



Jaarverslag 2007
Huurcommissie

Eva Hofman

Toen ik de opdracht kreeg stond voor mij meteen vast dat het een vrolijke serie ongedwongen portretten moest worden. Want, mensen zijn ongedwongen, op hun gemak wanneer zij zich prettig voelen in hun leefomgeving: woning en/of werk. En dat heb ik willen vastleggen. De foto's zijn gemaakt met een analoge middenformaatcamera. Locatie is Den Haag.

De Huurcommissie beoordeelt geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs, onderhoudsgebreken of servicekosten van een woonruimte en doet bindende uitspraken in deze geschillen. De Huurcommissie geeft ook voorlichting aan huurders en verhuurders over de mogelijkheden die de wet biedt om dergelijke geschillen aan te kaarten. Dat doet de Huurcommissie telefonisch, schriftelijk of tijdens spreekuren. Als een huurder of een verhuur-

der een verzoekschrift indient over een geschil, wordt meestal een onderzoek in de woning ingesteld door een onderzoeker. Van dit onderzoek wordt een rapport opgesteld. Tijdens de zitting wordt het rapport besproken en biedt de commissie de partijen de gelegenheid hun geschil toe te lichten. Uiteindelijk leidt dit tot een onafhankelijke, objectieve en juridisch onderbouwde uitspraak. Deze uitspraken zijn gebaseerd op wet- en regelgeving.

Fotografie Jaarverslagen Huurcommissie

Sinds 2004 wordt de fotografie voor de jaarverslagen van de Huurcommissie door bekende en minder bekende Nederlandse kunstfotografen verzorgd. Aan de hand van een thema verzorgen de fotografen kunstzinnig beeldmateriaal dat de inhoud van de verslagen ondersteunt en het geheel toegankelijker maakt.

In dit jaarverslag over 2007 is gekozen voor het thema 'de klant': een dienstverlenende organisatie kan haar werk enkel uitvoeren als er klanten zijn. In het geval van de Huurcommissie huurders en verhuurders. Als onafhankelijke overheidsorganisatie heeft de Huurcommissie ook een sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid en functie.

Deze maatschappelijke verantwoordelijkheid is het uitgangspunt geweest om dit jaar anders met de fotografie om te gaan. We hebben bewust niet voor een gevestigde fotograaf gekozen, maar hebben samenwerking gezocht met de Koninklijke Academie voor Beeldende Kunsten in Den Haag. Tweede- en derdejaars studenten Fotografie hebben de kans gekregen tijdens hun studie te werken aan hun professionele portfolio.

De studenten hebben de opdracht gekregen een eigen visie op de Huurcommissie en diens klanten te ontwikkelen en vanuit deze visie huurders en verhuurders te fotograferen. Dit is in dit verslag door 5 studenten op een oorspronkelijke en creatieve manier uitgewerkt.

Elke fotograaf heeft bij de foto's zijn of haar visie op het thema gegeven, in combinatie met de technische specificaties en de locatie van de fotografie. Twee van de studenten zijn vrij recent naar Nederland gekomen, de engelstalige tekst getuigt daarvan.

Het gebeurt maar zelden dat organisaties studenten van Kunstacademies op deze manier al kennis laten maken met de dagelijkse praktijk van werken in opdracht. De Huurcommissie is blij met haar keuze om dit wel te doen en kijkt met veel tevredenheid terug op de afgelopen periode waarin de studenten gefotografeerd hebben. Tot slot is de Huurcommissie zeer blij met de door de fotografen geleverde fotografie: het is werk met hoge individuele kwaliteiten.





Voorwoord

Met genoegen bied ik u het jaarverslag van de Huurcommissie over 2007 aan. Een tweetal hoofdpunten licht ik er uit. In het verslagjaar is het aantal zaken afgenomen en is er veel aandacht besteed aan de totstandkoming van één zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) in 2009.

In 2007 is het aantal ingediende zaken afgenomen. Dit komt gedeeltelijk doordat de jaarlijkse huurverhoging beperkt is tot het inflatiepercentage. Hierdoor maakten aanzienlijk minder huurders bezwaar tegen de huurprijsverhoging. Een andere oorzaak is dat er niet of nauwelijks verzoeken van de Belastingdienst zijn ontvangen. Het gaat om verzoeken om de maximale huurprijs te indiceren van woonruimtes waarvoor huurtoeslag is aangevraagd. Blijkt uit een dergelijke indicatie dat de huurprijs lager moet zijn dan overeengekomen, dan heeft dat gevolgen voor de te verstrekken huurtoeslag. Bovendien volgt dan een toetsingsprocedure bij de Huurcommissie die waarschijnlijk leidt tot verlaging van de kale huurprijs.

Sinds – in 2000 – gebreken niet meer als bezwaar in stelling kunnen worden gebracht tegen de huurverhoging, is het aantal huurverhogingszaken bij de Huurcommissies gestadig gedaald. Voor de onderhoudsklachten is een nieuwe procedure gecreëerd. Gebreken kunnen leiden tot een soms forse verlaging van de huurprijs, doch vermoedelijk is deze mogelijkheid niet erg bekend onder de huurders. Overigens zijn in de meeste grote steden inmiddels zogenaamde huurteams werkzaam, die huurders informeren over onder meer deze mogelijkheid het herstel van gebreken te bewerkstelligen.

Een intensieve publiciteitscampagne in 2008 zal de dienstverlening van de Huurcommissie beter voor het voetlicht brengen.

2007 was ook het jaar van de voorbereidingen voor de omzetting naar één ZBO. Vanaf 2009 zullen de 59 afzonderlijke Huurcommissies samen met het secretariaat één ZBO vormen. Deze Huurcommissies werken al samen, maar zijn formeel nog 59 afzonderlijke ZBO's, terwijl het secretariaat onderdeel is van het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Het project ZBO, dat een en ander moet bewerkstelligen, heeft ook in 2007 bijna alle medewerkers intens bezig gehouden.

De omzetting naar één ZBO gaat ook gepaard met een verbetering die zal leiden tot een efficiëntere werkwijze en verbetering van de kwaliteit. De eerste verbeterstappen zijn al in 2007 gezet.

Ook in 2008 zal de ZBO-toekomst van de Huurcommissie bovenaan de lijst staan. Er zal nog veel aandacht uitgaan naar verbeteringen in het proces en investeringen in de automatisering. Tevens zal het ontwerp van de nieuwe organisatie worden afgerond.

Intussen wens ik u veel leesplezier.

J.H. Bloksma
Voorzitter van het Overleg Voorzitters Huurcommissies



Mirjana Vrbaski



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. De Huurcommissie	13
1.1 De commissie in zitting bijeen	13
1.2 Voorzittersuitspraken	14
1.3 Andere wijze van afdoening	14
2. Overzicht van de behandelde zaken	19
2.1 Aantal uitspraken	19
2.2 Waar kwam de instroom in 2007 vandaan?	22
3. Het secretariaat van de Huurcommissies	27
3.1 Onderzoeken	27
3.2 Voorlichting	28
3.3 De productie	29
4. De Huurcommissie in de maatschappij	35
4.1 Onderzoek rendement	35
4.2 Bekendheid Huurcommissie	37
4.3 Klachten	37
4.4 Rol kantonrechter	38
5. De Huurcommissie en de toekomst	43
Bijlagen inhoudsopgave 1 t/m 6	47
Colofon	82



Hugo Schuitemaker

Houdingen kunnen veel over mensen prijsgeven. Wanneer je iemand in een lege ruimte bekijkt, kan alles in de houding van deze persoon je iets over hem of haar vertellen.

Mensen leven niet in lege ruimtes, mensen wonen in huizen, mensen werken in kantoren. De inrichting van deze ruimtes dwingt mensen op specifieke momenten om buiten hun natuurlijke houding te bewegen. Hier heb ik mij bij de uitvoering van dit project op gericht. In beeld zijn mensen, maar niet hun houdingen.

De mensen in beeld worden door de inrichting van de ruimte in een bepaalde houding gedwongen. De houdingen waarin we de mensen zien, zijn niet typerend voor de afgebeelde mensen maar voor de afgebeelde ruimtes.

De fotografie heeft plaatsgevonden in maart en april 2008, bij familie, vrienden en onbekenden in Delft en Den Haag. Ik heb alle beelden gefotografeerd met een kleinbeeld digitale spiegelreflexcamera in combinatie met een 30 mm lens. Deze brandpuntsafstand lijkt het meeste op die van het menselijk oog. Hierdoor komen beelden geloofwaardig over en hebben ze een natuurlijk perspectief.



1. De Huurcommissie

De Huurcommissie bestaat uit 59 individuele Huurcommissies en een centraal secretariaat dat deel uitmaakt van het ministerie van VROM. De 59 Huurcommissies functioneren ieder als zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Wanneer een Huurcommissie in zitting bijeenkomt, bestaat deze uit een voorzitter, een lid dat is voorgedragen door huurdersorganisaties en een lid dat is voorgedragen door verhuurdersorganisaties. De onafhankelijke voorzitters worden benoemd door de Kroon, de commissieleden door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. In totaal zijn er zeven onafhankelijke voorzitters en ongeveer 110 commissieleden inzetbaar.

In het dagelijkse gebruik bedoelen we met de Huurcommissie de verzameling van de 59 afzonderlijke Huurcommissies.

De Huurcommissie beslecht geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs, onderhoudsgebreken of servicekosten van een woonruimte. Als voor de woonruimte een geliberaliseerde overeenkomst geldt, is de Huurcommissie niet bevoegd. Ongeveer 95% van de huurwoningmarkt betreft niet-geliberaliseerde overeenkomsten, waarvoor de Huurcommissie wel bevoegd is. De geanonimiseerde uitspraken van de Huurcommissie zijn openbaar. De voorzitter van de Huurcommissie kan daarnaast op verzoek aan de Belastingdienst Toeslagen een verklaring verstrekken over de redelijkheid van de huurprijs in het kader van de behandeling van een aanvraag Huurtoeslag.

Op deze wijze draagt de Huurcommissie bij aan een goed functionerende huurwoning-markt.

In dit hoofdstuk brengen we verslag uit over de wijze van behandeling van de verzoeken door de Huurcommissie. Vaak is ter voorbereiding op de uitspraak of verklaring een onderzoek nodig. Dit wordt verzorgd door het secretariaat van de Huurcommissie en komt in paragraaf 3.1 'Onderzoeken' aan de orde.

1.1 De commissie in zitting bijeen

Van de ruim 15.000 zaken die de Huurcommissie in 2007 heeft afgehandeld, zijn er ruim 9.100 op een zitting behandeld. In totaal zijn er bijna 500 zittingen gehouden in ongeveer 50 plaatsen verspreid over het land. De Huurcommissie behandelt gemiddeld 18 zaken per zitting. Het aantal zittingen is daarmee lager geworden dan waarmee in de oorspronkelijke planning rekening was gehouden. Dit is zowel het gevolg van de verminderde zaaklast als van het zo efficiënt mogelijk inplannen.

Op de zitting bestaat de Huurcommissie uit drie personen: de voorzitter, een huurderslid en een verhuurderslid. Een zittingssecretaris legt vast wat tijdens de zitting aan de orde komt. Tijdens de zitting kunnen partijen hun geschil toelichten en commentaar geven op het rapport van het onderzoek. Dit rapport krijgen de partijen samen met de uitnodiging voor de zitting toegestuurd. Kunnen partijen niet naar de zitting komen, dan kunnen zij een gemachtigde (als plaatsvervanger) naar de zitting laten gaan of schriftelijk hun opmerkingen maken.

Na de zitting doet de commissie in besloten raadkamer uitspraak over het geschil. Zij baseert zich daarbij op de huurprijswetgeving, het eigen uitvoeringsbeleid, het rapport van onderzoek en de inbreng van partijen. Partijen krijgen de uitspraak in de regel binnen zes weken na de zitting. Huurder en verhuurder worden wettelijk geacht te zijn overeengekomen wat in de uitspraak is vastgelegd. In de uitspraak worden huurder en verhuurder hierover geïnformeerd. Is een partij het niet eens met de uitspraak, dan geldt een termijn van acht weken na de verzenddatum van de uitspraak om via een dagvaardingsprocedure een beslissing aan de kantonrechter te vragen. Gebeurt dit niet binnen de termijn, dan is de uitspraak bindend.

1.2 Voorzittersuitspraken

In het verslagjaar hebben de voorzitters ruim 4.000 voorzittersuitspraken gedaan. Een voorzittersuitspraak volgt als inhoudelijke behandeling ter zitting niet noodzakelijk is en ook geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer sprake is van een ongegrond bezwaar tegen de huurverhoging, het verzoek buiten de betreffende termijn is ingediend, óf vooraf geen leges zijn betaald.

- Voorbeelden van ongegronde bezwaren tegen de huurverhoging zijn een bezwaar op grond van onvoldoende inkomen, of op grond van de huurprijs van vergelijkbare woningen. Ook kan tegen een voorgestelde huurverhoging geen bezwaar worden gemaakt op grond van onderhoudsgebreken. Voor ernstige onderhoudsgebreken geldt namelijk een andere procedure waarin de huurder gedurende het gehele jaar de mogelijkheid heeft om de Huurcommissie te verzoeken om tijdelijke huurverlaging.
- Indieningstermijnen zijn de bij wet vastgestelde termijnen waarbinnen een zaak aanhangig gemaakt kan worden bij de Huurcommissie.
- Leges zijn het wettelijk vastgestelde bedrag dat huurders of verhuurders vooraf moeten betalen, voordat de Huurcommissie zich over het door hun aangedragen verzoek buigt. Wordt de verzoeker in het gelijk gesteld dan krijgt hij dit bedrag van € 11,- overigens weer terug.

1.3 Andere wijze van afdoening

Niet elke zaak wordt met een uitspraak van de Huurcommissie of een uitspraak van de voorzitter afgedaan. De Huurcommissie geeft ook verklaringen af. Zaken die op deze wijze worden afgedaan, worden in de regel niet op een zitting behandeld.

Een voorbeeld van een verklaring is de verklaring aan de Belastingdienst Toeslagen over de redelijkheid van de huurprijs van een woning, waarvoor de huurder huurtoeslag heeft aangevraagd. Daarnaast worden verklaringen afgegeven aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over de hoogte van de huurprijs in het kader van de uitvoering van de huurtoeslag. Ook worden op verzoek van de kantonrechter inlichtingen verstrekt over een door de Huurcommissie gedane uitspraak.





Hugo Schuitemaker



2. Overzicht van de behandelde zaken

In dit hoofdstuk volgt de verslaglegging over de verschillende soorten verzoeken: de omvang van de instroom en waar deze instroom vandaan komt.

2.1 Aantal uitspraken

In 2007 zijn de volgende verzoeken aan de Huurcommissie voorgelegd, respectievelijk afgehandeld. De getallen voor 2006 zijn als referentiekader opgenomen.

Soort	2007		2006	
	Instream	Uitstroom	Instream	Uitstroom
Huurprijsgeschillen	5.333	6.928	6.222	8.892
Servicekosten	4.186	4.306	2.804	3.774
Jaarlijkse huurverhoging	1.097	2.576	2.753	11.834
Verklaring t.b.v. huurtoeslag	1.248	1.297	6.288	8.991
	11.864	15.107	18.067	33.491

Duidelijk blijkt dat de uitstroom in beide jaren hoger is geweest dan de instroom. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de doorlooptijd voor de afwikkeling van een zaak ongeveer zes tot zeven maanden is. Zaken die in een gegeven kalenderjaar binnenkomen worden daardoor voor een belangrijk deel pas in het volgende kalenderjaar afgedaan. Doordat de instroom al een aantal jaren daalt, leidt dit per jaar tot een hogere uitstroom dan instroom. Dit beeld wordt nog versterkt, doordat in 2007 een versnelling is gerealiseerd in de verwerking van de verzoeken. Dit laatste punt wordt in paragraaf 3.3 De productie, onder 'Procesoptimalisatie' verder toegelicht.

Uitgesplitst naar wetsartikel ziet de in- en uitstroom in 2007 er als volgt uit (zie hieronder):

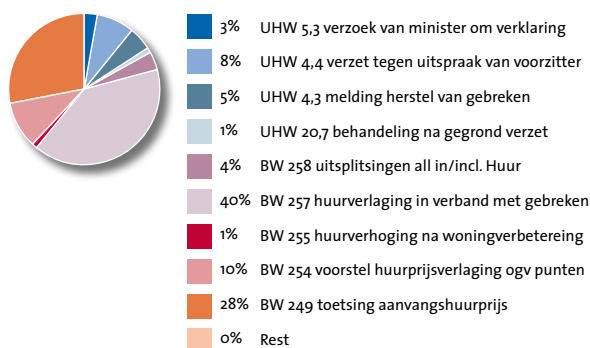
Soort	Art	Omschrijving	Instream	Uitstroom
Huurprijsgeschillen	BW 249	toetsing aanvangshuurprijs	1.414	1.913
	BW 254	voorstel huurprijsverlaging ogv punten	527	671
	BW 255	huurverhoging na woningverbetering	68	67
	BW 257	huurverlaging in verband met gebreken	2.282	2.782
	BW 258	uitsplitsing all in/incl. huur	228	276
	HPW 25a,3	verzet tegen uitspraak van voorzitter	0	2
	UHW 20,7	behandeling na gegrond verzet	101	97
	UHW 4,3	melding herstel van gebreken	220	365
	UHW 4,4	verzet tegen uitspraak van voorzitter	446	524
	UHW 5,1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	0	1
	UHW 5,2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	3	5
	UHW 5,3	verzoek van minister om verklaring	42	223
	UHW 5,5	advies bij geliberaliseerde huurprijs	2	2
Servicekosten	BW 260	afrekening servicekosten	3.616	3.683
	BW 261	hoogte voorschot servicekosten	570	623
Jaarlijkse huurverhoging	BW 253,1	bezwaar tegen huurverhoging	977	2.268
	BW 253,2	huurverhoging na rappel	71	199
	BW 253,5	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	49	109
Verklaring t.b.v. huurtoeslag	UHW 6b	verklaring omtrent redelijkheid huurprijs	1.248	1.297
			11.864	15.107

Hieronder worden de opvallende ontwikkelingen geduid aan de hand van de uitstroomcijfers.

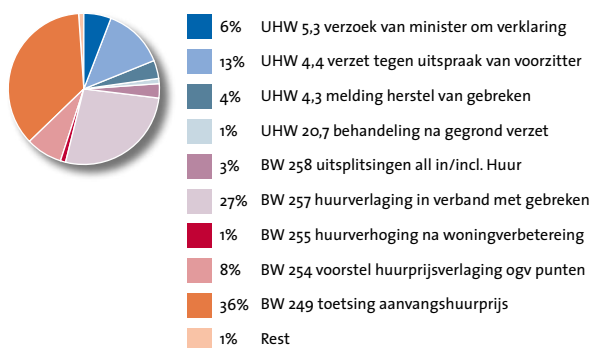
Huurprijsgeschillen

Het totaal aantal uitspraken in huurprijsgeschillen is in 2007 met ongeveer 22% afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Hier ligt een relatie met de terugloop in verklaringen ten behoeve van de huurtoeslag, waarover hieronder separaat wordt gerapporteerd: Minder verklaringen omtrent de redelijkheid van de huurprijs betekent ook minder huurprijsstoetsingen die vanuit de wet 'automatisch' gestart worden in die gevallen dat de Huurcommissie verklaart dat de huurprijs niet redelijk is.

Huurprijsgeschillen 2007



Huurprijsgeschillen 2006

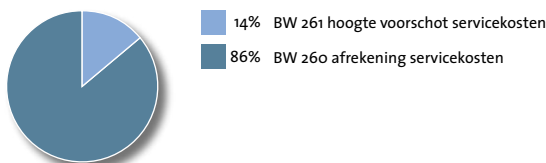


Daarnaast is sprake van een significante afname van het aantal verzetprocedures. Dit betreft procedures waarin een huurder of verhuurder zich verzet tegen een voorzittersuitspraak. Een verzet wordt behandeld door de Huurcommissie. Als het verzet gegrond wordt verklaard, wordt het oorspronkelijke verzoek alsnog door een Huurcommissie inhoudelijk behandeld. De daling van het aantal verzetzaken is de voortzetting van een ontwikkeling die al in 2006 zichtbaar was. In 2005 betrof ca. 23% van de huurprijsgeschillen een verzetzaak, in 2006 daalde dit naar ca. 13%, en in 2007 was dit ca. 8%. Deze daling hangt sterk samen met de afname van het aantal huurverhogingsprocedures, omdat juist deze zaken vaak worden afgehandeld met een voorzittersuitspraak waartegen verzet kan worden aangetekend. Daarnaast valt op dat in 2007 meer dan voorheen de nadruk ligt op de onderhoudsprocedures. Het relatieve aandeel van deze procedures binnen de huurprijsgeschillen is toegenomen.

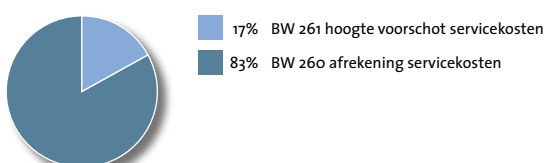
Servicekosten

Het aandeel van servicekostenzaken in het totaal is structureel hoger dan enkele jaren geleden. In 2003 deed de Huurcommissie nog ruim 2.000 uitspraken in servicekostengeschillen. Vanaf 2004 trad een stijging op naar structureel ruim 4.000 uitspraken per jaar, waarvan ongeveer 600 zaken betrekking hadden op de hoogte van het voorschot. De moge-

Servicekosten 2007



Servicekosten 2006



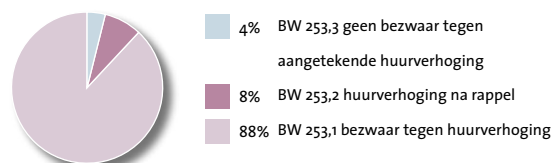
lijkheid tot toetsing van het voorschot is in 2003 ingevoerd. Door de combinatie van deze ontwikkeling en de daling van het aantal huurprijsgeschillen en huurverhogingsgeschillen, is het relatieve aandeel van de servicekostenzaken in de totale werklast van de Huurcommissie toegenomen.

Jaarlijks huurverhoging

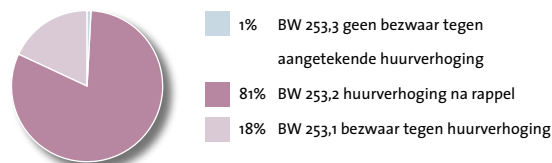
In vergelijking met 2006 zijn veel minder procedures gevoerd over de jaarlijkse huurverhoging. Het lage maximale huurverhogingspercentage (1,1%) is hiervoor zeer waarschijnlijk de belangrijkste verklaring. In 2006 deed de Huurcommissie nog ca. 11.800 uitspraken over de huurverhoging, in 2007 waren dit er ca. 2.600. De verklaring is dat de regels voor het indienen van deze verzoeken met ingang van 1 juli 2006 zijn gewijzigd. In de gevallen dat een huurder de huurverhoging niet betaalt, maar ook geen schriftelijke bezwaren kenbaar heeft gemaakt bij de verhuurder, kon vóór 1 juli 2006 de verhuurder de Huurcommissie vragen zich uit te spreken over de huurverhoging (de huurverhoging na rappel). In de praktijk bleek dan vaak dat er géén sprake was van een geschil over de voorgestelde huurverhoging, maar van niet verwerkte betalingsopdrachten van de huurder. In 2006 is de regelgeving aangepast. Nu heeft de Huurcommissie alleen een rol als een huurder actief kenbaar maakt het niet eens te zijn met een voorgestelde huurverhoging. Laat de huurder dit achterwege, dan mag de verhuurder er vanuit gaan dat de voorgestelde huurverhoging door de huurder is geaccepteerd. Dan is er dus geen sprake van een huurgeschil, maar van een incassovraagstuk.

Met betrekking tot de huurverhoging van 1 juli 2005 was een groot aantal van zulke verzoeken gedaan door verhuurders. Deze verzoeken zijn in het begin van 2006 afgehandeld, wat het grote aantal uitspraken in 2006 verklaart.

Jaarlijkse huurverhoging 2007



Jaarlijkse huurverhoging 2006



Verklaringen ten behoeve van huurtoeslag

Het aantal afgegeven verklaringen aan de Belastingdienst Toeslagen over de redelijkheid van de huurprijs van een woning waarvoor de huurder huurtoeslag heeft aangevraagd, bleef in 2007 achter bij de verwachting. De Huurcommissie heeft in het verslagjaar 1.297 van dergelijke verklaringen afgegeven. In 2006 deed zich een vergelijkbare situatie voor.

In 2005 verstreekte de Huurcommissie nog bijna 7.000 verklaringen. De verzoeken hiertoe waren afkomstig van de minister van VROM, wiens taak het destijds was om huursubsidie toe te kennen. Per 1 januari 2006 wordt dit uitgevoerd door de Belastingdienst Toeslagen. Van de bijna 9.000 verklaringen die in 2006 werden afgegeven waren er ruim 8.200 op verzoek van de minister van VROM.

De Huurcommissie heeft geen invloed op het aantal verzoeken dat de Belastingdienst Toeslagen aanlevert. In het kader van voorstellen voor vereenvoudiging van de huurtoeslag heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie met de Tweede Kamer besproken, dat de toets van de redelijkheid van de huurprijs in overleg met de Belastingdienst

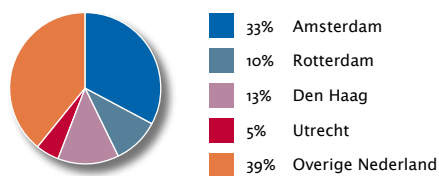
Toeslagen met ingang van 2008 anders zal worden georganiseerd. Niet bekend is welke gevolgen dit zal hebben voor het aantal verzoeken dat de Belastingdienst Toeslagen aan de Huurcommissie zal doen.

In 2007 heeft het secretariaat van de Huurcommissie op deze ontwikkelingen ingespeeld door betrokken medewerkers elders in de organisatie in te zetten.

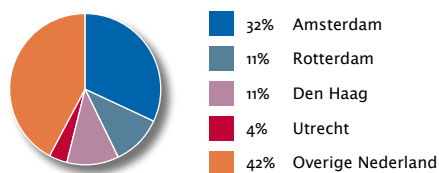
2.2 Waar kwam de instroom in 2007 vandaan?

Bij de vergelijking van de regionale herkomst van de instroom in 2007 en 2006 valt vooral op dat de verdeling vrijwel hetzelfde is.

Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2007

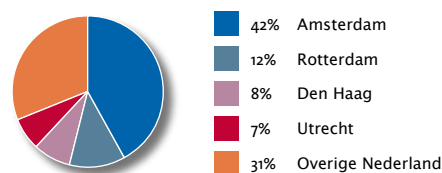


Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2006

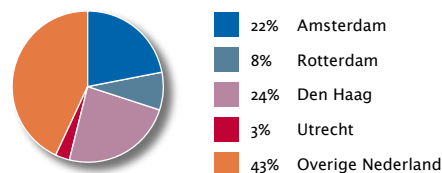


Uitgesplitst naar soort zaken zijn de verschillen in regionale herkomst tussen 2007 en 2006 iets groter, maar onvoldoende om er conclusies aan te verbinden. Daarom worden hieronder enkel de gegevens voor het jaar 2007 gepresenteerd.

Instroomoverzicht huurprijsgeschillen regionale verdeling 2007



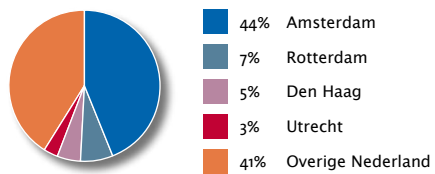
Instroomoverzicht servicekosten regionale verdeling 2007



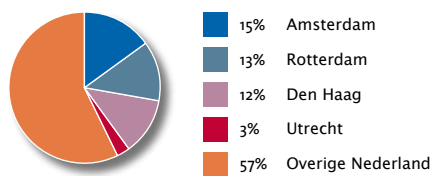
Regionale verdeling naar soort zaken

In het algemeen valt het grote aandeel van zaken uit Amsterdam op. Bij de jaarlijkse huurverhoging kan hierbij nog worden opgemerkt dat het aandeel van de drie andere grote steden – Rotterdam, Den Haag en Utrecht – opvallend laag is. In de drie grote steden Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zijn zogenaamde Huurteams actief. Zij bege-

Instreamoverzicht jaarlijkse huurverhoging regionale verdeling 2007



Instreamoverzicht verklaring ten behoeve van huurtoeslag regionale verdeling 2007



leiden huurders bij het indienen van verzoeken. Bij de huurprijsgeschillen en bij de jaarlijkse huurverhoging speelt waarschijnlijk de zeer actieve opstelling van de Amsterdamse huurteams een rol bij het relatief grote aandeel van die stad, terwijl dat in Den Haag meer geldt voor servicekosten.



Loek van Vliet

Momenten, uit het leven gegrepen. Evenals een dak boven je hoofd is de maaltijd één van de basisbehoeftes van de mens. Iedere dag opnieuw. En het geldt voor iedereen. Een groot Turks gezin, een klein oer-Hollands gezin, een oudere vrouw en de manager. Een kleine dwarsdoorsnede van de Nederlandse bevolking. De foto's van de huurders zijn in Terborg gemaakt. Alles is gefotografeerd met een Hasselblad (6x6 kleur-negatieven). En er is ingeflitst op locatie.

3. Het secretariaat van de Huurcommissies

De uitspraken van de commissie of van een voorzitter zijn het sluitstuk van het werk. Hieraan gaan veel voorbereidende werkzaamheden vooraf die worden uitgevoerd door het secretariaat van de Huurcommissie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste van deze werkzaamheden.

3.1 Onderzoeken

In veel gevallen vergt de behandeling van een geschil een onderzoek naar de feiten. Dit kan een onderzoek in de woonruimte zijn, maar kan ook de administratie van de verhuurder betreffen. Van het onderzoek wordt altijd een rapport opgesteld. Het rapport wordt voorafgaand aan de zitting aan huurder en verhuurder gezonden, zodat zij tijdens de zitting in de gelegenheid zijn om hun reactie hierop te geven.

Geschillen over de huurprijs en over onderhoudsgebreken

Een geschil over de huurprijs of over onderhoudsgebreken vergt vaak een onderzoek in de betreffende woonruimte. Ten behoeve van deze geschillen zijn in 2007 ruim 4.000 van zulke onderzoeken uitgevoerd. Naast de uitgevoerde onderzoeken, zijn 790 geplande onderzoeken in 2007 niet uitgevoerd: ongeveer 370 maal werd een gepland onderzoek door de huurder afgezegd terwijl in ruim 420 gevallen een huurder niet thuis werd getroffen, ondanks een voorafgaand bericht. De Huurcommissie doet altijd een tweede poging om een onderzoek uit te voeren, tenzij bijvoorbeeld door een verhuizing, al vaststaat dat een onderzoek niet (meer) mogelijk is.

Ook als er geen onderzoek in de woonruimte plaatsvindt, wordt voor zaken die op een zitting worden behandeld altijd een rapport opgesteld. Dit gebeurt dan op basis van de beschikbare informatie, onder andere de informatie die door de verzoeker zelf is aangedragen.

Servicekosten

Een onderzoek in het kader van een geschil over de servicekosten bestaat meestal uit het bestuderen van de administratie van de verhuurder. Soms gebeurt dit in combinatie

met een onderzoek in de woonruimte. De onderzoeken over servicekosten nemen beduidend meer tijd in beslag dan onderzoeken naar een huurprijsgeschil.

In 2007 is bijna 1.700 maal een afspraak gemaakt met een huurder en/of een verhuurder voor een onderzoek. In bijna 1.600 gevallen kon het onderzoeksrapport geschreven worden op basis van schriftelijke informatie, vaak afkomstig uit de administratie van de verhuurder die door de Huurcommissie is opgevraagd.

Meerdere zaken in een wooncomplex

Bij zowel huurprijs- als servicekostengeschillen komt het voor, dat huurders die een woning in hetzelfde complex huren (vrijwel) gelijklopende verzoeken indienen. Zulke verzoeken behandelt de Huurcommissie bij voorkeur gebundeld. In een aantal van deze gevallen volstaat het om één of enkele onderzoeken van geselecteerde woonruimten uit te voeren. Vaak gebeurt dit in overleg met de betrokken huurders en verhuurder(s), of indien aanwezig, de huurdersvereniging of een gemachtigde van de huurders. Met deze werkwijze voorkomt de Huurcommissie dat alle zaken moeten wachten tot het allerlaatste individuele onderzoek is afgerond.

Verklaringen op verzoek van de Belastingdienst Toeslagen

In 2007 werden bijna 1.100 onderzoeken in woonruimten uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een verklaring over de redelijkheid van de huurprijs. Daarnaast konden bijna 300 geplande onderzoeken geen doorgang vinden omdat de huurder niet thuis werd getroffen. In ruim 70 gevallen zegde de huurder een gepland onderzoek af. Ook hier geldt dat de Huurcommissie altijd een tweede poging doet om een onderzoek uit te voeren, tenzij al vaststaat dat een onderzoek niet (meer) mogelijk is.

Meer kennis over oorzaken

Het achterhalen van de oorzaken van onderhoudsgebreken is vaak lastig. Zeker bij vochtproblematiek is dit het geval.

Bovendien lijkt het dat klachten over vocht in de woning steeds vaker voorkomen. Vaak ontstaan vochtproblemen door gebrek aan ventilatie. Voor huurder en verhuurder is het belangrijk dat de oorzaak wordt vastgesteld. Als een huurder zijn woning niet voldoende ventileert, kan dat de verhuurder niet worden aangerekend. Is er een oorzaak die valt onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder voor zijn woning, dan moet de verhuurder dit oplossen. De Huurcommissie heeft samen met een gespecialiseerd bureau de methodiek 'vocht/ventilatie' ontwikkeld die onderzoekers van de Huurcommissie gebruiken om de oorzaak vast te stellen. Alle onderzoekers hebben een cursus in het toepassen van deze methodiek gevolgd. Onderzoekers hebben hiervoor meetapparatuur gekregen en volgen een vaste checklist om oorzaken op te sporen. Hierdoor wordt de kwaliteit van het onderzoek vergroot zonder dat er teveel tijd aan wordt besteed.

3.2 Voorlichting

Uitleg over de werking van de huurprijswetgeving kan een meningsverschil of een conflict voorkomen. Als er toch een geschil ontstaat kan voorlichting helpen om te bepalen of een verzoek een reële kans van slagen heeft. Daarnaast kan voorlichting huurders en verhuurders helpen om een geschil op de juiste manier voor te leggen aan de Huurcommissie. Dit komt dan weer de snelheid van behandeling en de effectiviteit van de Huurcommissie ten goede. Daarom staat de Huurcommissie klaar om vragen te beantwoorden. Zo kunnen huurders en verhuurders de spreekuren in verschillende locaties in het land bezoeken (zie bijlage Spreekuren). Ook maakt de Huurcommissie zich sterk om telefonische en schriftelijke vragen snel en goed te beantwoorden. Bovendien kunnen huurders en verhuurders voor informatie terecht op www.huurcommissie.nl, de website van de Huurcommissie.

Telefonische voorlichting

Een snelle, correcte afhandeling van telefonische vragen verloopt steeds beter. In 2007 heeft de Huurcommissie 98% van de telefoontjes beantwoord. Dit is ruim boven de norm van 90% die de Huurcommissie hiervoor hanteert. De gemiddelde wachttijd bedroeg 25 seconden. Dit is een verbetering ten

opzichte van 2006 en een grote verbetering ten opzichte van 2005. Het aantal belpogingen is afgenomen. Dit wordt met name veroorzaakt door de lage maximale huurprijsverhoging: huurders hebben hierover minder vragen.

Telefonische vragen

	2007	2006	2005
Aantal belpogingen:	67.207	88.062	113.046
Percentage beantwoorde gesprekken:	98%	95%	95%
Gemiddelde wachttijd	25 sec	32 sec	1.10 min/sec

Top 10 onderwerpen telefonische voorlichting

1. Jaarlijkse huurverhoging
2. Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken
3. Afrekening/voorschot servicekosten
4. Huurverlaging op grond van het puntensysteem
5. Opvragen nader tijdstip/afzeggen onderzoek in de woning
6. Doorverwijzing naar andere instanties
7. Geliberaliseerde huurovereenkomsten
8. Toetsing van de aanvangshuurprijs
9. Punten voor de woonomgeving
10. De samenstelling van de all-in prijs

In 2007 heeft de Huurcommissie een meting laten uitvoeren naar de tevredenheid van huurders en verhuurders over de telefonische afhandeling van vragen. De Huurcommissie krijgt gemiddeld een 8,1 als rapportcijfer voor de telefonische dienstverlening. De aspecten vriendelijkheid en behulpzaamheid krijgen de hoogste waardering.

Tevredenheid telefonische dienstverlening in rapportcijfers

Bereikbaarheid	8,0
Vriendelijkheid	8,3
Snelheid van begrijpen vraag	8,1
Behulpzaamheid	8,2
Deskundigheid	7,9
Duidelijkheid antwoord	8,1
Totaal	8,1

Spreekuren

1.820 huurders en verhuurders hebben in 2007 een spreekuur van de Huurcommissie bezocht (zie ook de bijlage 'Spreekuren in de regio per 1 januari 2007'). De voorlichters hebben in deze spreekuren ongeveer 2.770 vragen beantwoord. Dat is ongeveer hetzelfde aantal als in 2006. Meestal bezoeken huurders en verhuurders het spreekuur als zij complexe vragen hebben. Het gaat vaak over servicekosten waarbij veel gegevens worden overlegd. Vooral huurders en particuliere verhuurders maken gebruik van de spreekuren. In de steden Groningen en Utrecht melden zich veel kamerbewoners terwijl de spreekuren in alle andere plaatsen door diverse groepen worden bezocht.

1820 bezoekers

1141 huurders van een particuliere verhuurder
352 huurders van een sociale verhuurder
203 particuliere verhuurders
7 sociale verhuurders
117 'derden'

Top 10 onderwerpen spreekuren

1. Servicekosten
2. Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken
3. Doorverwijzing naar andere instanties
4. Huurbescherming/huurcontract
5. Jaarlijkse huurverhoging
6. Het puntensysteem (woningkwaliteit uitgedrukt in punten)
7. Toetsing van de aanvangshuurprijs
8. Uitspraak van de Huurcommissie
9. Huurverlaging op grond van het puntensysteem
10. De samenstelling van de all-in prijs

In het algemeen zijn de bezoekers van de spreekuren tevreden met de geboden hulp. Uit de reacties van de bezoekers blijkt dat zij het 'luisterend oor' van de voorlichters en de verkregen informatie waarderen.

Brochures

De Huurcommissie stelt talrijke informatiebrochures ter beschikking. Naast het geven van informatie over de procedures wil de Huurcommissie hiermee ook onnodige procedures voorkomen. In 2007 is een nieuwe folder uitgebracht voor indieners van een verzoekschrift. Alle processtappen staan hierin helder omschreven, zodat huurders en verhuurders kunnen volgen wat er met hun verzoekschrift gebeurt. Ook zijn in 2007 de formulieren gebruiksvriendelijker gemaakt en waar nodig voorzien van extra informatie, bijvoorbeeld over de stukken die de indiener bij de formulieren moet meeleveren.

Schriftelijke voorlichting

In 2007 kwamen 2.423 schriftelijke vragen binnen, in 2006 2.458. In 2007 werd 93% binnen de norm van 6 weken beantwoord. In 2006 gold dit nog voor 87% van de brieven.


3-3 De productie

Doorlooptijden

De Huurcommissie hanteert normen voor de snelheid van de behandeling van verzoeken, te weten:

- 80% van de servicekostengeschillen moet binnen zeven maanden zijn afgehandeld;
- 80% van de huurprijsgeschillen moet binnen zes maanden zijn afgehandeld;
- 80% van de zaken naar aanleiding van de jaarlijkse wettelijke huurverhoging, de zogenaamde 'hausse'¹, moet binnen zes maanden zijn afgehandeld.

¹ De jaarlijkse huurverhogingen gaan in meerderheid op 1 juli in. Huurders hebben tot die ingangsdatum om bij hun verhuurder bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Verhuurders kunnen daarna dit bezwaar ter beoordeling voorleggen aan de Huurcommissie. In voorgaande jaren ontstond hierdoor aan het einde van de zomer een piekinstroom aan verzoeken bij de Huurcommissie. Dit is de achtergrond van de term 'hausse.'



In 2007 is één van deze normen niet gehaald. De afhandeling van huurprijsgeschillen is blijven steken op een afhandelingpercentage van 78,3%. Toch is dit een sterke verbetering ten opzichte van 2006. Toen kwam de realisatie van servicekostenzaken en huurprijsgeschillen beide uit op 69%.

In 2007 zijn de servicekostenzaken en de huurverhogingszaken met afhandelingpercentages van 81% respectievelijk 86,5% binnen de gestelde termijnen afgedaan.

Procesoptimalisatie

De Huurcommissie is van mening dat huurders en verhuurders sneller en beter bediend moeten worden dan nu het geval is. Vandaar dat de Huurcommissie bezig is verbeteringen aan te brengen in de ondersteunende werkprocessen en de ICT systemen.

In 2007 heeft de Huurcommissie al een aantal maatregelen genomen om de doorlooptijden op de afgesproken normen te brengen.

Zo heeft de Huurcommissie een uitgebreide analyse van de doorlooptijden van de zaakafwikkeling gemaakt. Hieruit kwam naar voren dat er sprake was van te hoge tussenvoorraden in de verschillende stappen van het werkproces. Vervolgens zijn maatregelen genomen zoals een andere inzet van medewerkers. De Huurcommissie heeft niet alleen de tussenvoorraden, maar ook het planningsproces onder de loep genomen. Door een efficiëntere manier van plannen, met name van de onderzoeken, is de doorlooptijd ook afgenomen.

Ook heeft de Huurcommissie nog gebruik gemaakt van een eerdere ingezette verandering. Om goed voorbereid te zijn op de Wet modernisering huurbeleid die per 1 januari 2007 zou worden ingevoerd, is de Huurcommissie al in 2006 gestart met verbeteringen aan het automatiseringssysteem. Nadat het wetsvoorstel door de minister was ingetrokken, heeft de Huurcommissie nog wel de verbeteringen doorgevoerd die ook in het huidige bestel meerwaarde hebben.

Door wekelijks te kijken welk deel van de in die week afgehandelde huurprijsgeschillen binnen de normtermijn zijn afgedaan, is de positieve doorwerking van deze verbeteracties duidelijk te illustreren. De hoekige lijn betreft het percentage binnen termijn per week, de geleidelijke lijn het cumulatieve percentage vanaf 1 januari 2007. (Zie grafiek A, Huurprijsgeschillen).

De grafiek voor servicekosten geeft op het eerste gezicht een iets ander beeld. (Zie grafiek B, Servicekosten).

De dalen in de realisatie (de hoekige blauwe lijn) worden bij servicekosten voor een belangrijk deel veroorzaakt door 'complexen'; dat zijn geschillen inzake servicekosten die door verschillende bewoners van eenzelfde woonlocatie (b.v. een appartementengebouw) zijn aangebracht.

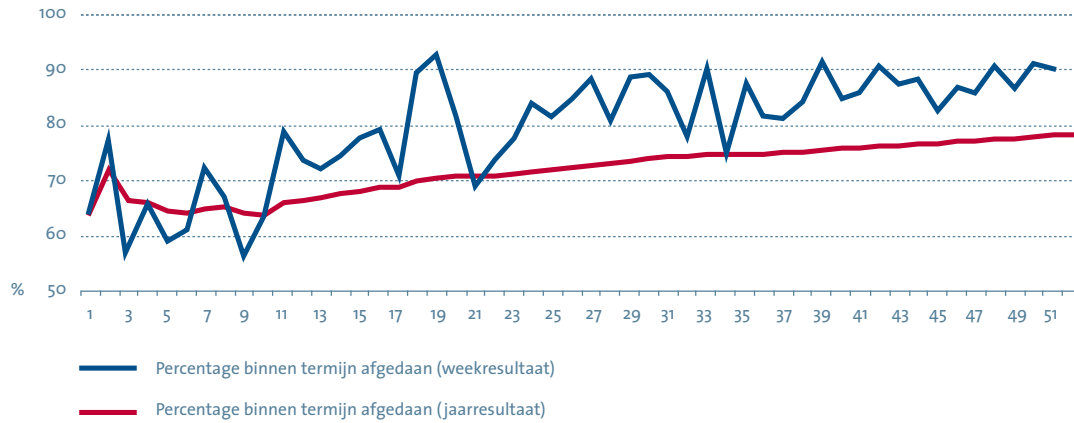
Weliswaar gaan deze zaken veelal over hetzelfde vraagstuk – lees: bewoners van hetzelfde gebouw met dezelfde klachten – de wet schrijft voor dat iedere zaak individueel ingebracht en behandeld moet worden. Op praktische en juridische gronden is het echter niet (altijd) wenselijk gelijksoortige zaken strikt separaat te behandelen.

Doordat het initiatief voor het aanhangig maken van zaken bij de huurder of de verhuurder ligt, levert dit in het afdoeningsproces vaak vertraging op: Behoort deze zaak tot een complex? Wanneer zijn alle (potentieel) tot dit complex behorende zaken binnen en kan tot gebundelde behandeling worden overgegaan?

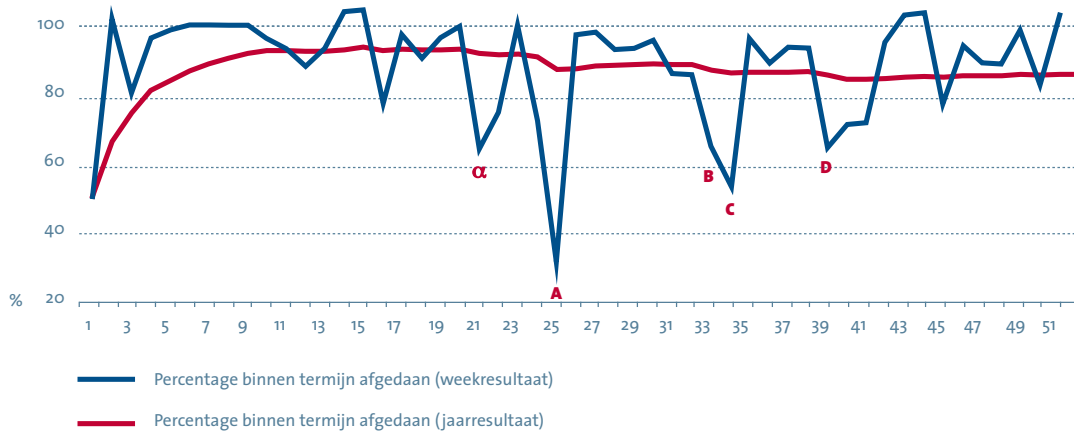
Naast deze procesperikelen betreffen complexen ook inhoudelijk vaker 'zwaardere' vraagstukken, die een andere, langere voorbereiding vergen.

Om deze redenen zetten zaken die tot een complex behoren de normen voor afdoening sterk onder druk. Ter illustratie: Wanneer de vier grootste complexen die in 2007 zijn afgedaan eruit worden gefilterd, dan komt de grafiek er als volgt uit te zien (Zie grafiek C, Servicekosten exclusief die vier grootste complexen).

A. Huurprijsgeschillen (in 2007 78,3% van de zaken binnen termijn afgedaan)

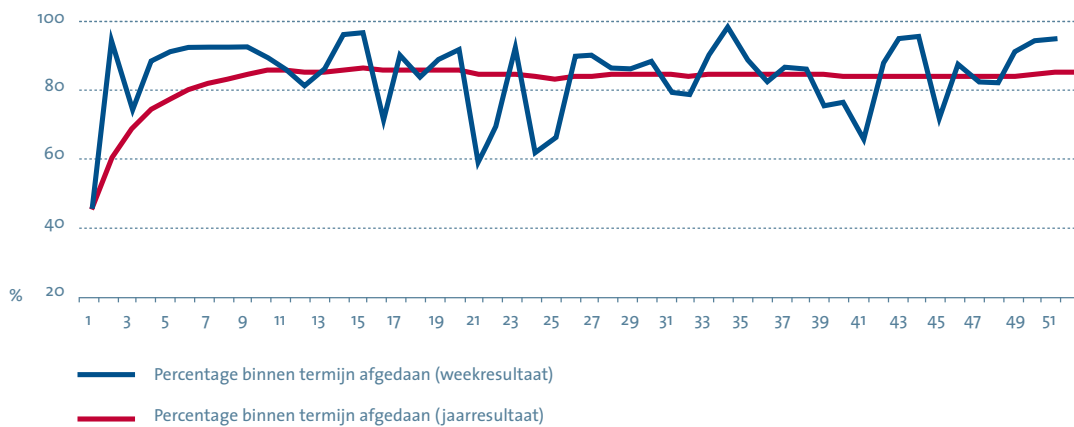


B. Servicekosten (in 2007 81% van de zaken binnen termijn afgedaan)



De vier grootste complexen uit 2007 zijn in de grafiek servicekosten gemarkeerd met A, B, C en D en betreffen respectievelijk 80, 97, 35 en 196 zaken. Ter verduidelijking: punt Alfa betreft een toevallige samenloop van twee 'kleinere' complexen.

C. Servicekosten exclusief de vier grootste complexen (in 2007 86,9% van de zaken binnen termijn afgedaan)





Loek van Vliet



4. De Huurcommissie in de maatschappij

De Huurcommissie heeft in 2007 een onderzoek opgestart naar het maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat huurders en verhuurders vrijwel allemaal het nut van de Huurcommissie erkennen. Uitspraken van de Huurcommissie leiden in veel gevallen tot aanzienlijke correcties van de huurprijs of de servicekosten, en regelmatig ook tot het verhelpen van ernstige onderhoudsgebreken. In 2007 heeft de Huurcommissie ook een onderzoek laten houden naar de naamsbekendheid van de Huurcommissie.

Ook op andere manieren houdt de Huurcommissie de vinger aan de pols. Als partijen geen genoegen nemen met een uitspraak van de Huurcommissie, dan kunnen ze naar de kantonrechter gaan. De uitspraken die de kantonrechter dan doet zijn een andere belangrijke graadmeter voor het functioneren van de Huurcommissie.


4.1 Onderzoek rendement

De Huurcommissie heeft in 2007 opdracht gegeven tot onderzoek naar het rendement van de huurgeschillenbeslechting. In het onderzoek is er van uitgegaan dat de huurgeschillenbeslechting op meerdere manieren maatschappelijk rendement kan opleveren. Daarbij gaat het steeds om de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen. De primaire functie van de Huurcommissie is het beslechten van geschillen. Daarom is onderzocht welke effecten de uitspraken hebben. Daarnaast is gekeken naar de mate waarin uitspraken doorwerken naar andere huurovereenkomsten. Daarbij kan gedacht worden aan verhuurders die een uitspraak voor één woning toepassen voor alle woningen in hetzelfde complex. Ten derde is meer algemeen gekeken naar het effect van de Huurcommissie op de huurmarkt, onder andere de bekendheid van de Huurcommissie. In 2003 is een eerste meting uitgevoerd. Uit onderzoek in het kader van deze nulmeting kwam onder andere naar voren dat de toegenomen kwaliteit van de Nederlandse huurwoningvoorraad een belangrijke reden was voor de daling van het aantal verzoeken aan de Huurcommissie.

De vervolgmeting heeft in beeld gebracht wat de ontwikkelingen in de tijd zijn. De Huurcommissie wil graag meer weten over de effecten van haar werkzaamheden en wil anderen daar ook inzicht in geven. Het onderzoeksrapport wordt door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie in de eerste helft van 2008 aan de Eerste en Tweede Kamer toegezonden. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de wettelijke bepaling, dat de minister periodiek verslag moet doen over de doeltreffendheid van het functioneren van de Huurcommissie. In het onderzoek staat de vraag centraal of de Huurcommissie er in slaagt inhoud te geven aan haar functie: het leveren van een bijdrage aan de optimalisering van de relatie tussen huurprijs en de kwaliteit van woonruimte. Anders gezegd: hoe doeltreffend is de Huurcommissie in het beslechten van geschillen tussen huurders en verhuurders? De resultaten van het onderzoek hebben betrekking op het jaar 2006.

Enkele resultaten van het onderzoek zijn:

- Effecten van uitspraken
 - Toetsing van de aanvangshuurprijs
In ongeveer 40% van de 3.327 uitspraken heeft de Huurcommissie de huurprijs verlaagd. In vrijwel al deze gevallen betaalt de huurder vervolgens ook de verlaagde huur. Het gemiddelde bedrag van de verlaging is bijna €81 per maand. Het effect van de uitspraak is meestal langdurig: verhuurders blijven zich langere tijd aan de uitspraak houden.
 - Bezwaar tegen de huurverhoging
De Huurcommissie bepaalde in 58% van de 2.325 gevallen dat de voorgestelde huurverhoging terecht is. In sommige gevallen bepaalde de Huurcommissie dat de huurverhoging alleen gedeeltelijk mag worden doorgevoerd. 80% van de in het gelijk gestelde huurders is de huurverhoging niet gaan betalen, een deel van de resterende 20% is waarschijnlijk een gedeeltelijke huurverhoging gaan betalen.



Hier is het effect van de uitspraak niet altijd langdurig: ruim 40% van de huurders met een huurverhogingszaak had naar eigen zeggen al eerder dergelijke zaak bij de Huurcommissie tegen dezelfde verhuurder lopen. Dit betekent dat hier zeer waarschijnlijk dezelfde kwestie herhaaldelijk wordt voorgelegd aan de Huurcommissie.

- Voorstel huurprijsverlaging op grond van punten
In 14% van de 698 uitspraken werd een voorstel tot huurverlaging van de huurder op grond van het puntensysteem afgewezen, en kreeg de verhuurder dus gelijk. Dit betekent niet dat in meer dan de helft van de gevallen de huurder gelijk krijgt. Een groot deel van de zaken wordt ingetrokken of niet-ontvankelijk verklaard. In slechts 16% van de zaken wordt geoordeeld dat de gevraagde huur daadwerkelijk te hoog is. Van deze gevallen werd in zo'n 80% de huur naar aanleiding van de uitspraak verlaagd. Bijna 90% van de betrokken huurders betaalt vervolgens ook daadwerkelijk de lagere huur. Het gemiddelde bedrag van de verlaging is ruim € 56 per maand.

- Huurverlaging in verband met gebreken
In ruim 40% van de 2.360 gevallen is met een uitspraak van de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk verlaagd tot de gebreken zijn verholpen. Zo'n 80% van de huurders betaalt in dat geval ook daadwerkelijk de verlaagde huurprijs. Het gemiddelde bedrag van zo'n huurverlaging is bijna € 91 per maand. In de helft van de gevallen waarin de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging uitsprak, zijn de gebreken na de uitspraak door de verhuurder verholpen.

- Afrekening servicekosten
64% van de 3.327 uitspraken waren in het voordeel van de huurder. De gemiddelde omvang van het financiële voordeel voor de huurder is niet bekend. Als de Huurcommissie in een servicekostenzaak bepaalt dat de door de verhuurder opgemaakte afrekening van de servicekosten niet

redelijk is, houdt ruim de helft van de verhuurders in de berekening van de servicekosten voor het volgende jaar rekening met de uitspraak.

- Het financiële voordeel voor verhuurders
Het financiële voordeel voor verhuurders van uitspraken van de Huurcommissie is in het kader van dit onderzoek niet gekwantificeerd. Afgezien van de procedures over huurverhoging is dit ook veelal niet mogelijk. De meerderheid van de procedures bij de Huurcommissie worden gestart op verzoek van de huurder. Als in zo'n geval de verhuurder gelijk krijgt, wordt er vaak een aanzienlijke verlaging van de huurprijs afgewend. Op welk bedrag dit voordeel voor de verhuurder kan worden gewaardeerd is echter niet eenduidig vast te stellen.

- Bijna 70% van de huurders kent de Huurcommissie en driekwart van deze groep weet ook, tenminste globaal, welke diensten de Huurcommissie aanbiedt. Op het gebied van bekendheid van de Huurcommissie is dus nog aanzienlijke winst te behalen. Voor de verhuurders geldt dat vooral de kleinere particuliere verhuurders nog niet voldoende bekend zijn met de Huurcommissie.
- De benaderde huurders en verhuurders erkennen vrijwel allemaal het nut van de Huurcommissie.
- De meeste huurders en verhuurders die informatie hebben opgevraagd bij de Huurcommissie zijn tevreden over de wijze waarop zij zijn geïnformeerd. Tweederde van de huurders geeft aan dat de verstrekte informatie hen heeft geholpen bij het maken van de afweging om een verzoekschrift bij de Huurcommissie in te dienen.

De onderzoeksresultaten ondersteunen de reeds eerder ingezette lijn om te werken aan verbetering van de bekendheid van de Huurcommissie, en de voor 2008 voorgenomen intensivering van de inspanningen op dit gebied.

4.2 Bekendheid Huurcommissie

Relatiebeheer

Naast contacten met VROM, onderhoudt de Huurcommissie contacten met huurders en verhuurders via de koepels, grote huurders- en verhuurdersorganisaties, alsmede met rechters en de huurteams. De Huurcommissie spreekt met hen over de taakuitvoering van de Huurcommissie. Dan gaat het over hun wensen, hun beeld van het werk van de Huurcommissie en wederzijdse informatie-uitwisseling.

Daarnaast geeft de Huurcommissie twee keer per jaar het relatiemagazine 'De Uitspraak' uit. Het magazine biedt de relaties nieuws en achtergronden over de Huurcommissie en inhoudelijke informatie. Uit reacties van relaties blijkt dat het magazine positief wordt gewaardeerd.

Naamsbekendheid

De Huurcommissie wil een laagdrempelige organisatie zijn waar huurders en verhuurders gebruik van maken als er sprake is van een huurprijsgeschil. Daarom werkt de Huurcommissie aan haar naamsbekendheid en vindbaarheid.

In de zomer van 2007 heeft de Huurcommissie een meting laten uitvoeren naar de naamsbekendheid. Vervolgens heeft de Huurcommissie een free-publicity actie gestart met het doel de naamsbekendheid te vergroten. In deze free-publicity actie zijn persberichten verzonden aan onder meer redacties van dag-, week- en maandbladen en radio- en televisieprogramma's. De actie was een groot succes op het gebied van media-aandacht. Er zijn artikelen verschenen in dag-, week- en maandbladen en regionale televisiezenders en een landelijke radiozender hebben aandacht gegeven aan de Huurcommissie. Na de free-publicity actie is weer een meting gehouden. Deze meting dient als nulmeting voor een grotere naamsbekendheidscampagne die in 2008 van start zal gaan. Het valt op dat vooral jonge respondenten relatief vaak aangeven dat zij de Huurcommissie niet kennen. De campagne zal daarom vooral gericht zijn op jonge volwassenen.

Ook is gevraagd of respondenten weten hoe zij contact kunnen opnemen met de Huurcommissie. Maar liefst 46% geeft aan dat zij dit niet weten. De vindbaarheid van de Huurcommissie zal dan ook een belangrijk aandachtspunt zijn in de campagne.

4.3 Klachten

In 2007 ontving de Huurcommissie 100 klachten. 95% van de klachten handelde de Huurcommissie binnen termijn af. Deze termijn houdt in dat klachten binnen zes weken afgehandeld moeten zijn, met een mogelijkheid van verlenging met vier weken. De indiener van de klacht krijgt dan bericht dat het niet mogelijk is om de klacht binnen de termijn af te handelen inclusief de reden hiervoor. 95% is precies de norm die de Huurcommissie hanteert voor de afhandeling van klachten. In 2006 bedroeg het aantal klachten 91 en werd 92% binnen de gestelde termijn afgehandeld.

Het gros van de klachten gaat over 'het oneens zijn met de uitspraak'. Andere onderwerpen zijn het oneens zijn met de puntentelling, onduidelijkheid over bevoegdheden van de Huurcommissie en een te lange behandelingstermijn.

Daarnaast heeft de Huurcommissie in 2007 vier schadeclaims ontvangen. De Huurcommissie behandelt schadeclaims in eerste instantie zelf. Als een klager ontevreden is over de afhandeling van een schadeclaim, kan hij of zij zich wenden tot de Nationale ombudsman. De Huurcommissie heeft in 2007 drie van de vier schadeclaims in eerste instantie afgevoerd. In het vierde geval heeft de Huurcommissie besloten over te gaan tot terugbetaling van de betaalde leges.

De afwijzing van hun schadeclaim was voor twee klagers reden hun claim voor te leggen aan de Nationale ombudsman. Deze heeft beide klagers gelijk gegeven, waarna de Huurcommissie alsnog is overgegaan tot het toekennen van een vergoeding.

In relatie tot het aantal in 2007 door de Huurcommissie behandelde zaken (zie voor de 'productiecijfers' paragraaf 2.1, 'Aantal uitspraken') is het aantal klachten gering.

4.4 Rol kantonrechter

In 2007 heeft de Huurcommissie 76 rechterlijke uitspraken ontvangen, 49 van deze zaken zijn ingediend door verhuurders en 27 door huurders. Deze uitspraken zijn afkomstig van de griffies van rechtbanken of van een huurder/verhuurder die een uitspraak van de kantonrechter heeft gevraagd. Deze rechterlijke uitspraken gebruikt de Huurcommissie om te toetsen of haar uitvoeringsbeleid aanpassing behoeft. Ook kunnen de rechterlijke uitspraken ondersteuning bieden bij het behandelen van vergelijkbare nieuwe zaken. Kantonrechters zijn niet verplicht om hun vonnissen aan de Huurcommissie te zenden. De Huurcommissie is dus afhankelijk van toezending door de griffies en mist hierdoor mogelijk zaken die betrekking hebben op haar uitspraken.

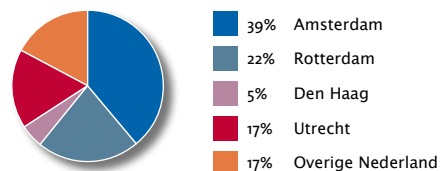
De meeste ontvangen rechterlijke uitspraken gingen over servicekosten, maar ook over de hoogte van de huurprijs in verband met het puntensysteem en/of onderhoudsgebreken. Bij servicekosten was ook een tweetal wooncomplexen betrokken, waarbij meerdere bewoners tegelijkertijd een verzoek bij de kantonrechter hadden ingediend.

De Huurcommissie kan op basis van de ontvangen uitspraken concluderen dat er geen aanleiding is om het uitvoeringsbeleid aan te passen. De rechterlijke uitspraken blijken namelijk niet structureel af te wijken van de uitspraken van de Huurcommissie, met uitzondering van uitspraken over het monumentenbeleid in Amsterdam.

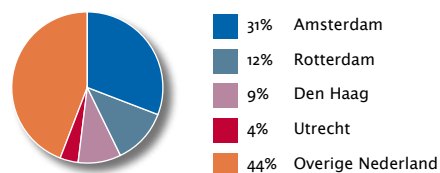
De kantonrechteruitspraken die zijn ontvangen in 2007 hadden overwegend betrekking op zaken waar de Huurcommissie in 2006 of eerder uitspraak over heeft gedaan. De vergelijking naar regionale herkomst met de instroom van 2007 heeft

daarom maar beperkte geldigheid. Met dit in het achterhoofd valt wel op dat in 2007 56% van de instroom uit de vier grote steden kwam, terwijl de kantonrechteruitspraken in dezelfde periode voor 83% aan de grote steden gerelateerd kunnen worden.

Regionale verdeling uitspraken kantonrechters in 2007



Overzicht Instroom 2007 op regio



Rol bestuursrechter

De bestuursrechter kan worden ingeschakeld als een huurder of verhuurder bezwaar heeft tegen de legesveroordeling door de Huurcommissie. In dit geval is de Huurcommissie de 'aangeklaagde partij' en niet de huurder of verhuurder. In 2007 heeft de Rechtbank, Sector Bestuursrecht, drie van dit soort zaken ontvangen.

Deze verzoeken bleken echter toch voornamelijk te gaan over de inhoud van de Huurcommissie-uitspraak en niet zozeer over de legesveroordeling. De indieners van die verzoeken hadden dus een onjuiste procedure gekozen. De bestuursrechter deed dan ook geen uitspraak over de inhoud.

Raad van State

De Raad van State heeft in 2007 een uitspraak gedaan op verzoek van de Huurteams Amsterdam. De zittingsrol is de lijst van zaken die op een zitting aan de orde komen, met daarop tevens de persoonsgegevens van de betrokken huurders en verhuurders. De Huurteams Amsterdam hadden de Huurcommissie verzocht een kopie van de zittingsrollen te ontvangen, de Huurcommissie heeft dit geweigerd. De Rechtbank Amsterdam heeft geoordeeld dat het verstrekken van de zittingsrollen aan partijen buiten de Huurcommissie inbreuk doet op de persoonlijke levenssfeer van betrokken huurders en verhuurders. In hoger beroep heeft de Raad van State deze lezing onderschreven. Ook vindt de Raad van State dat openbaarmaking van de zittingsrollen ertoe kan leiden dat die personen onevenredig worden benadeeld. De zittingsrollen hoeven dus niet te worden verstrekt.



Denis Guzzo

I decided to interpret the 'Huurcommissie' as a watchful eye, sensible and altruist. Tolerant but sometimes severe. As a mother she watches over her clients to let them live a colorful and happy life. The 'Huurcommissie' as omnipresent. Day and night, in every room of their client's home.

Researching the faces and personal stories of the cities inhabitants. The locations that have been found and portrayed are a projection of the huurder's and verhuurder's personal spaces. Showing their passions, their beliefs and their private moments of life. The photographic lens has been acting as an invisible eye, to absorb and capture the intimate involvement of their domestic community.

As visual translation I decided to use the aesthetic of a security camera, with a wide angle lens and an high point of view. To recreate the idea of low quality image I decided to shoot on 35 mm film with a lot of grain.

I have always been really interested to meet people and portray them in their own homes. It is not always easy to do, but it is a great challenge. With this assignment I have started a new adventure which will hopefully take me inside many more homes.

5. De Huurcommissie en de toekomst

In 2009 gaan alle 59 Huurcommissies verder in één Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO). Ook wil de Huurcommissie efficiënter, beter en klantgerichter werken. In 2007 zijn alle mogelijke verbeteringen in kaart gebracht. Een nieuw procesontwerp ligt al op de plank en vele gewenste verbeteringen staan op stapel. In 2008 gaat de Huurcommissie alvast proefdraaien, zodat de organisatie in 2009 een start met een betere werkwijze kan maken.

De verzelfstandiging van het secretariaat van de Huurcommissies komt mede voort uit de wens van het ministerie om de Huurcommissie anders aan te sturen. De minister van Wonen, Wijken en Integratie vindt het belangrijk om een eenduidige verantwoordelijkheidsstructuur te hebben richting het uitvoerende apparaat. Door de 59 ZBO's samen te voegen op een wijze die voldoet aan de eisen van de Kaderwet ZBO wordt hierin voorzien. Tegelijk met de vorming van één ZBO heeft de minister besloten tot gedifferentieerde verhoging van de leges. Uitgangspunt is dat de huurprijsbeslechting onafhankelijk en laagdrempelig blijft.

Een van de belangrijkste onderdelen van het vormgeven van het nieuwe ZBO is de inrichting van de structuur en de processen die nodig zijn om de nieuwe organisatie te besturen, beheersen en verantwoording af te laten leggen. Deze nieuwe governancestructuur van het ZBO, moet ervoor zorgen dat er een heldere scheiding komt van verantwoordelijkheden tussen de minister en het ZBO. In de huidige vorm heeft de minister met meerdere partijen te maken: het secretariaat en de Huurcommissies. Door één zelfstandige organisatie neer te zetten met duidelijke afspraken over bevoegdheden en verantwoordelijkheden is de ministeriële verantwoordelijkheid duidelijk afgekaderd.

In de voorbereiding van de wetgeving is in 2007 veel tijd gestoken. 'Zorgvuldigheid' was het sleutelwoord en er heeft veel overleg en afstemming met alle betrokken partijen plaatsgevonden waaronder de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, het ministerie van Financiën, het ministerie van Binnenlandse Zaken, het Landelijk Overleg van Huurders en Verhuurders en ook met de voorzitters en commissieleden van de Huurcommissies.

Ook blijft efficiency een grote rol spelen. De Huurcommissie wil huurders en verhuurders snel van dienst zijn en korte doorlooptijden realiseren. Dit zal voor een belangrijk deel gedaan worden door de werkprocessen meer bedrijfsmatig in te richten, meer te automatiseren en/of de afhandeling te stroomlijnen. Dit laatste bijvoorbeeld door het aantal zittingslocaties terug te brengen. Zaken zullen dan sneller op zitting worden gebracht, omdat de Huurcommissie niet meer hoeft te wachten totdat er op een bepaalde locatie voldoende zaken zijn om een zitting te organiseren. Huurders en verhuurders zullen hierdoor soms verder moeten reizen, maar ze worden dan wel sneller geholpen. Uiteraard moet het wel gaan om redelijke afstanden.

In 2007 heeft de Huurcommissie hard gewerkt aan het herontwerp van alle processen. Het resultaat is op hoofdlijnen klaar. Het jaar 2008 staat in het teken van het gefaseerd invoeren van de nieuwe werkprocessen en het testen en toetsen van de nieuwe ICT.

Kortom, vanaf 2009 kan de Huurcommissie huurders en verhuurders stap voor stap een stuk beter van dienst zijn. Voor de medewerkers van het secretariaat van de Huurcommissies brengt de nieuwe ZBO-organisatie veel veranderingen met zich mee. De aansturing en manier van werken verzakelijkt en er zal niet voor alle vaste medewerkers een functie beschikbaar zijn.



Denis Guzzo

Bijlagen | Inhoudsopgave

Bijlage 1:	Jaarplan Huurcommissie 2007	48
Bijlage 2:	Aantallen zaken per wetsartikel over 2007	49
Bijlage 3:	Overzicht arrondissementen	50
	<i>Alkmaar</i>	52
	<i>Almelo</i>	54
	<i>Amsterdam</i>	56
	<i>Arnhem en Zutphen</i>	58
	<i>Assen, Groningen en Leeuwarden</i>	60
	<i>Breda en 's-Hertogenbosch</i>	62
	<i>'s-Gravenhage</i>	64
	<i>Haarlem</i>	66
	<i>Maastricht en Roermond</i>	68
	<i>Middelburg</i>	70
	<i>Rotterdam en Dordrecht</i>	72
	<i>Utrecht</i>	74
	<i>Zwolle en Lelystad</i>	76
Bijlage 4:	Spreekuren in de regio	78
Bijlage 5:	Zittingslocaties	79
Bijlage 6:	Ontvangers van het jaarverslag	80

Bijlage 1 | Jaarplan Huurcommissie 2007

Toelichting:

De verplichting voor de Huurcommissie 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 dat in 2007 zal worden gehouden. In onderstaand overzicht is tevens het gerealiseerde aantal zittingen weergegeven.

arrondissement	gepland aantal zittingen	gerealiseerd aantal zittingen
Groningen	15	13
Leeuwarden	5	5
Assen	6	4
Alkmaar	11	10
Zwolle-Lelystad	16	13
Almelo	9	9
Amsterdam	184	178
Haarlem	19	15
Zutphen	13	7
Utrecht	29	29
's-Gravenhage	83	64
Arnhem	30	28
Rotterdam	87	59
Dordrecht	3	4
's-Hertogenbosch	20	18
Breda	24	18
Middelburg	6	4
Roermond	8	8
Maastricht	23	13
Totaal	591	499

Bijlage 2 | Aantallen zaken per wetsartikel over 2007

wet artnr.	omschrijving	ingekomen	afgedaan
BW - 249	toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst toetsing aanvangshuurprijs	1.414	1.913
BW - 253.1	geschil jaarlijkse huurverhoging bezwaar tegen huurverhoging	977	2.268
BW - 253.2	huurverhoging na rappel	71	182
BW - 253.2	huurverhoging na rappel	0	17
BW - 253.3	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	0	1
BW - 253.5	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	49	108
BW - 257	huurverlaging vanwege gebreken huurverlaging in verband met gebreken	2.282	2.782
BW - 260	geschil servicekosten afrekening van de servicekosten	3.616	3.683
BW - 261	hoogte voorschot servicekosten	570	623
UHW - 6b BT	verklaring huurgegevens huurtoeslag verklaring gegevens huurtoeslag BT	1.248	1.297
UHW - 4.3	overige procedures melding herstel van gebreken	220	365
BW - 254	voorstel huurprijsverlaging ogv punten	527	671
BW - 255	huurverhoging na woningverbetering	68	67
BW - 258	uitsplitsing all in/incl. Huur	228	276
HPW - 25a.3	verzet tegen uitspraak van voorzitter	0	2
UHW - 4.4	verzet tegen uitspraak van voorzitter	446	524
UHW - 20.7	behandeling na gegrond verzet	101	97
UHW - 5.1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	0	1
UHW - 5.2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	3	5
UHW - 5.3	verzoek van de minister om verklaring	42	223
UHW - 5.5	advies bij geliberaliseerde huurprijs	2	2
Totaal		11.864	15.107



Bijlage 3 | Overzicht arrondissementen

Alle ressorten en zittingen

Alkmaar

Ressort Alkmaar

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

Ressort Den Helder

Anna Paulowna, Den Helder, Texel, Wieringen, Wieringermeer

Ressort Hoorn

Andijk, Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland,
Medemblik, Opmeer, Stede Broec, Wervershoof

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer R.B.G. van Mierlo

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Mw. B.E. van der Toom

Benoemd per 15 januari 2007 tot 15 januari 2011

Verhuurdersleden

Mevrouw A.A. Oud-Swart

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

De heer N.H. Druiven

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2011

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Alkmaar

werklust Alkmaar

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eind saldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	10	16	23	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	35	19	51	3
huurverlaging vanwege gebreken	12	21	24	9
geschil servicekosten	56	153	151	58
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	37	36	1
overige procedures	23	13	30	6
totaal	136	259	315	80

aantal zittingen Alkmaar

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	1	1	0	1	1	1	0	1	1	0	1	10

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. J.A.M. Schuurbiers

Huurdersleden

De heer C.H.M. Verbeten

Benoemd per 1 juni 1997 tot 1 juni 2009

De heer J.C.J. van Maren

Huurderslid van 1 november 1997 tot 1 november 2009

Verhuurdersleden

De heer C.C.M. Hamers M.Sc.

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

De heer ing. J. van Werven

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2011

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Almelo

werklust Almelo

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	1	0	1	0
geschil jaarlijkse huurverhoging	4	6	10	0
huurverlaging vanwege gebreken	3	6	5	4
geschil servicekosten	7	6	10	3
verklaring huurgegevens huurtoeslag	1	3	3	1
overige procedures	1	2	2	1
totaal	17	23	31	9

aantal zittingen Almelo

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

Amsterdam

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

Huurdersleden

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

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

De heer H.H.B. Zegers

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

De heer C.H.D. ter Huizen

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2011

De heer H. Scheffer

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2011

Verhuurdersleden

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 mr. J.C. Altelaar

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.J. Hessels

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

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

Mevrouw mr. drs. L.A. van den Broeke

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

De heer mr. G.L. de Booij

Benoemd per 1 augustus 2007 tot 1 augustus 2011

Mevrouw drs. E. Hollink

Benoemd per 1 september 2007 tot 1 september 2011

Aftredingen

Mevrouw A.C. Benjamin

Huurderslid van 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw mr. H. van Rijn

Huurderslid van 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

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

Verhuurderslid per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

De heer drs. ing. H.Chr. Bremer

Verhuurderslid van 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer ing. D.J.F. Scheper

Verhuurderslid van 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer E.L. v.d. Water

Verhuurderslid van 1 mei 2003 tot 1 mei 2007

werklast/aantal zittingen Amsterdam

werklast Amsterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	333	515	651	197
geschil jaarlijkse huurverhoging	851	490	1.103	238
huurverlaging vanwege gebreken	720	1.104	1.371	453
geschil servicekosten	607	929	941	595
verklaring huurgegevens huurtoeslag	15	206	192	29
overige procedures	413	558	745	226
totaal	2.939	3.802	5.003	1.738

aantal zittingen Amsterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
19	19	18	16	14	12	10	9	14	20	20	7	178

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 Oost Gelre

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 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

De heer R. van Hilten

Benoemd per 5 november 2007 tot 5 november 2011

Verhuurdersleden

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

Mevrouw W.J. van Eck

Huurderslid van 1 juni 2004 tot 4 december 2007

De heer K. Sijbrand

Huurderslid van 1 april 1999 tot 1 april 2007

De heer mr. T.J.W. Dijcker

Verhuurderslid van 1 juli 1999 tot 1 juli 2007-12-07

De heer drs. M. Fennis

Verhuurderslid van 1 november 1999 tot 1 november 2007

werklast/aantal zittingen Arnhem en Zutphen

werklast Arnhem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	53	63	100	16
geschil jaarlijkse huurverhoging	37	32	60	9
huurverlaging vanwege gebreken	47	46	77	16
geschil servicekosten	130	252	219	163
verklaring huurgegevens huurtoeslag	6	63	62	7
overige procedures	49	88	107	30
totaal	322	544	625	241

aantal zittingen Arnhem

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

werklast Zutphen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	7	16	18	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	18	12	29	1
huurverlaging vanwege gebreken	12	24	27	9
geschil servicekosten	21	77	56	42
verklaring huurgegevens huurtoeslag	2	47	43	6
overige procedures	21	12	31	2
totaal	81	188	204	65

aantal zittingen Zutphen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
0	1	1	0	1	0	1	1	1	1	0	0	7

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.J. Jullens

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2011

Mevrouw P. Schuurman

Benoemd per 1 juni 2005 tot 1 juni 2009

Verhuurdersleden

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 ing. K. Zijp

Benoemd per 1 oktober 1996 tot 1 september 2008

De heer J. Krol

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

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 2011

Aftredingen

Mevrouw G.A. Hulsebosch-Bonda

Huurderslid per 1 november 1998 tot 1 november 2006

Mevrouw M. Weijs-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	2	1	2	1
geschil jaarlijkse huurverhoging	6	7	12	1
huurverlaging vanwege gebreken	8	13	17	4
geschil servicekosten	1	9	5	5
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	13	12	1
overige procedures	24	10	28	6
totaal	41	53	76	18

aantal zittingen Assen

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

werklast Groningen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	52	36	83	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	17	16	29	4
huurverlaging vanwege gebreken	23	60	51	32
geschil servicekosten	71	104	108	67
verklaring huurgegevens huurtoeslag	2	53	49	6
overige procedures	88	30	53	65
totaal	253	299	373	179

aantal zittingen Groningen

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

werklast Leeuwarden

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	5	4	7	2
geschil jaarlijkse huurverhoging	12	5	17	0
huurverlaging vanwege gebreken	12	34	34	12
geschil servicekosten	11	26	20	17
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	29	31	1
overige procedures	13	9	19	3
totaal	56	107	128	35

aantal zittingen Leeuwarden

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

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

Mevrouw C. Kwast-Vastenhoud

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

De heer ing. J.N. Kieft

Benoemd per 1 augustus 2007 tot 1 augustus 2011

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

De heer J.L.M. van Hees MRE

Benoemd per 1 maart 2007 tot 1 maart 2011

Aftredingen

De heer M.C. Keller

Huurderslid van 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer J.A. Halfwerk

Huurderslid van 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

Mevrouw mr. L.M.F. Bonte

Huurderslid van 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

werklast/aantal zittingen Breda en 's-Hertogenbosch

werklast Breda

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	55	39	79	15
geschil jaarlijkse huurverhoging	50	36	80	6
huurverlaging vanwege gebreken	34	50	67	17
geschil servicekosten	37	115	124	28
verklaring huurgegevens huurtoeslag	4	47	49	2
overige procedures	58	57	95	20
totaal	238	344	494	88

aantal zittingen Breda

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2	1	1	2	2	1	3	0	3	1	0	18

werklast 's-Hertogenbosch

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	41	46	78	9
geschil jaarlijkse huurverhoging	56	27	78	5
huurverlaging vanwege gebreken	30	58	70	18
geschil servicekosten	148	198	248	98
verklaring huurgegevens huurtoeslag	8	61	60	9
overige procedures	63	38	90	11
totaal	346	428	624	150

aantal zittingen 's-Hertogenbosch

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2	1	2	2	1	2	2	0	3	0	1	18

's-Gravenhage

Ressort Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn, Bodegraven, Boskoop, Jacobswoude, Nieuwkoop, Rijnwoude

Ressort Delft

Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zoetermeer

Ressort Gouda

Bergambacht, Gouda, Moordrecht, Nederlek, 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

's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk (Z-H), Wassenaar

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

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

De heer H.J.A. Steijger

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

Mevrouw E.S.J. Offermans-Piket

Benoemd per 2 april 2007 tot 2 april 2011

De heer ir. M.G.C. Schut

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

Mevrouw D.E.M. Kromwijk

Benoemd per 1 juli 2007 tot 1 juli 2011

Verhuurdersleden

Mevrouw R. Srouf

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

De heer drs. ing. E.E. Pannebakker

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

De heer drs. D.W. de Blank

Benoemd per 1 september 2007 tot 1 september 2011

De heer ing. J.J. ten Velden

Benoemd per 1 september 2007 tot 1 september 2011

De heer R.R. Wessel

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

Aftredingen

Mevrouw mr. A.M. Kloosterman

Huurderslid van 1 juni 1999 tot 1 juni 2007

De heer J.W. de Landmeter

Verhuurderslid van 1 april 1999 tot 1 april 2007

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

Verhuurderslid van 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

werklast/aantal zittingen 's-Gravenhage

werklast 's-Gravenhage

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	153	197	257	93
geschil jaarlijkse huurverhoging	165	90	214	41
huurverlaging vanwege gebreken	103	153	172	84
geschil servicekosten	382	1.078	866	594
verklaring huurgegevens huurtoeslag	24	199	206	17
overige procedures	170	180	268	82
totaal	997	1.897	1.983	911

aantal zittingen 's-Gravenhage

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	5	4	6	7	6	5	4	4	5	7	4	64

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

De heer G.C. Zijlstra

Benoemd per 1 mei 2004 tot 1 mei 2008

Mevrouw A.E. Meekel-Rouw

Huurderslid van 1 april 2004 tot 1 april 2008

Mevrouw L. Dijkstra

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

Verhuurdersleden

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

De heer mr. G.J.A. Wiekart

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Haarlem

werklust Haarlem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	20	28	41	7
geschil jaarlijkse huurverhoging	46	29	63	12
huurverlaging vanwege gebreken	33	66	65	34
geschil servicekosten	48	175	148	75
verklaring huurgegevens huurtoeslag	5	52	53	4
overige procedures	40	56	73	23
totaal	192	406	443	155

aantal zittingen Haarlem

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	1	1	2	0	2	1	2	2	1	1	0	15

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

Beesel, Echt-Susteren, Kessel, Leudal, Maasgouw, Meijel, Nederweert, Roerdalen, Roermond, 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. M.H.P.G. Dreuw

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

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 W.J.M. Dings

Benoemd per 13 oktober 2006 tot 13 oktober 2010

Verhuurdersleden

De heer drs. Ing. E.H.M. Clement MRE

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Mevrouw mr. G.M. Aerts

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2010

Aftredingen

De heer ing. H.J.M. Stevens

Verhuurderslid van 1 december 1999 tot 1 december 2007

Mevrouw M.M.G. Wijnen-Christiaens

Verhuurderslid van 1 december 1999 tot 1 december 2007

werklast/aantal zittingen Maastricht en Roermond

werklast Maastricht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	32	28	48	12
geschil jaarlijkse huurverhoging	49	76	119	6
huurverlaging vanwege gebreken	26	35	45	16
geschil servicekosten	88	150	135	103
verklaring huurgegevens huurtoeslag	11	97	101	7
overige procedures	19	20	29	10
totaal	225	406	477	154

aantal zittingen Maastricht

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

werklast Roermond

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	5	14	16	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	16	32	47	1
huurverlaging vanwege gebreken	19	21	32	8
geschil servicekosten	59	40	76	23
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	16	15	4
overige procedures	4	23	19	8
totaal	106	146	205	47

aantal zittingen Roermond

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	0	1	1	0	0	1	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 tot 1 september 2009

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Middelburg

werklust Middelburg

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	3	8	8	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	9	12	17	4
huurverlaging vanwege gebreken	10	13	17	6
geschil servicekosten	7	19	12	14
verklaring huurgegevens huurtoeslag	2	12	13	1
overige procedures	13	18	26	5
totaal	44	82	93	33

aantal zittingen Middelburg

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

Rotterdam en Dordrecht

Rotterdam:

Ressort Brielle

Bernisse, Brielle, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse, Westvoorne

Ressort Middelharnis

Dirksland, Goedereede, Middelharnis, Oostflakkee

Ressort Rotterdam

Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, 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, Strijen

Voorzitter

Mevrouw mr. C.S. van Damme

Huurdersleden

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. van 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. Kleingeld-van Noorloos

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 drs. H.J.A. Gravesteijn

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 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 G. Spermon

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Mevrouw K. Tilman-Boon

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

Mevrouw C.L. Westendorp

Benoemd per 1 oktober 2007 tot 1 oktober 2011

Aftredingen

Mevrouw mr. H. Vogel

Huurderslid van 1 januari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw M. Monté

Huurderslid van 1 maart 1997 tot 1 maart 2007

De heer B.P. Wassenaar

Huurderslid van 1 juni 1999 tot 1 juni 2007

Mevrouw M.G. Marras

Huurderslid van 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer P. Meijer

Huurderslid van 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer R.R. Wessel

Verhuurderslid van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007

De heer C.J. Bonnet

Verhuurderslid van 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw Y. Ponsen-de Zwart

Verhuurderslid van 1 maart 1999 tot 1 maart 2007

Mevrouw M.W.M. van Wijk

Verhuurderslid van 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

Mevrouw mr. C. Matulesy

Verhuurderslid van 1 november 1999 tot 1 november 2007

werklast/aantal zittingen Rotterdam en Dordrecht

werklast Rotterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	108	161	203	66
geschil jaarlijkse huurverhoging	242	121	233	130
huurverlaging vanwege gebreken	133	245	271	107
geschil servicekosten	171	338	334	175
verklaring huurgegevens huurtoeslag	8	175	149	34
overige procedures	160	214	246	128
totaal	822	1.254	1.436	640

aantal zittingen Rotterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
6	5	7	5	4	4	3	4	6	5	7	3	59

werklast Dordrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	5	2	5	2
geschil jaarlijkse huurverhoging	53	10	59	4
huurverlaging vanwege gebreken	17	18	23	12
geschil servicekosten	54	34	60	28
verklaring huurgegevens huurtoeslag	2	20	18	4
overige procedures	11	10	16	5
totaal	142	94	181	55

aantal zittingen Dordrecht

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

Utrecht

Ressort Amersfoort

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

Ressort Utrecht

Abcoude, Breukelen, Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Loenen, Lopik, Maarssen, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, 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

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

Mevrouw C.M. van Lammeren

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

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 C.F. Jonker

Benoemd per 1 juni 2007 tot 1 juni 2011

Aftredingen

De heer mr. H.J.A. Mesdag

Huurderslid van 15 november 1999 tot 15 november 2007

De heer J.J.M.W. Scherrenberg

Verhuurderslid van 2 juni 1999 tot 2 juni 2007

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

Verhuurderslid van 15 november 1999 tot 15 november 2007

werklast/aantal zittingen Utrecht

werklast Utrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	44	121	117	48
geschil jaarlijkse huurverhoging	86	43	97	32
huurverlaging vanwege gebreken	50	103	91	62
geschil servicekosten	39	116	117	38
verklaring huurgegevens huurtoeslag	5	45	48	2
overige procedures	56	168	169	55
totaal	280	596	639	237

aantal zittingen Utrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	5	3	1	2	2	3	2	2	2	4	2	29

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

Benoemd tot 1 juli 2007

De heer mr. J.A.M. Schuurbiers

Benoemd per 1 september 2007

Huurdersleden

De heer H. Oostland

Benoemd per 1 juli 2005 tot 1 juli 2009

De heer W.A.G. Veneboer

Benoemd per 1 januari 2006 tot 1 januari 2010

Mevrouw drs. A.M. Kersten

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Verhuurdersleden

De heer ing. G.W. Kamp MSRE

Benoemd per 1 maart 2007 tot 1 maart 2011

Mevrouw S.L. van den Berge

Benoemd per 2 april 2007 tot 2 april 2011

Aftredingen

De heer T. Oosterhuis

Verhuurderslid van 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

De heer W. de Boer

Verhuurderslid van 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

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

Verhuurderslid van 1 november 1999 tot 1 november 2007

werklust/aantal zittingen Zwolle en Lelystad

werklust Zwolle

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	15	22	31	6
geschil jaarlijkse huurverhoging	28	19	43	4
huurverlaging vanwege gebreken	18	30	37	11
geschil servicekosten	34	56	63	27
verklaring huurgegevens huurtoeslag	5	49	53	1
overige procedures	17	24	33	8
totaal	117	200	260	57

aantal zittingen Zwolle-Lelystad

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

Bijlage 4 | Spreekuren in de regio

<i>Per 1/1/2007</i>			
waar	wanneer	tijdstip	adres
Amsterdam	dinsdag en donderdag	14:00 - 16:00 uur	Het Havengebouw, De Ruyterkade 7, Amsterdam
Arnhem	1 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijkjenstraat 1, Arnhem
Bergen op Zoom	3 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kantongerecht, Zuid-Oostsingel 41, Bergen op Zoom
Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel, Koningskade 30, Den Haag
Eindhoven	1 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC, Kennedyplein 5-12, Eindhoven
Enschede	3 ^e maandag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadhuis, Langestraat 24, Enschede
Groningen	1 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadeplein 10, Groningen
Haarlem	dinsdag	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8, Haarlem
Leeuwarden	2 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden
Lelystad	2 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel Flevoland, Het Ravelijn 1, Lelystad
Maastricht	2 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	La Fortezza, Avenue Ceramique 1a, Maastricht
Rotterdam	maandag en woensdag	14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Ingang C, Weena 723, Rotterdam
Utrecht	maandag	10:00 - 12:00 uur	Vergadercentrum La Vie, Lange Viestraat 351, Utrecht
Zwolle	3 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Hanzeland, Hanzelaan 310, Zwolle

Bijlage 5 | Zittingslocaties

waar	gebouw	adres	postcode plaats
Alkmaar	Kantongerecht	Kr. van Eltenweg 2	1817 BC Alkmaar
Almelo	Stadhuis	Stadhuisplein 1	7607 GD Almelo
Alphen a/d Rijn	Stadhuis	Stadhuisplein 1	2405 SH Alphen a/d Rijn
Amersfoort	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	3811 LM Amersfoort
Amsterdam	Havengebouw	De Ruyterkade 7	1013 AA Amsterdam
Apeldoorn	Gemeentehuis	Marktplein 1	7311 LG Apeldoorn
Arnhem	Rijkskantorengedouw	Pels Rijckenstraat 1	6814 DK Arnhem
Assen	Stadhuis	Noordersingel 33	9401 JW Assen
Bergen op Zoom	Kantongerecht	Zuid-Oostsingel 41	4611 BC Bergen op Zoom
Boxmeer	Kantongerecht	Steenstraat 59	5831 JB Boxmeer
Breda	Stadskantoor	Claudius Prinsenlaan 10	4811 DJ Breda
Brielle	Gemeentehuis	Slagveld 36	3231 AP Brielle
Delft	Stadhuis	Markt 87	2611 GS Delft
Den Bosch	Vergadercentr. La Gare	Stationsplein 161	5211 BP Den Bosch
Den Haag	Kamer van Koophandel	Koningskade 30	2596 AA Den Haag
Deventer	Gemeentehuis	Grote Kerkhof 4	7411 KT Deventer
Doetinchem	Gemeentehuis	Raadhuisstraat 2	7001 EW Doetinchem
Dordrecht	Pauluskerk	A. Agnesstraat 2	3314 LC Dordrecht
Eindhoven	Kennedy Business Centre	Kennedyplein 7-13	5611 ZS Eindhoven
Emmen	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7811 AP Emmen
Enschede	Gemeentehuis	Langestraat 24	7511 HC Enschede
Gouda	Stadswinkel Buytenerf	Klein Amerika 20	2806 CA Gouda
Groningen	Cascade-complex	Cascadeplein 10	9726 AD Groningen
Haarlem	Kennemerplein	Kennemerplein 6-8	2011 MJ Haarlem
Harderwijk	Sociaal Centrum De Kiekmure	Tesselschadelaan 1	3842 GA Harderwijk
Heerlen	Kantongerecht	Akerstraat 108	6417 BN Heerlen
Hilversum	Kantongerecht	's Gravenlandseweg 59	1217 EH Hilversum
Hoogeveen	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7901 BP Hoogeveen
Hoorn	Gemeentehuis	Nieuwe Steen 1	1625 HV Hoorn
Leeuwarden	Gemeentehuis	Oldehoofsterkerkhof 2	8911 DH Leeuwarden
Leeuwarden	Provinciehuis Fryslan	Snekertrekweg 1	8912 AA Leeuwarden
Leiden	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	2311 EJ Leiden
Lelystad	Gemeentehuis	Stadhuisplein 2	8232 ZX Lelystad
Maastricht	La Fortezza	Avenue Ceramique 1a	6221 KV Maastricht
Meppel	Stadhuis	Grote Oever 26	7941 BJ Meppel
Middelburg	Kantoor HBV	Nieuwstraat 36-B	4331 JL Middelburg
Nijmegen	Gebouw Mercator II	Toernooiveld 300	6525 EC Nijmegen
Roermond	Stadhuis	Markt 31	6041 EM Roermond
Rotterdam	Groothandelsgebouw	Weena 723	3013 AM Rotterdam
Schiedam	Stadskantoor	Stadserv 1	3112 DZ Schiedam
Sittard-Geleen	Kantongerecht	Parklaan 17	6131 KE Sittard
Tiel	Gemeentehuis	Achterweg 2	4001 MV Tiel
Tilburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 130	5038 TC Tilburg
Utrecht	Verg.Centr. La Vie	Lange Viestraat 351	3511 BK Utrecht
Venlo	Kantongerecht	Dr.Blumenkampstraat 9	5914 PV Venlo
Wageningen	Gemeentehuis	Markt 22	6701 CZ Wageningen
Winschoten	Kantongerecht	Nassastraat 17	9675 EM Winschoten
Zaandijk	Gemeentehuis	Bannehof 1	1544 VX Zaandijk
Zwolle	Hanzeland	Hanzelaan 310	8017 JK Zwolle

Bijlage 6 | Ontvangers van het jaarverslag

Op grond van het bepaalde in artikel 43 Uhw wordt het jaarverslag toegezonden aan de minister van VROM/WWI, 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 2007 is een uitgave van de Huurcommissie.

Redactie en eindredactie:

De Huurcommissie,
Van Zuilen Communicatieadvies, Oisterwijk

Tekst:

Voorzitters en medewerkers van de Huurcommissie

Grafische vormgeving:

Via>Handelskade, Rotterdam

Fotografie:

Denis Guzzo, Eva Hofman, Hugo Schuitemaker, Loek van Vliet, Mirjana Vrbaski

Druk:

Drukkerij van Deventer bv, 's-Gravenzande

Meer informatie:

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

Jaarverslag 2007 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.





Mirjana Vrbaski

I chose to focus on the theme of 'multiculturalism' in the Netherlands for the photo series I produced. Having moved to Holland from Canada two years ago, I found the Dutch very open to new cultures and I thought it is important to emphasize this openness. I also found that many opportunities were created for newcomers to integrate and feel at home in Holland and I tried to capture this in my series. In each photo, I tried to represent a different race and a different city. The pictures have been taken in The Hague and in Amsterdam. As to technical information: My pictures were made with a digital camera, using a portable flash unit.





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