikkelingen in 2006 vroegen echter zoveel aandacht, dat voor dit onderzoek de benodigde tijd en capaciteit ontbrak. Naar verwachting zal het onderzoek nu in 2007 worden uitgevoerd.

Bijscholing voor commissieleden

Een werkgroep verzorgt voor alle leden van de Huurcommissie het scholingprogramma. De werkgroep bestaat uit de Huurcommissie, het ministerie van VROM en het opleidingsinstituut Atrium. Daarnaast zijn de organisaties van huurders en verhuurders vertegenwoordigd, die de commissieleden voor benoeming voordragen.

”Veel belangstelling voor bijscholingsprogramma Huurcommissie”

De themadagen in het kader van het scholingsprogramma 2006 droegen de volgende titels:

- het huurrecht;
- de servicekosten;
- de servicekosten, het vervolg;
- de gebrekenregeling;
- warmte, vocht en ventilatie.

Daarnaast zijn de volgende tweedaagse cursussen aangeboden:

- basiscursus voor Huurcommissieleden;
- vaardigheidstraining 'Inbreng Huurcommissieleden tijdens de zitting'.

Alle geplande themadagen waren volgeboekt. Voor de themadag 'de servicekosten, het vervolg', bestond zelfs zoveel belangstelling, dat deze cursus tweemaal is gegeven. In 2007 zet de Huurcommissie deze succesvolle manier van scholing in grote lijnen voort.

Toezicht op de Huurcommissie

De 59 huurcommissies (ZBO's) staan onder toezicht van de minister van VROM. Het toezicht wordt uitgevoerd door de afdeling Toezicht op Zelfstandige Organen (TopZO).

De Huurcommissie heeft in 2006 de opzet en globale inhoud van haar jaarverslag over 2005 aan TopZO voorgelegd. Na het verschijnen van het jaarverslag over 2005 heeft TopZO aangegeven dat het jaarverslag goed weergeeft aan welke producten de Huurcommissie in 2005 heeft gewerkt. Daarnaast heeft TopZO een aantal aanbevelingen gedaan voor verbetering van het verslag. Hiervan is waar mogelijk gebruik gemaakt bij het opstellen van het jaarverslag 2006.

De Huurcommissie betrok TopZO in 2006 tevens bij de vormgeving van het nieuwe zelfstandige bestuursorgaan ZBO Huurcommissie. Lees hierover meer in 6.2.

6.2 Toekomstige beslechting van huurprijsgeschillen en ZBO-vorming

Met ingang van 1 januari 2009 zullen alle 59 huurcommissies en het secretariaat ondergebracht worden in één zelfstandig bestuursorgaan ZBO Huurcommissie, dat een andere beleids- en toezichtrelatie krijgt met het ministerie van VROM. Dit betekent dat het secretariaat straks geen onderdeel meer uitmaakt van het ministerie van VROM.

Huurcommissies en secretariaat samen op weg naar zelfstandigheid

In 2006 besloot het ministerie van VROM om de 59 huurcommissies en het secretariaat per 1 januari 2009 in één ZBO onder te brengen. Daarvoor is in het verslagjaar een plan van aanpak opgesteld, waarin 2008 als proefjaar wordt aangemerkt. De ondernemingsraad van het ministerie van VROM ging akkoord met dit plan van aanpak.

Aanleiding tot verandering

De verantwoordelijkheid voor de huurprijsgeschillenbeslechting ligt thans bij de door de wet aangewezen organisatie: de Huurcommissie. Het secretariaat wordt daardoor langs twee

lijnen aangestuurd. Enerzijds inhoudelijk door de voorzitters van de huurcommissies en anderzijds hiërarchisch door de minister van VROM. Met twee kapiteins op één (secretariaats) schip is het soms onduidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Het ministerie van VROM wil de verantwoordelijkheid voor het secretariaat op één plek onderbrengen. Een andere wens is de huurcommissies samen met het secretariaat in één organisatie op afstand van het ministerie te plaatsen. De verwachting is dat door deze maatregelen het werk duidelijker en eenvoudiger te organiseren is. Daarbij geldt als belangrijke voorwaarde het waarborgen van de onafhankelijkheid van de Huurcommissie. Dit is binnen een ZBO mogelijk.

”Eenvoudige structuur en duidelijke verantwoordelijkheden in één ZBO”

Klantgericht, sneller en efficiënter

De Huurcommissie moet klantgericht, sneller en efficiënter gaan werken. Dit heeft meer kans van slagen als vanuit één organisatie wordt gewerkt. De Huurcommissie krijgt straks als één ZBO meer vrijheid van werken binnen de door de wet vastgestelde kaders. Er kan dan zelfstandig naar oplossingen worden gezocht om de dienstverlening te verbeteren. Met de vorming van één ZBO zoekt het ministerie van VROM ook naar gedeeltelijke financiering van huurprijsgeschillenbeslechting uit andere dan overheidsbronnen. Belangrijk bij deze organisatorische verandering en tegelertijd kwalitatieve verbetering is de voorwaarde dat de huurprijsgeschillenbeslechting laagdrempelig blijft.

Plan van aanpak ZBO

De Huurcommissie heeft in het verslagjaar een projectorganisatie ingericht om de doelstellingen en de praktische invulling verder uit te werken.

De projectorganisatie moet ervoor zorgen dat de omzetting op tijd en volgens de wettelijke regels plaatsvindt. De voorbereidende activiteiten zijn ondergebracht in zes aandachtsgebieden met daaronder een aantal deelprojecten:

- wetgevingstraject;
- processen en producten;
- automatisering;
- kwaliteit;
- personeel, organisatie en overlegzaken met de ondernemingsraad;
- financiële bedrijfsvoering en facilitaire inrichting.

Over specifieke aspecten (governance en financiering) zal overleg plaatsvinden met (de leden van) het Landelijk Overleg Huurders-Verhuurders (LOHV) en eventueel andere belanghebbenden. Zowel in departementaal (het ministerie van VROM) als in interdepartementaal verband zullen de ontwikkelingen nauwgezet worden gevolgd.



Bijlagen | Inhoudsopgave

Bijlage 1:	Jaarplan Huurcommissie 2006	42
Bijlage 2:	Overzichten arrondissementen	45
	<i>Alkmaar</i>	46
	<i>Almelo</i>	48
	<i>Amsterdam en Hilversum</i>	50
	<i>Arnhem en Zutphen</i>	52
	<i>Assen, Groningen en Leeuwarden</i>	54
	<i>Breda en 's-Hertogenbosch</i>	56
	<i>'s-Gravenhage</i>	58
	<i>Rotterdam en Dordrecht</i>	60
	<i>Haarlem</i>	62
	<i>Maastricht en Roermond</i>	64
	<i>Middelburg</i>	66
	<i>Utrecht</i>	68
	<i>Zwolle en Lelystad</i>	70
Bijlage 3:	Spreekuren in de regio	73
Bijlage 4:	Zittinglocaties	75
Bijlage 5:	Ontvangers van het Jaarverslag 2006	78

Bijlage 1 | Jaarplan Huurcommissie 2006

(vastgesteld in de najaarsvergaderingen 2005)

Toelichting

De verplichting voor huurcommissies om een jaarplan te hebben is vastgelegd in artikel 41 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Gezien de eisen die aan het jaarplan worden gesteld kan worden volstaan met een onderbouwde schatting van het aantal zittingen.

Jaarplan 2005

De huurcommissies hebben het jaarplan geaccordeerd in de najaarsvergaderingen van 2005.

Voorgenomen zittingsfrequentie in 2006

arrondissement	zittingslocatie	voorgenomen aantal zittingen op jaarbasis	totaal aantal van de voorgenomen zittingen per arrondissement	werkelijke aantal zittingen per arrondissement
Alkmaar	Alkmaar	5	10	9
	Hoorn	5		
Almelo	Enschede	10	10	8
Amsterdam	Amsterdam	140	150	156
	Hilversum	10		
Arnhem	Arnhem	10	35	28
	Nijmegen	15		
	Tiel	5		
	Wageningen	5		
Assen	Assen	10	15	8
	Meppel	5		
Breda	Bergen op Zoom	5	25	22
	Breda	10		
	Tilburg	10		
's-Hertogenbosch	's-Hertogenbosch	15	35	21
	Eindhoven	20		
Den Haag	Den Haag	60	80	76
	Gouda	5		
	Leiden	15		
Dordrecht	Dordrecht	10	10	10
Groningen	Groningen	10	15	13
	Winschoten	5		
Haarlem	Haarlem	20	25	17
	Zaanstad	5		
Leeuwarden	Heerenveen	5	15	5
	Leeuwarden	10		
Maastricht	Heerlen	5	20	19
	Maastricht	15		
Middelburg	Middelburg	5	5	6
Roermond	Roermond	10	10	8
Rotterdam	Brielle	5	65	80
	Rotterdam	60		
Utrecht	Amersfoort	5	35	25
	Utrecht	30		
Zutphen	Apeldoorn	5	15	13
	Doetinchem	5		
	Harderwijk	5		
Zwolle-Lelystad	Deventer	5	25	1
	Lelystad	10		
	Zwolle	10		
Totaal			600	538



Bijlage 2 | Overzicht arrondissementen

Alle ressorten en zittingen

Alkmaar

Ressort Alkmaar

Alkmaar, Bergen (N-H), Castricum, Graft-De Rijk,
Harenkarspel, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk,
Niedorp, Schagen, Schermer, Zijpe

Ressort Den Helder

Anna Paulowna, Den Helder, Texel, Wieringen, Wieringermeer

Ressort Hoorn

Andijk, Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik,
Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Stede Broec,
Wervershoof, Wester-Koggenland, Wognum

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer R.B.G. van Mierlo

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Verhuurdersleden

Mevrouw A.A. Oud-Swart

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer N.H. Druiven

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2007

Aftredingen

De heer F.W. Rhebergen

Benoemd per 1 december 1998 tot 1 december 2006

werklust/aantal zittingen Alkmaar

werklust Alkmaar

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	46	6	41	11
geschil jaarlijkse huurverhoging	98	57	120	35
huurverlaging vanwege gebreken	8	25	21	12
geschil servicekosten	52	57	53	56
verklaring huurgegevens huursubsidie	103	8	111	0
overige procedures	28	36	41	23
totaal	335	189	387	137

aantal zittingen Alkmaar

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	2	0	0	1	1	1	0	1	1	0	9

Almelo

Ressort Almelo

Almelo, Borne, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten,
Tubbergen, Twenterand, Wierden

Ressort Enschede

Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo (O),
Losser, Oldenzaal

Voorzitter

De heer mr. W.G.N.M. Smit

Huurdersleden

De heer C.H.M. Verbeten

Benoemd per 1 juni 1997 tot 1 juni 2009

De heer J.C.J. van Maren

Benoemd per 1 november 1997 tot 1 november 2009

Verhuurdersleden

De heer ing. J. van Werven

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2007

De heer C.C.M. Hamers MSc

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

Aftredingen

De heer drs. A.J.M. Konter

Verhuurderslid per 1 januari 1998 tot 1 januari 2006

werklust/aantal zittingen Almelo

werklust Almelo

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	16	5	18	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	124	25	137	12
huurverlaging vanwege gebreken	51	39	69	21
geschil servicekosten	37	38	43	32
verklaring huurgegevens huursubsidie	76	10	85	1
overige procedures	19	22	35	6
totaal	323	139	387	75

aantal zittingen Almelo

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	2	0	0	0	0	2	0	2	0	1	0	8

Amsterdam en Hilversum

Ressort Amsterdam

Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen,
Ouder-Amstel, Uithoorn

Ressort Hilversum

Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren (N-H), Muiden,
Naarden, Weesp, Wijdemeren

Voorzitter

Mevrouw mr. J.M.T. Stam

Waarnemend voorzitter

De heer mr. J.H. Bloksma

De heer mr. W.G.N.M. Smit

Huurdersleden

De heer Th. M. Smink

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer A. Witzten

Benoemd per 1 november 2001 tot 1 november 2009

Mevrouw I. Houtepen

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer M.J. Janssen

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

Mevrouw A.C. Benjamin

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

De heer H.H.B. Zegers

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer C.H.D. ter Huizen

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2007

De heer H. Scheffer

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2007

Mevrouw mr. H. van Rijn

Benoemd per 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

De heer J.C.M. Beljaars

Benoemd per 1 februari 2004 tot 1 februari 2008

De heer C.F. Mol

Benoemd per 1 juni 2004 tot 1 juni 2008

De heer J.M.J.F. Janssen

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Mevrouw C.C. Elligens

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Verhuurdersleden

De heer mr. J.C. Altaar

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer M.J. Adriani

Benoemd 1 december 2002 tot 1 december 2010

De heer M.F.N.E.A. Laman

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

De heer ing. D.J.F. Scheper

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer drs. ing. H. Chr. Bremer*

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer M.J. Hessels

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer E.L. v.d. Water

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2007

De heer mr. R.P. Rappange

Benoemd per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

Mevrouw mr. R. Nieman-Wolthers

Benoemd per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

Mevrouw mr. I.N. Maaskant

Benoemd per 1 maart 2004 tot 1 maart 2008

De heer H.J.M. Groenemeijer

Benoemd per 1 december 2006 tot 1 december 2010

De heer drs. P.J. van der Ham

Benoemd per 15 december 2006 tot 15 december 2010

* Tijdelijk op non-actief

Aftredingen

Mevrouw mr. C.S. van Damme

Huurderslid per 1 november 2001 tot 21 augustus 2006

Mevrouw mr. L.S. Kruit

Huurderslid per 1 februari 1998 tot 1 februari 2006

De heer mr. F. Panholzer

Huurderslid per 15 mei 1998 tot 15 mei 2006

De heer F.H. Engelberts

Verhuurderslid per 1 december 1998 tot 1 december 2006

De heer drs. M.A. Voorma

Verhuurderslid per 1 maart 1998 tot 1 maart 2006

Mevrouw R.G.M. Mensink

Verhuurderslid per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

De heer J.E.J. Boer

Verhuurderslid per 1 mei 1998 tot 1 mei 2006

De heer H.M. Debipersad

Verhuurderslid per 1 maart 2003 tot 1 september 2006

De heer mr. E.T.J. Menagé

Verhuurderslid per 1 februari 2000 tot 1 juni 2006

werklast/aantal zittingen Amsterdam

werklast Amsterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	620	505	792	333
geschil jaarlijkse huurverhoging	3961	1333	4443	851
huurverlaging vanwege gebreken	755	1261	1296	720
geschil servicekosten	739	800	932	607
verklaring huurgegevens huursubsidie	1040	88	1113	15
overige procedures	619	1000	1206	413
totaal	7734	4987	9782	2939

aantal zittingen Amsterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
17	18	16	13	9	11	10	17	13	11	11	10	156

Arnhem en Zutphen

Arnhem:

Ressort Arnhem

Arnhem, Doesburg, Duiven, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort, Zevenaar

Ressort Nijmegen

Beuningen, Druten, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Nijmegen, Overbetuwe, Ubbergen, Wijchen

Ressort Tiel

Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaard, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal, Zaltbommel

Ressort Wageningen

Barneveld, Ede, Nijkerk, Renkum, Scherpenzeel, Wageningen

Zutphen:

Ressort Apeldoorn

Apeldoorn, Epe, Hattem, Heerde, Voorst

Ressort Groenlo

Aalten, Berkelland, Groenlo, Winterswijk

Ressort Harderwijk

Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten

Ressort Oude IJsselstreek (voorheen Doetinchem)

Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek

Ressort Zutphen

Bronckhorst, Brummen, Lochem, Zutphen

Voorzitter

Mevrouw mr. B.M. Vos

Huurdersleden

Mevrouw A. Kouws

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer K. Sijbrand

Benoemd per 1 april 1999 tot 1 april 2007

Mevrouw W.J. van Eck

Benoemd per 1 juni 2004 tot 1 juni 2008

De heer H.J. Kok

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer S. Athmer

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer J.H. Verhoeven

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Verhuurdersleden

De heer mr. T.J.W. Dijkster

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer drs. M. Fennis

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer L. Rakhorst

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2008

De heer J.A.C.M. van Vucht

Benoemd per 1 december 2000 tot 2 december 2008

De heer J.W.J. Müskens

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer L.A. van Doorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

Aftredingen

De heer T.A. de Boer

Verhuurderslid per 15 januari 1998 tot 15 januari 2006

De heer J.H.P. Oostenrijk

Verhuurderslid per 1 maart 1998 tot 1 maart 2006

werklast/aantal zittingen Arnhem en Zutphen

werklast Arnhem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	198	65	210	53
geschil jaarlijkse huurverhoging	411	87	461	37
huurverlaging vanwege gebreken	34	65	52	47
geschil servicekosten	134	269	273	130
verklaring huurgegevens huursubsidie	326	10	330	6
overige procedures	79	129	159	49
totaal	1182	625	1485	322

aantal zittingen Arnhem

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
3	2	3	2	2	1	3	2	2	3	2	3	28

werklast Zutphen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	49	13	55	7
geschil jaarlijkse huurverhoging	115	28	125	18
huurverlaging vanwege gebreken	20	15	23	12
geschil servicekosten	44	46	69	21
verklaring huurgegevens huursubsidie	115	9	122	2
overige procedures	25	56	60	21
totaal	368	167	454	81

aantal zittingen Zutphen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	2	2	0	0	1	1	1	1	2	1	1	13

Assen, Groningen en Leeuwarden

Assen:

Ressort Assen

Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo

Ressort Emmen

Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen

Ressort Meppel

De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Westerveld

Groningen:

Ressort Groningen

Appingedam, Bedum, De Marne, Delfzijl, Eemsmond, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Loppersum, Marum, Slochteren, Ten Boer, Winsum, Zuidhorn

Ressort Winschoten

Bellingwedde, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten

Leeuwarden:

Ressort Heerenveen

Heerenveen, Lemsterland, Skarsterlân, Weststellingwerf

Ressort Leeuwarden

Achtkarspelen, Ameland, Boarnsterhim, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwederadiel, Franekeradeel, Harlingen, Het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Menaldumadeel, Schiermonnikoog, Terschelling, Tytjerksteradiel, Vlieland

Ressort Opsterland

Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland

Ressort Sneek

Bolsward, Gaasterlân-Sleat, Littenseradiel, Nijefurd, Sneek, Wûnseradiel, Wymbritseradiel

Voorzitter

De heer mr. J.H. Bloksma

Huurdersleden

De heer J.C.S. van Eeden

Benoemd per 1 juni 2001 tot 1 juni 2009

Mevrouw W. ten Have

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2007

De heer J.J. Jullens

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

Mevrouw P. Schuurman

Benoemd per 1 juni 2005 tot 1 juni 2009

Verhuurdersleden

De heer F. Wester

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer Th. Coehoorn

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer ing. K. Zijp

Benoemd per 1 oktober 1996 tot 1 september 2008

De heer J.G. Kuiters

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2008

Mevrouw M.A.J. van Veen-de Haan

Benoemd per 1 maart 2004 tot 1 maart 2008

De heer J. Krol

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

Aftredingen

Mevrouw G.A. Hulsebosch-Bonda

Huurderslid per 1 november 1998 tot 1 november 2006

Mevrouw M. Weijts-Klein

Huurderslid per 1 december 1999 tot 1 april 2006

De heer E. Huizing

Verhuurderslid per 1 september 1998 tot 1 september 2006

werklast/aantal zittingen Assen, Groningen en Leeuwarden

werklast Assen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	13	7	18	2
geschil jaarlijkse huurverhoging	84	15	93	6
huurverlaging vanwege gebreken	6	15	13	8
geschil servicekosten	18	2	19	1
verklaring huurgegevens huursubsidie	50	4	54	0
overige procedures	15	32	23	24
totaal	186	75	220	41

aantal zittingen Assen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
o	1	1	1	o	o	o	1	1	2	o	1	8

werklast Groningen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	133	49	130	52
geschil jaarlijkse huurverhoging	89	29	101	17
huurverlaging vanwege gebreken	19	37	33	23
geschil servicekosten	109	83	121	71
verklaring huurgegevens huursubsidie	334	17	349	2
overige procedures	192	59	163	88
totaal	876	274	897	253

aantal zittingen Groningen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	1	1	1	1	1	o	2	1	1	2	13

werklast Leeuwarden

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	32	24	51	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	62	14	64	12
huurverlaging vanwege gebreken	6	17	11	12
geschil servicekosten	7	16	12	11
verklaring huurgegevens huursubsidie	117	8	122	3
overige procedures	8	21	16	13
totaal	232	100	276	56

aantal zittingen Leeuwarden

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	o	o	o	o	1	1	o	o	1	o	1	5

Breda en 's-Hertogenbosch

Breda:

Ressort Bergen op Zoom

Bergen op Zoom, Etten-Leur, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht

Ressort Breda

Aalburg, Breda, Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout, Werkendam, Woudrichem, Zundert

Ressort Tilburg

Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk

's-Hertogenbosch:

Ressort Boxmeer

Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, Sint Anthonis

Ressort Eindhoven

Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, 'Nuenen, Gerwen en Nederwetten', Oirschot, Reusel-De Mierden, Sint-Oedenrode, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre

Ressort Helmond

Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Someren

Ressort 's-Hertogenbosch

Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Lith, Maasdonk, Oss, Schijndel, Sint-Michielsgestel, Uden, Veghel, Vught

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

Mevrouw mr. L.M.F. Bonte

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer J.A. Halfwerk

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer M.C. Keller

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer A.E. Nunes da Silva

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer F.J. Bedaux

Benoemd per 1 oktober 2005 tot 1 oktober 2009

Verhuurdersleden

De heer G.H.L. Velthuizen

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Mevrouw H.M.M. Kivits

Benoemd per 1 december 2000 tot 1 december 2008

De heer A.J.M. Boets

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer J.A.A.M. van Hapert

Benoemd per 15 december 2006 tot 15 december 2010

Aftredingen

De heer J. Everaerts

Huurderslid per 1 augustus 1998 tot 1 augustus 2006

Mevrouw E.J. van Rijn-van Winden

Verhuurderslid per 1 augustus 1998 tot 1 augustus 2006

Mevrouw M.A.A.L. van Dijk-Toirkens

Verhuurderslid per 1 oktober 1998 tot 1 oktober 2006

werklast/aantal zittingen Breda en 's-Hertogenbosch

werklast Breda

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	163	45	153	55
geschil jaarlijkse huurverhoging	267	70	287	50
huurverlaging vanwege gebreken	16	49	31	34
geschil servicekosten	54	46	63	37
verklaring huurgegevens huursubsidie	299	12	307	4
overige procedures	41	102	85	58
totaal	840	324	926	238

aantal zittingen Breda

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
3	2	3	2	0	2	1	1	3	2	1	2	22

werklast 's-Hertogenbosch

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	182	36	177	41
geschil jaarlijkse huurverhoging	701	77	722	56
huurverlaging vanwege gebreken	47	62	79	30
geschil servicekosten	115	202	169	148
verklaring huurgegevens huursubsidie	285	24	301	8
overige procedures	50	101	88	63
Totaal	1380	502	1536	346

aantal zittingen 's-Hertogenbosch

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2	1	1	2	0	2	2	2	2	3	2	21

's-Gravenhage

Ressort Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn, Bodegraven, Boskoop, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar

Ressort Delft

Delft, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zoetermeer

Ressort Gouda

Bergambacht, Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zevenhuizen-Moerkapelle

Ressort Leiden

Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude

Ressort 's-Gravenhage

Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk (Z-H), Wassenaar

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer H.J.A. Steijger

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

Mevrouw mr. A.M. Kloosterman

Benoemd per 1 juni 1999 tot 1 juni 2007

De heer W.J. Verkerk

Benoemd per 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2009

Mevrouw P.L.M. Brugman

Benoemd per 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2009

Verhuurdersleden

De heer J.W. de Landmeter

Benoemd per 1 april 1999 tot 1 april 2007

De heer mr. P.G.A. van der Sanden

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer drs. D.W. de Blank

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer ing. J.J. ten Velden

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

Mevrouw R. Srour

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

De heer mr. C.A. Oskam

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

De heer ir. B.S. Binnerts

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

Aftredingen

Mevrouw M.E. Duyvesteijn van Leeuwerden

Huurderslid per 1 september 1998 tot 1 september 2006

Mevrouw drs. M. Levering

Verhuurderslid per 1 juni 2002 tot 1 juni 2006

De heer P.D.H. van Dijk

Verhuurderslid per 1 september 1998 tot 1 september 2006

werklast/aantal zittingen 's-Gravenhage

werklast 's-Gravenhage

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	531	187	565	153
geschil jaarlijkse huurverhoging	945	235	1015	165
huurverlaging vanwege gebreken	106	191	194	103
geschil servicekosten	783	440	841	382
verklaring huurgegevens huursubsidie	998	68	1042	24
overige procedures	203	344	377	170
totaal	3566	1465	4034	997

aantal zittingen 's-Gravenhage

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	6	7	6	3	6	6	5	8	8	8	6	76

Rotterdam en Dordrecht

Rotterdam:

Ressort Brielle

Bernisse, Brielle, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse, Westvoorne

Ressort Middelharnis

Dirksland, Goedereede, Middelharnis, Oostflakkee

Ressort Rotterdam

Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Ridderkerk, Rotterdam

Ressort Schiedam

Maassluis, Schiedam, Vlaardingen

Dordrecht:

Ressort Dordrecht

Alblasserdam, Dordrecht, Graafstroom, Hendrik-Ido-Ambacht, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht

Ressort Gorinchem

Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Zederik

Ressort Oud-Beijerland

Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Strijen

Voorzitter

Mevrouw mr. C.S. van Damme

Huurdersleden

Mevrouw mr. H. Vogel

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw M. Monté

Benoemd per 1 maart 1997 tot 1 maart 2007

De heer B.P. Wassenaar

Benoemd per 1 juni 1999 tot 1 juni 2007

Mevrouw M.G. Marras

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer P. Meijer

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer M. Le Noble

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

De heer R. Zijtsel

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Mevrouw N. Stolk

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer G.H. Labaar

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer A. Dupuis

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

Mevrouw F.C. Dam

Benoemd per 1 september 2005 tot 1 september 2009

De heer A.M. Hoes

Benoemd per 1 november 2005 tot 1 november 2009

Mevrouw M.A.A. van Grunsven

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

Verhuurdersleden

Mevrouw mr. bc. J.A.G. Kleingeld-van Noordloos

Benoemd per 1 maart 2000 tot 1 maart 2008

De heer G.C.F. van Amstel

Benoemd per 15 juli 2000 tot 15 juli 2008

De heer R.A.J. van Harmelen

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer A. Hoogendoorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 augustus 2009

De heer R.R. Wessel

Benoemd per 1 januari 1999 tot 1 januari 2007

De heer C.J. Bonnet

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw Y. Ponsen-de Zwart

Benoemd per 1 maart 1999 tot 1 maart 2007

Mevrouw M.W.M. van Wijk

Benoemd per 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

Mevrouw mr. C. Matulesy

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer drs. H.J.A. Gravesteijn

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer G. Spermon

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Aftredingen

Mevrouw E.S.J. Offermans-Piket

Huurderslid per 1 februari 1998 tot 1 februari 2006

De heer A. van Rootselaar

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2006

De heer J.N.M. Hauwert

Verhuurderslid per 1 april 1998 tot 1 april 2006

De heer R. Vinke

Verhuurderslid per 1 april 1998 tot 1 april 2006

De heer C.A. Kalf

Verhuurderslid per 1 september 1998 tot 1 september 2006

werklast/aantal zittingen Rotterdam en Dordrecht

werklast Rotterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	391	167	450	108
geschil jaarlijkse huurverhoging	1670	256	1684	242
huurverlaging vanwege gebreken	128	251	246	133
geschil servicekosten	343	320	492	171
verklaring huurgegevens huursubsidie	801	73	866	8
overige procedures	267	310	417	160
totaal	3600	1377	4155	822

aantal zittingen Rotterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
8	4	7	6	8	8	4	9	6	7	7	6	80

werklast Dordrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	17	4	16	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	407	66	420	53
huurverlaging vanwege gebreken	5	23	11	17
geschil servicekosten	44	71	61	54
verklaring huurgegevens huursubsidie	83	9	90	2
overige procedures	19	21	29	11
totaal	575	194	627	142

aantal zittingen Dordrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	4

Haarlem

Ressort Haarlem

Bennebroek, Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem,
Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Haarlemmermeer,
Heemskerk, Heemstede, Uitgeest, Velsen, Zandvoort

Ressort Zaandam

Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend,
Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

Mevrouw A.E. Meekel-Rouw

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

Mevrouw L. Dijkstra

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer G.C. Zijlstra

Benoemd per 1 mei 2004 tot 1 mei 2008

Verhuurdersleden

De heer mr. G.J.A. Wiekart

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Mevrouw ir. B.M.V. Brakel-Uiterwaal

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

De heer N.A. Eeken

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Haarlem

werklust Haarlem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	74	21	75	20
geschil jaarlijkse huurverhoging	413	97	464	46
huurverlaging vanwege gebreken	29	61	57	33
geschil servicekosten	124	59	135	48
verklaring huurgegevens huursubsidie	160	24	179	5
overige procedures	48	84	92	40
totaal	848	346	1002	192

aantal zittingen Haarlem

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2	2	1	1	1	1	0	2	2	2	1	17

Maastricht en Roermond

Arrondissement Maastricht:

Ressort Heerlen

Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Simpelveld, Voerendaal

Ressort Maastricht

Eijsden, Gulpen-Wittem, Maastricht, Margraten, Meerssen, Vaals, Valkenburg aan de Geul

Ressort Sittard-Geleen

Beek, Onderbanken, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein

Arrondissement Roermond:

Ressort Roermond

Ambt Montfort, Beesel, Echt-Susteren, Haelen, Heel, Heythuysen, Hunsel, Kessel, Maasbracht, Meijel, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Roggel, Swalmen, Thorn, Weert

Ressort Venlo

Arcen en Velden, Bergen (L), Gennep, Helden, Horst aan de Maas, Maasbree, Meerlo-Wanssum, Mook en Middelaar, Sevenum, Venlo, Venray

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

De heer mr. drs. P. Wijntje

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2010

Mevrouw I. de Vries

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2010

De heer mr. M.H.P.G. Dreuw

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

De heer W.J.M. Dings

Benoemd per 13 oktober 2006 tot 13 oktober 2010

Verhuurdersleden

Mevrouw mr. G.M. Aerts

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2010

De heer ing. H.J.M. Stevens

Benoemd per 1 december 1999 tot 1 december 2007

Mevrouw M.M.G. Wijnen-Christiaens

Benoemd per 1 december 1999 tot 1 december 2007

De heer drs. ing. E.H.M. Clement

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Aftredingen

De heer P.A. Wijen

Huurderslid per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

De heer M.H.M. Eyssen

Huurderslid per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

De heer drs. W.M.J.M. Geven

Verhuurderslid per 1 oktober 1998 tot 1 oktober 2006

werklast/aantal zittingen Maastricht en Roermond

werklast Maastricht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	240	27	235	32
geschil jaarlijkse huurverhoging	311	72	334	49
huurverlaging vanwege gebreken	22	47	43	26
geschil servicekosten	112	126	150	88
verklaring huurgegevens huursubsidie	498	23	510	11
overige procedures	58	72	111	19
totaal	1241	367	1383	225

aantal zittingen Maastricht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
3	1	2	1	2	1	2	2	1	2	1	1	19

werklast Roermond

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	33	6	34	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	124	42	150	16
huurverlaging vanwege gebreken	6	32	19	19
geschil servicekosten	13	68	22	59
verklaring huurgegevens huursubsidie	69	5	71	3
overige procedures	14	15	25	4
totaal	259	168	321	106

aantal zittingen Roermond

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
0	1	1	1	1	0	0	1	0	2	1	0	8

Middelburg

Ressort Middelburg

Borsele, Goes, Kapelle, Middelburg, Noord-Beveland,
Reimerswaal, Veere, Vlissingen

Ressort Schouwen-Duiveland

Schouwen-Duiveland, Tholen

Ressort Terneuzen

Hulst, Sluis, Terneuzen

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

Mevrouw A.H. de Vries

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

Verhuurdersleden

De heer E.F.R. Merckx

Benoemd per 15 juli 2000 tot 15 juli 2008

De heer J.C. Droogendijk

Benoemd per 1 september 2001 tot 1 september 2009

Aftredingen

De heer ing. J.J. Polderman

Verhuurderslid per 1 december 2002 tot 1 december 2006

werklast/aantal zittingen Middelburg

werklast Middelburg

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	33	4	34	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	161	23	175	9
huurverlaging vanwege gebreken	29	17	36	10
geschil servicekosten	27	8	28	7
verklaring huurgegevens huursubsidie	75	1	74	2
overige procedures	13	30	30	13
totaal	338	83	377	44

aantal zittingen Middelburg

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	0	1	1	0	0	1	0	0	1	0	1	6

Utrecht

Ressort Amersfoort

Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Maarn, Renswoude, Rhenen, Soest, Veenendaal, Vianen, Woudenberg

Ressort Utrecht

Abcoude, Breukelen, Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Loenen, Lopik, Maarssen, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist

Voorzitter

Mevrouw mr. B.M. Vos

Huurdersleden

Mevrouw Th. J. Verschuur-Duffels

Benoemd per 1 mei 1996 tot 1 mei 2008

Mevrouw C.M. van Lammeren

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer mr. H.J.A. Mesdag

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

De heer mr. A. Kleijn

Benoemd van 1 september 2004 tot 1 september 2008

Mevrouw drs. A.H.M.G. Engbers

Benoemd per 1 maart 2005 tot 1 maart 2009

Verhuurdersleden

De heer W. de Vries

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer H. Goorhuis

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer J.J.M.W. Scherrenberg

Benoemd per 2 juni 1999 tot 2 juni 2007

De heer mr. G.W.M. van de Ven

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen Utrecht

werklast Utrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	161	84	201	44
geschil jaarlijkse huurverhoging	475	171	560	86
huurverlaging vanwege gebreken	53	88	91	50
geschil servicekosten	100	88	149	39
verklaring huurgegevens huursubsidie	304	14	313	5
overige procedures	113	133	190	56
totaal	1206	578	1504	280

aantal zittingen Utrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
4	2	3	1	2	0	4	2	2	4	1	0	25

Zwolle en Lelystad

Ressort Deventer

Deventer, Olst-Wijhe, Raalte

Ressort Lelystad

Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk, Zeewolde

Ressort Zwolle

Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Ommen, Staphorst,
Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle

Voorzitter

De heer mr. W.G.N.M. Smit

Huurdersleden

De heer W.A.G. Veneboer

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2010

De heer H. Oostland

Benoemd per 1 juli 2005 tot 1 juli 2009

Mevrouw drs. A.M. Kersten

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Verhuurdersleden

De heer T. Oosterhuis

Benoemd per 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

De heer W. de Boer

Benoemd per 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

De heer ing. A.W.F.M. van Keijzerswaard

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

Aftredingen

De heer M.R. te Nuyl

Verhuurderslid per 1 november 1998 tot 1 november 2006

werklast/aantal zittingen Zwolle en Lelystad

werklast Zwolle

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	65	22	72	15
geschil jaarlijkse huurverhoging	451	56	479	28
huurverlaging vanwege gebreken	16	37	35	18
geschil servicekosten	59	65	90	34
verklaring huurgegevens huursubsidie	180	14	189	5
overige procedures	29	46	58	17
totaal	800	240	923	117

aantal zittingen Zwolle-Lelystad

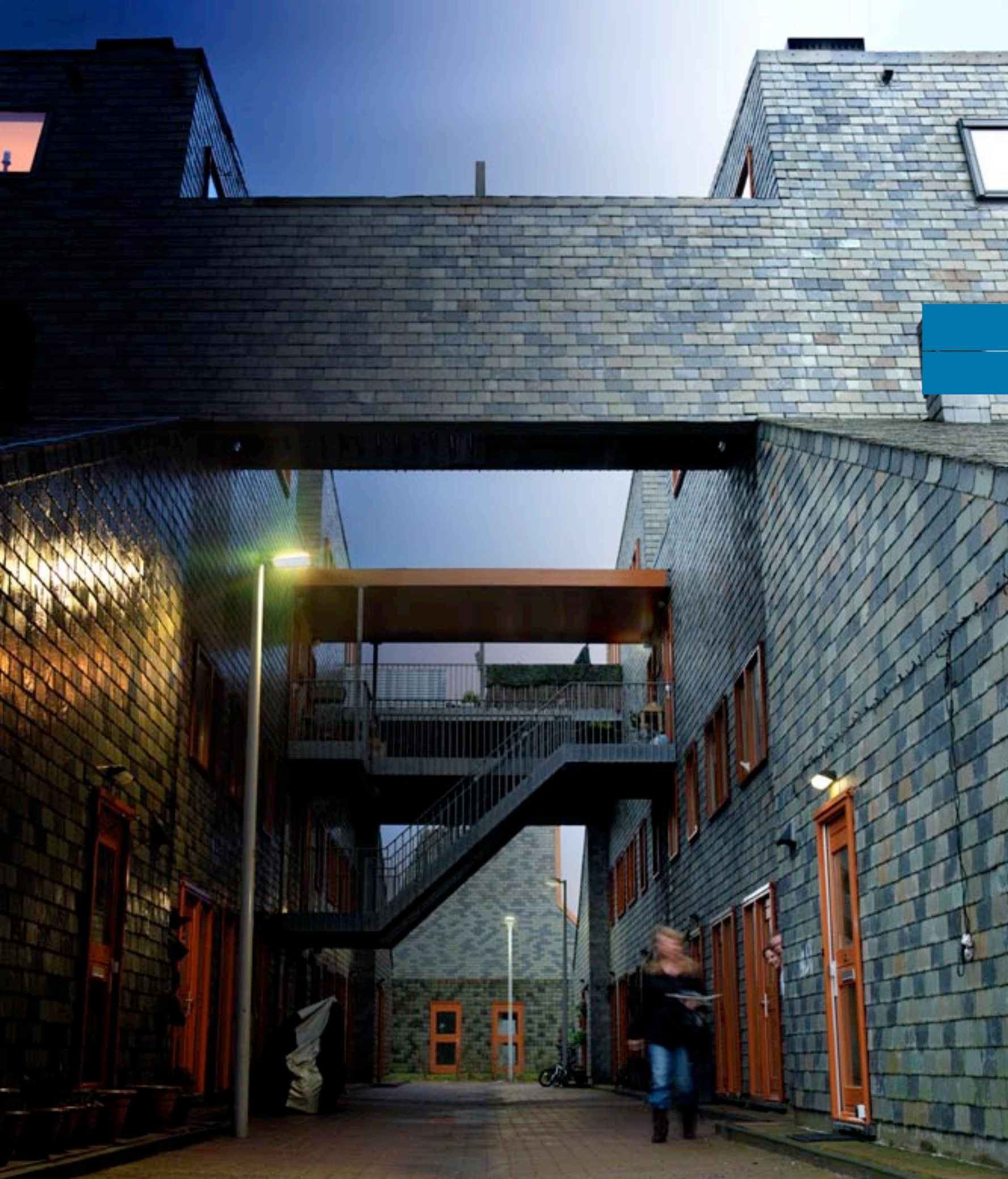
jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
0	2	1	1	2	0	0	3	1	3	1	0	14



Bijlage 3 | Spreekuren in de regio

Per 1/1/2006

waar	wanneer	tijdstip	adres
Amsterdam	dinsdag en donderdag	14:00 - 16:00 uur	Het Havengebouw De Ruyterkade 7
Arnhem	1e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijckenstraat 1
Bergen op Zoom	3e dinsdag van de maand	10.00 - 12.00 uur	Kantongerecht Zuid-Oostsingel 41
Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel Koningskade 30
Eindhoven	1e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC Kennedyplein 5-12
Enschede	3e maandag van de maand	10.00 - 12.00 uur	Stadhuis Langestraat 24
Groningen	1e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadeplein 10
Haarlem	dinsdag	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8
Leeuwarden	2e dinsdag van de maand	10.00 - 12.00 uur	Stadskantoor Oldehoofsterkerkhof 2
Lelystad	2e donderdag van de maand	10.00 - 12.00 uur	Kamer van Koophandel Flevoland Het Ravelijn 1
Maastricht	2e woensdag van de maand	10.00 - 12.00 uur	La Fortezza Avenue Ceramique 1a
Rotterdam	maandag en woensdag	14:00 - 16:00 uur 14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Ingang C, Weena 723
Utrecht	maandag	10:00 -12:00 uur	Vergadercentrum La Vie Lange Viestraat 351
Zwolle	3e woensdag van de maand	10.00 - 12.00 uur	Hanzeland, Hanzelaan 310



Bijlage 4 | Zittingslocaties

waar	gebouw	adres	postcode	plaats	telefoon
Alkmaar	Gerechtsgebouw	Kr. van Eltenweg 2	1817 BC	Alkmaar	072-5274646
Almelo	Stadhuis	Stadhuisplein 1	7607 GD	Almelo	0546-541111
Alphen a/d Rijn	Stadhuis	Stadhuisplein 1	2405 SH	Alphen a/d Rijn	0172-465502
Amersfoort	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	3811 LM	Amersfoort	033-4695111
Amsterdam	Havengebouw	De Ruyterkade 7	1013 AA	Amsterdam	020-6225735
Apeldoorn	Gemeentehuis	Marktplein 1	731 LG	Apeldoorn	055-5801203
Arnhem	Rijkskantorengebouw	Pels Rijckenstraat 1	6814 DK	Arnhem	026-3528201
Assen	Stadhuis	Noordersingel 33	9401 JW	Assen	0592-366999
Beetsterzwaag	Gemeentehuis	Hoofdstraat 82	9244 CR	Beetsterzwaag	0512-386222
Bergen op Zoom	Kantongerecht	Zuid-Oostsingel 41	4611 BC	Bergen op Zoom	0164-215568 of 0164-215569
Bergen op Zoom	Gemeentehuis	Stadserv 1	4701 NK	Roosendaal	0165-579579
Boxmeer	Kantongerecht	Steenstraat 59	5831 JB	Boxmeer	0485-571453
Breda	Stadskantoor	Claudius Prinsenlaan 10	4811 DJ	Breda	076-5293150
Brielle	Gemeentehuis	Slagveld 36	3231 AP	Brielle	0181-471111
Brielle	Nieuwe Schans	Marijkeplein 12	3181 GM	Rozenburg	0181-212454
Brielle	Stadhuis	Raadhuislaan 106	3201 EL	Spijkensisse	0181-696969
Brielle	Gemeentehuis	Oostzanddijk 26	3221 AL	Hellevoetsluis	0181-330323
Delft	Stadhuis	Markt 87	2611 GS	Delft	015-2602438
Den Bosch	Vergadercentr.La Gare	Stationsplein 161	5211 BP	Den Bosch	073-6900515
Den Haag	Kamer van Koophandel	Koningskade 30	2596 AA	Den Haag	070-3287231
Den Helder	Gemeentehuis	drs.F. Bijlweg 20	1784 MC	Den Helder	0223-671200
Deventer	Gemeentehuis	Grote Kerkhof 4	7411 KT	Deventer	0570-693911
Dordrecht	Pauluskerk	A. Agnesstraat 2	3314 LC	Dordrecht	078-6136382
Dordrecht	Gemeentehuis	Cortgene 2	2951 ED	Alblasserdam	078-6921200
Eindhoven	Kennedy Business Center	Kennedyplein 7-13	5611 ZS	Eindhoven	040-2652911
Emmeloord	Gemeentehuis	Harmen Visserplein 1	8302 BW	Emmeloord	052-7633911
Emmen	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7811 AP	Emmen	0591-685570
Enschede	Gemeentehuis	Langestraat 24	7511 HC	Enschede	053-4818843

waar	gebouw	adres	postcode	plaats	telefoon
Gorinchem	Gerechtsgebouw	Stadhuisplein 1	4205 AZ	Gorinchem	0183-659225
Gouda	Stadswinkel Buytenerf	Klein Amerika 20	2806 CA	Gouda	0182-589111
Groenlo	Cultureel C.de Bron	Buitenschans 1	7141 EK	Groenlo	0544-462020
Groningen	Cascade-complex	Cascadeplein 10	9726 AD	Groningen	050-5992112
Haarlem	Kennemerplein	Kennemerplein 6-8	2011 MJ	Haarlem	023-5154610
Harderwijk	Arbeidsbureau	Wethouder Jansenlaan 1	3844 DG	Harderwijk	0341-787812
Heerenveen	Posthuistheater	Fok 78	8441 BR	Heerenveen	0513-619494
Heerlen	Kantongerecht	Akerstraat 108	6417 BN	Heerlen	045-5735858
Helmond	Stadskantoor	Weg op den Heuvel 35	5700 AZ	Helmond	0492-587222
Helmond	Stadswinkel	Frans Joseph v. Thielpark 1	5707 BX	Helmond	0492-587222
Helmond	t Cour (t.o. stadsdeelkantoor)	Zuid Koninginnewal 4	5701 NT	Helmond	0492-587112
Hilversum	Kantongerecht	s-Gravenlandseweg 59	1217 EH	Hilversum	035-6250900
Hoorn	Gemeentehuis	Nieuwe Steen 1	1625 HV	Hoorn	0229-252200
Leeuwarden	Gemeentehuis	Oldehoofsterkerkhof 2	8911 DH	Leeuwarden	058-2338118
Leiden	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	2311 EJ	Leiden	071-5165480
Lelystad	Gemeentehuis	Stadhuisplein 2	8232 ZX	Lelystad	0320-278911
Maastricht	La Fortezza	Avenue Ceramique 1a	6221 KV	Maastricht	043-3514131
Meppel	Stadhuis	Grote Oever 26	7941 BJ	Meppel	0522-850485
Meppel	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7901 BP	Hoogeveen	0528-291911
Middelburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 2	4382 LG	Vlissingen	0118-487000
Middelburg	Kantoor HBV	Nieuwstraat 36-B	4331 GH	Middelburg	0118-628081
Nijmegen	Gebouw Mercator II	Toernooiveld 300	6525 EC	Nijmegen	024-3506589
Oud Beijerland	Gemeentehuis	Wvan Vlietstraat 6	3262 GM	Oud Beijerland	0186-646566
Roermond	Stadhuis	Looskade 2	6041 LE	Roermond	0475-359515
Rotterdam	Groothandelsgebouw	Weena 723	3013 AM	Rotterdam	010-2244444
Schiedam	Stadskantoor	Stadsarf 1	3112 DZ	Schiedam	010-2465790
Schiedam	Gemeentehuis	Koningshoek 93050	3144 BA	Maassluis	010-5931931
Sittard	Kantongerecht	Parklaan 17	6131 KE	Sittard	046-4577979
Sneek	Gemeentehuis	Marktstraat 15	8601 CR	Sneek	0515-485206
Sommelsdijk	Gemeentehuis	Kon.Julianaweg 45	3241 XB	Middelharnis	0187-475555
Terborg	Gemeentehuis	Raadhuisstraat 2	7001 EW	Doetinchem	0314-377377
Terborg	Gemeentehuis	Kerkplein 7	7051 CX	Varsseveld	0315-256681
Terneuzen	Gemeentehuis	Oostelijk Bolwerk 4	4531 GS	Terneuzen	0115-455000
Tiel	Gemeentehuis	Achterweg 2	4001 MV	Tiel	0344-637111
Tilburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 130	5038 TC	Tilburg	013-5429418

waar	gebouw	adres	postcode	plaats	telefoon
Utrecht	Verg.Centr. La Vie	Lange Viestraat 351	3511 BK	Utrecht	030-2340088
Venlo	Kantongerecht	Dr.Blumenkampstraat 9	5914 PV	Venlo	077-3201143
Wageningen	Gemeentehuis	Markt 22	6701 CZ	Wageningen	0317-492911
Winschoten	Kantongerecht	Nassastraat 17	9675 EM	Winschoten	0597-413691
Zaandam	Gemeentehuis	Bannehof 1	1544 VX	Zaandijk	075-6816666
Zevenbergen	Gemeentehuis	Past.v.Kessellaan 15	4761 BJ	Zevenbergen	0168-373600
Zuidbroek	Kantongerecht	Spoorstraat 41	9636 AS	Zuidbroek	0598-451213
Zwolle	Hanzeland	Hanzelaan 310	8017 JK	Zwolle	038-4695695

Bijlage 5 | Ontvangers van het jaarverslag

Op grond van het bepaalde in artikel 43 Uhw wordt het jaarverslag toegezonden aan de minister van VROM, de minister van Justitie en de kantonrechters en voorts aan onderstaande belanghebbenden:

- Nationale Ombudsman;
 - Nederlandse Woonbond;
 - Aedes;
 - Raad voor Onroerende zaken;
 - Vastgoed Belang;
 - Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN);
 - Nederlandse Vereniging van Makelaars;
 - Makelaarsvereniging VBO;
 - Juridisch Loket;
 - Rechts- en Wetswinkels;
 - Huurteams;
 - Rechtsbijstandsverzekeraars;
- en aan een ieder die om toezending verzoekt.

colofon

Jaarverslag 2006 is een uitgave van de Huurcommissie.

Redactie en eindredactie:

De Huurcommissie,
Pro Communicatie v.o.f., Rotterdam

Tekst:

Voorzitters en medewerkers van de Huurcommissie

Grafische vormgeving:

Via>Handelskade bv, Rotterdam

Fotografie en beeldbewerking:

Kees Hummel, Amsterdam

Druk:

Koninklijke Broese & Peereboom b.v., Breda

Meer informatie:

de Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag
Telefoon 0800 - 488 72 43
www.huurcommissie.nl

Jaarverslag 2006 is te vinden als pdf op www.huurcommissie.nl of is te bestellen via bovenstaand telefoonnummer.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen.