

Jaarverslag 2005

Huurcommissie



Voorwoord

Het verslag van het jaar 2005 ligt voor u, een jaar waarin de organisatie tot rust heeft kunnen komen. Het was een periode tussen de voorbije hectiek van de reorganisatie van 2001 en de toekomstige ontwikkelingen: de komende ingrijpende wijzigingen in de huurprijswetgeving enerzijds als de WOZ-waarde zijn intrede zal doen, en de ontwikkeling tot één zelfstandig bestuursorgaan anderzijds, waartoe in 2006 substantiële stappen zullen worden gezet.

De rust heeft goed gedaan, de organisatie heeft de procedures onder controle, waardoor de behandeling van de zaken binnen de gestelde kaders verloopt. Tevens werden allerlei kleinere en concrete verbeteringen doorgevoerd, want het moet en kan nog steeds beter. De snelheid van de behandeling voldoet immers nog niet aan de wettelijke termijnen en er kunnen nog allerlei verbeterlagen worden gemaakt in bijvoorbeeld de verslaglegging en de communicatie met de partijen die een geschil aan de Huurcommissie hebben voorgelegd.

Voor de medewerkers en de spankracht van de organisatie is het echter van belang dat de stabiliteit voorop staat. Eerst weer sterk in de schoenen staan en dan de toekomst tegemoet. In dat kader is ook zeker van belang geweest dat een nieuwe secretaris is aangetrokken. De heer Op den Kamp, interim-manager, is per 1 november 2005 vertrokken. Hij heeft de Huurcommissie achtergelaten met een nieuw elan en mevrouw A. van Heur is in staat de organisatie verder te versterken en de vernieuwing van de besturingsstructuur bij het samenvloeien van de Huurcommissie en het secretariaat in een Zelfstandig Bestuursorgaan goed te begeleiden.

Maar eerst nog de verantwoording van het jaar 2005. Zoals u intussen gewend bent wordt het werk in het verslagjaar aan de hand van vele cijfers inzichtelijk gemaakt.

Ik wens u veel plezier bij het lezen.

Jan Bloksma,
Voorzitter van het Overleg Voorzitters Huurcommissies



Inhoudsopgave

1. Met de blik vooruit	7
2. Productie	9
2.1 Hoofdtaken en neventaak	9
2.2 Totale instroom en productie	9
2.3 Initiatieven voor kwaliteitsverbetering	12
2.4 Servicekosten	14
2.5 Jaarlijkse huurverhoging	16
2.6 Overige procedures	18
2.7 Haalplicht	19
3. Voorlichting en Relatiebeheer	21
3.1 Spreekuren in de regio	21
3.2 Telefonische en schriftelijke informatie	22
3.3 Informatiebijeenkomsten	23
3.4 Relatiebeheer	23
3.5 Behoeften klant	24
3.6 Klachtenbehandeling	25
3.7 Onderzoek en aanbevelingen Nationale Ombudsman	26
4. Beleidsontwikkelingen en Wetgeving	29
4.1 Nieuw uitvoeringsbeleid Huurcommissie	29
4.2 Rol kantonrechter	31
4.3 Wet- en regelgeving op terrein Huurcommissie	32
5. Organisatie	35
5.1 De organisatie	35
5.2 Beslechting van huurgeschillen in toekomst	36
Inhoudsopgave bijlagen 1 t/m 5	39
Colofon	79



1. Met de blik vooruit

De Huurcommissie doet op verzoek van huurders en verhuurders uitspraken in geschillen over huurverhoging, huurverlaging, achterstallig onderhoud en de hoogte van servicekosten. Ook geeft zij op verzoek van het ministerie van VROM verklaringen over de redelijkheid van de huurprijs voor de verlening van huursubsidie. Dat zijn maatschappelijk belangrijke diensten.

Een uitgebreide enquête onder huurders en verhuurders bevestigt dat de Huurcommissie voor een ieder in 'huurprijzenland' een belangrijke rol speelt. In het verslagjaar 2005 heeft TNS NIPO Consult onderzoek verricht naar het verwachtingspatroon van huurders en verhuurders over de Huurcommissie. De belangrijkste conclusie is dat er een duidelijke behoefte is aan een onafhankelijk instituut voor het beslissen van huurgeschillen.

Sinds de ingrijpende reorganisatie in 2001 worden de huurcommissies in Nederland ondersteund door één secretariaat in Den Haag en opereren de in diverse arrondissementen werkzame huurcommissies onder één vlag: de Huurcommissie. De naweeën van de reorganisatie waren groot. De grote achterstanden in de verwerking van verzoeken om uitspraken werden uiteindelijk weggewerkt. In 2005 kon de Huurcommissie, voor het eerst sinds jaren nagenoeg vrij van problemen uit het verleden, aan de slag gaan. Een kwaliteitstraject, dat al in 2003 is ingezet, heeft bovendien vruchten afgeworpen. Mede aan de hand van de aanbevelingen uit het rapport van TNS NIPO Consult worden vervolgstappen op deze weg gezet. De Huurcommissie heeft initiatieven voor de verdere kwaliteitsverbetering van de dienstverlening ontwikkeld onder het motto 'goed, snel en helder'. Paragraaf 2.3 van dit verslag gaat op die verbeteringen in

Door de centralisatie van de activiteiten via één secretariaat, maar ook door het geüniformeerde uitvoeringsbeleid van de verschillende commissies, treedt de Huurcommissie meer en meer als één organisatie naar buiten. Dit sluit aan bij de wens van de Minister om te anticiperen op de toekomst, waarin de Huurcommissie werkelijk een ondeelbare organisatie is. De Minister streeft naar een Zelfstandig Bestuursorgaan Huurgeschillen, dat zowel de Huurcommissie als het ondersteunende secretariaat omvat.

Enkele politieke ontwikkelingen zijn relevant voor het werk van de Huurcommissie. De Huurcommissie beslist over aan haar voorgelegde geschillen over niet-geliberaliseerde huurprijzen. De Minister is van plan om bij de Tweede Kamer een wetsontwerp in te dienen, waarin het aantal huurwoningen dat onder het geliberaliseerde regime valt, op termijn wordt vergroot. De WOZ-waarde van de woningen wordt daarbij beslissend. Dit betekent dat de kwaliteit van de woning, en daarmee de maximale huurprijs en het huurverhogingspercentage, in de toekomst niet meer bepaald zal worden aan de hand van het woningwaarderingstelsel (het puntenstelsel). Het nieuwe huurbeleid zal naar verwachting per 1 januari 2007 in werking treden.

Naast de bevoegdheid te oordelen over huurgeschillen heeft de Huurcommissie van oudsher een rol bij de verstrekking van huursubsidie. Op verzoek van de Minister verstrekt de voorzitter van een huurcommissie een verklaring over de redelijkheid van de huurprijs van een woning waarvoor huursubsidie wordt gevraagd. Vanaf 2006 wordt de huursubsidie door het ministerie van Financiën als huurtoeslag verstrekt. Het afgeven van de zogenoemde haalplichtverklaring door de voorzitter van de Huurcommissie zal dan niet meer aan VROM, maar aan de belastingdienst geschieden.



2. Productie

2.1 Hoofdtaken en neventaak

In dit hoofdstuk staat het hoofdproduct van de Huurcommissie – uitspraken in geschillen tussen huurders en verhuurders – en de kwaliteit daarvan centraal. De tweede hoofdtaak van de Huurcommissie is het uitvoeren van de haalplicht.

De eerste hoofdtaak van de Huurcommissie is 'het doen van uitspraken in geschillen tussen huurders en verhuurders van huurwoningen'. De productiviteit binnen deze hoofdtaak staat in dit jaarverslag letterlijk voorop. Het gaat daarbij om de relatie tussen:

- de beginvoorraad en instroom, het aantal verzoeken dat bij de Huurcommissie is ingediend en
- de uitstroom, het aantal uitspraken dat de Huurcommissie heeft gedaan

en om

- de kwaliteit van de uitspraken.

De tweede hoofdtaak van de Huurcommissie is 'het afgeven van verklaringen over de redelijkheid van de huurprijs van een woning waarvoor huursubsidie wordt gevraagd', de zogenoemde haalplicht.

Daarnaast is het geven van voorlichting over huurwetgeving en het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie een belangrijke neventaak. Door een goede uitoefening daarvan kan het aantal kansarme zaken dat bij de Huurcommissie wordt ingediend zoveel mogelijk worden beperkt. Die neventaak komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

2.2 Totale instroom en productie

De totale instroom lag in 2005 op een lager niveau dan in 2004. Tegenover een lagere instroom van verzoeken over de jaarlijkse huurverhoging staat een stijging van het aantal verzoeken over servicekosten.

Instroom

De totale instroom wordt in de volgende paragrafen als volgt onderverdeeld:

1. servicekostenzaken: verzoekschriften over de afrekening of het voorschot van servicekosten (artikelen 7:260 en 7:261 van het Burgerlijk Wetboek). Zie ook hoofdstuk 2.4;
2. huurverhogingszaken: verzoekschriften over de jaarlijkse huurverhoging (artikelen 7:253.1, 7:253.2 en 7:253.3 van het Burgerlijk Wetboek). Zie ook hoofdstuk 2.5;
3. overige procedures: overige verzoeken, gebaseerd op overige wetsartikelen. Enkele voorbeelden: toetsing huurprijs bij nieuwe huurovereenkomst, huurverlaging vanwege gebreken. Zie ook hoofdstuk 2.6;
4. haalplichtzaken: verzoeken om een oordeel over de redelijkheid van de huur in verband met de aanvraag van huursubsidie (artikel 6b van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte). Zie ook hoofdstuk 2.7;

In het navolgende totaaloverzicht zijn ook nog afzonderlijk zichtbaar gemaakt de categorieën 'toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst' en 'huurverlaging vanwege gebreken'.

Totaaloverzicht					
Wet Artnr.	Omschrijving	Beginsaldo	Ingekomen	Afgedaan	Eindsaldo
	toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst				
BW - 249	toetsing aanvangshuurprijs	3367	1479	3565	1281
HPW - 17.1/2	toetsing aanvangshuurprijs	66	1	66	1
	geschil jaarlijkse huurverhoging				
BW - 253.1	bezwaar tegen huurverhoging	1820	2512	3051	1281
BW - 253.2	huurverhoging na rappel	12655	10082	13298	9439
BW - 253.3	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	34	293	229	98
HPW - 20.1	voorstel huurverhoging	189	0	163	26
HPW - 20.4	bezwaar tegen huurprijsverhoging	55	0	54	1
	huurverlaging vanwege gebreken				
BW - 257	huurverlaging in verband met gebreken	1376	2581	2653	1304
HPW - 18.1	huurverlaging in verband met gebreken	53	1	53	1
	geschil servicekosten				
BW - 260	afrekening van de servicekosten	2386	3600	3762	2224
BW - 261	hoogte voorschot servicekosten	315	716	630	401
HPW - 13.1	afrekening van de servicekosten	411	0	400	11
	overige procedures				
UHW - 4.3	melding herstel van gebreken	237	367	376	228
HPW - 18.8	melding herstel van gebreken	1	0	1	0
BW - 254	voorstel huurprijsverlaging ogv punten	260	773	632	401
HPW - 23	voorstel huurprijsverlaging ogv punten	15	0	14	1
BW - 255	huurverhoging na woningverbetering	51	79	72	58
HPW - 10.2	huurverhoging na woningverbetering	105	2	106	1
HPW - 10a.2	huurverhoging na woningverbetering	1	0	1	0
BW - 258	uitsplitsing all in/incl. huur	150	247	270	127
HPW - 11a.1	uitsplitsing all in/incl. huur	3	0	2	1
HPW - 25.1	melding herstel van gebreken	1	0	1	0
HPW - 25a.3	verzet tegen uitspraak van voorzitter	294	0	232	62
UHW - 4.4	verzet tegen uitspraak van voorzitter	1204	1490	2138	556
HPW - 25a.5	behandeling na gegrond verzet	108	0	105	3
UHW - 20.7	behandeling na gegrond verzet	136	27	125	38
HPW - 6.3	advies over een beding	4	0	4	0
UHW - 5.1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	22	21	29	14
WHC - 3.4a	uitspraak over de gebruiksvergoeding	1	2	1	2
UHW - 5.2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	2	8	6	4
WHC - 3.1j	verzoek door rechtbank sector kanton	2	0	2	0
UHW - 5.3	verzoek van de Minister om verklaring	79	296	175	200
WHC - 3.2	advies aan Minister/publiekr. lichaam	4	0	3	1
UHW - 5.5	advies bij geliberaliseerde huurprijs	1	3	3	1
WHC - 3.3	huurwet, art 11/12	1	0	0	1
	verklaring huurgegevens huursubsidie				
UHW - 6b	verklaring gegevens huursubsidie	8000	2766	8505	2261
WHC - 3a	verzoek om verklaring huursubsidie	1158	1	1087	72
UHW 6b (OHG)	verklaring gegevens huursubsidie (zonder onderzoek in de woning)	0	16890	16206	684
	Totaal	34567	44237	58020	20784

Algemene opmerking bij de cijfermatige overzichten

De cijfers in het overzicht zijn op het moment dat het jaarverslag wordt geproduceerd niet definitief. (Een in 2004 ontvangen verzoek dat in 2005 werd geregistreerd, wordt door het systeem verwerkt in het beginsaldo 2005). De begincijfers van 2005 sluiten daarom niet geheel aan bij de eindcijfers van 2004. De in het totaaloverzicht opgenomen aantallen verzoeken op basis van Huurprijzenwet woonruimte (HPW) en Wet op de huurcommissies (WHC) komen niet terug in de overige overzichten en grafieken in dit jaarverslag. Het gaat hier om de resterende verzoeken van vóór inwerkingtreden van de integrale herziening huurwetgeving, ze tranche (IHH-2) die bij de doelstelling over behandeltermijnen buiten beschouwing worden gelaten.

Afkortingen totaaloverzicht pag 10

Awb	Algemene wet bestuursrecht	SHC	Secretariaat van de Huurcommissies
BW	Burgerlijk Wetboek	TopZo	Toezicht op zelfstandige organen
DGW	Directoraat Generaal Wonen	Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
HPw	Huurprijzenwet woonruimte	VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
IBS	Infomatie Beheer en Subsiëring	Whc	Wet op de Huurcommissies
IHH-2	Integrale Herziening Huurwetgeving tweede tranche	WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
MT	Management Team	WWS	Woningwaardingsstelsel
OVH	Overleg Voorzitters Huurcommissie	ZBO	Zelfstandig Bestuursorgaan

Instroom 2005 prognose én feitelijk



Voor 2005 ging de Huurcommissie voor de instroom van verzoeken over 'servicekosten' en de 'overige procedures' uit van een gemiddelde van 250 ingediende verzoeken per week. De werkelijke instroom viel iets lager uit dan die prognose. Daarentegen was het aantal verzoeken over servicekosten groter dan voorspeld. Bovenstaande grafiek vermeldt de weekgemiddelden van de ontvangen verzoeken over 'servicekosten' en 'overige procedures', berekend per maand.

Productie en behandeltermijn

De Nationale Ombudsman heeft aanbevelingen gedaan over de behandeltermijn (zie ook paragraaf 3.7). De Minister heeft de Tweede Kamer in november 2005 geïnformeerd dat voor een flink aantal zaken de wettelijke behandeltermijn feitelijk niet haalbaar is. Immers voor zowel de Huurcommissie als ook voor huurders en verhuurders geldt dat zij voldoende tijd moeten krijgen voor het verzamelen van informatie en het

organiseren en bijwonen van onderzoek en zitting.

De Minister heeft in de begroting 2005 opgenomen dat de Huurcommissie bij de behandeling van verzoeken de volgende doelstellingen hanteert:

- zaken over de huurverhoging per 1 juli 2005: 80% van de verzoeken wordt binnen zes maanden afgehandeld;
- zaken over servicekosten: 80% van de verzoeken wordt binnen zeven maanden afgehandeld;
- overige zaken: 80% van de verzoeken wordt binnen zes maanden afgehandeld.

De gestelde termijnen lopen van de start van de behandeling van het verzoek ná ontvangst van de verschuldigde leges (of de betalingstermijn van de leges) tot en met het administratief afdoen van het verzoek in de geautomatiseerde systemen van de Huurcommissie. In alle tabellen en grafieken in dit hoofdstuk wordt de legestermijn dan ook niet meegeteld.

2.3 Initiatieven voor kwaliteitsverbetering

De Huurcommissie heeft diverse maatregelen getroffen om de kwaliteit van haar dienstverlening te verbeteren en achterstanden in haar werk te voorkomen. Door de kortere behandeltermijn van verzoeken, in combinatie met de ingelopen achterstanden, is de tevredenheid van de huurders en verhuurders over de Huurcommissie toegenomen.

Verbetering van procedures en verdere kwaliteitsverhoging

Nadat de Huurcommissie in 2004 de achterstanden had weg-gewerkt, stond 2005 in het teken van de verbetering van interne procedures. 'Goed, snel en helder' is daarbij het credo. Van groot belang is de proactieve houding die in 2005 tot verdere wasdom is gekomen. Daardoor damt de Huurcommissie de instroom van kansarme zaken in, vooral over de jaarlijkse huurverhoging. Deze houding wordt in hoofdstuk 3 uitgewerkt. Hieronder komen enkele verbeteringen aan de orde die direct zijn gekoppeld aan de totstandkoming van het hoofdproduct 'uitspraken'.

Procesadministratie gestroomlijnd en medewerkers bijgeschoold

In 2005 zijn twee units samengevoegd die waren belast met respectievelijk:

- de administratieve uitvoering (registratie van verzoekschriften, legesadministratie, correspondentie) en
- de inhoudelijke uitvoering (beoordeling verzoekschriften, onderzoeksplanning en voorbereiding zittingen).

Hierdoor ontstond de unit Procesadministratie. Binnen deze unit is het uitgangspunt dat de medewerkers zoveel mogelijk allround zijn en flexibel kunnen worden ingezet. Daarbij paste een inhoudelijke bijscholing, onder meer over wetgeving en uitvoering van procedures rond de jaarlijkse huurverhoging. De Huurcommissie zet de opleiding tot allround medewerkers in 2006 voort.

Door de flexibele inzet wordt piekbelasting beter opgevangen, zoals bij de toevloed van het aantal geschillen rond de jaarlijkse huurverhoging. Zo worden achterstanden voorkomen terwijl de gemiddelde behandeltijd constant blijft. Ook de in 2005 gewijzigde geautomatiseerde procesondersteuning draagt bij aan verbetering en versnelling van de processen.

“We werken achter de schermen, maar het resultaat is voor de klant toch heel tastbaar”

“Wij zijn de onzichtbare hand die het hele proces begeleidt, van het inboeken van een verzoek van de klant tot aan de verzending van de uitspraak van de Huurcommissie. Onze interne organisatie heeft grote invloed op de snelheid en de kwaliteit van het werk van de Huurcommissie. De grootste winst in 2005 is dat we door een verbeterde geautomatiseerde en gestandaardiseerde afhandeling van grote aantallen standaardzaken niet alleen sneller werken, maar ook fouten voorkomen. Er zijn geen stagnaties meer, de klant vaart daar wel bij. Hoe we tot die verbeteringen komen? Door signalen van klanten in brieven op te pikken, door goed naar ervaringen van onze voorlichters te luisteren die veel klantcontacten hebben en door zelf initiatief te nemen.”

Unit-hoofd Procesadministratie

‘De Huurcommissie: mensenwerk’

Antwoord op steeds moeilijker woningonderzoeken

Binnen de afdeling Onderzoeken, belast met het woningonderzoek in huurgeschillen, kwam na het wegwerken van de achterstand in 2004 capaciteit vrij voor het maken van een kwaliteitsslag. Deze is belangrijk omdat het percentage ‘moeilijke zaken’ toeneemt, wat een negatief effect kan hebben op de behandeltermijn en de kwaliteit van de behandeling op de zitting. Moeilijker wordt vooral de beoordeling van de staat van het woningonderhoud, als argument voor huurverlaging en bij de toets van huurverhoging na woningverbetering.

- Vaak zijn ingewikkelde vochtproblemen aan de orde die om gedegen bouwkundige kennis vragen;
- Bij zaken over woningverbetering moet een gedetailleerde registratie en beoordeling van de aangebrachte verbeteringen en de bijbehorende facturen plaatsvinden;
- Servicekostenverzoeken tot het vaststellen en verdelen van elektriciteitskosten van installaties zijn vooral gecompliceerd als het complex niet alleen woningen, maar ook winkels en/of kantoren omvat. Daarbij zijn bovendien niet zelden diverse typen meetsystemen in het geding.

Het is duidelijk dat naast boekhoudkundige en financiële kennis, specialistische technische kennis van de onderzoeker een ‘must’ is. Daarom krijgen de onderzoeksmedewerkers in 2005, doorlopend in 2006, bijscholing over vocht en ventilatie en over technische installaties. Daarnaast worden de afgeleverde onderzoeksrapporten steekproefsgewijs gecontroleerd om onduidelijkheid en onvolledigheid zoveel mogelijk te voorkomen.

“Per jaar doe ik honderden woningonderzoeken”

“Voor woningonderzoeken zijn we ongeveer met z’n dertigen. Dat levert jaarlijks dus vele duizenden onderzoeksrapporten op. Ik doe zowel bouwtechnische als servicekostenonderzoeken. De kunst is om een constructieve sfeer te scheppen in de contacten met de huurder en de verhuurder. Dat lukt meestal goed. Ze zien me als iemand die meehelpt een probleem uit de wereld te helpen. Ik probeer mijn onderzoeksrapporten voor de klant en de commissieleden zo goed en zo helder mogelijk te schrijven”.

Een onderzoeksmedewerker

‘De Huurcommissie: mensenwerk’

Kwaliteitsverbetering van uitspraken

De Huurcommissie nam in 2005 twee maatregelen die de kwaliteit van de uitspraken bevorderen:

- verdere standaardisering van uitspraken ter vergroting van de landelijke eenduidigheid bij ‘vergelijkbare’ zaken, de leesbaarheid en de snelheid van werken;
- opleiden van drie medewerkers tot zittingssecretaris, waardoor zij kunnen inspringen in tijden van piekbelasting.

2.4 Servicekosten

De productie van het aantal servicekostenzaken is in 2005 gestegen naar ruim 4.390. Dit aantal ligt bijna 50% boven de prognose. Ongeveer 80% van deze zaken is binnen zeven maanden afgewikkeld. Dit stemt overeen met de doelstelling.

Omschrijving servicekostenzaken

- Servicekostenzaken zijn ingediende verzoekschriften over
- de afrekening van de servicekosten, op grond van artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek (BW);
 - de hoogte van het voorschot van de servicekosten, op grond van artikel 7:261 van het BW.

In servicekostenzaken geeft de Huurcommissie een oordeel over de vergoeding voor bijkomende diensten en leveringen. Met ingang van 1 januari 2005 geldt de wetwijziging waarin wordt bepaald dat verhuurders voortaan hun afrekening moeten baseren op een kalenderjaar. In 2005 is dat het kalen-

derjaar 2004. Tijdens informatiebijeenkomsten kondigden verhuurders problemen aan, maar de ervaringen tot nu toe zijn positief. De meeste verhuurders hanteren de wettelijk voorgeschreven methodiek.

Productie

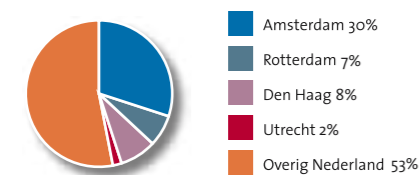
In 2005 zijn 4.390 zaken afgedaan, waarvan 3.760 ex art. 7:260 BW en 630 ex art. 7:261 BW. Dit zijn er aanzienlijk meer dan de 3.000 die voor 2005 werden verwacht. Ook de instroom van nieuwe zaken lag in 2005 hoger dan verwacht. De Huurcommissie krijgt bij het uitoefenen van haar taak signalen dat dit te maken heeft met de economische situatie waarin huurders alerter zijn op hun uitgaven, de stijgende energiekosten en publicaties over servicekosten in de dag- en weekbladen.

Van de productie is 30% afkomstig uit Amsterdam en bijna de helft uit de vier grote steden gezamenlijk. Dat beeld stemt overeen met dat in voorgaande jaren.

Productie servicezaken in 2005

Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
1.334	310	343	85	2.318	4.390

Productieoverzicht servicekosten regionale verdeling



Behandeltermijn

De Huurcommissie is voor de behandeling van een servicekostenzaak sterk afhankelijk van de medewerking van de verhuurder. Een verhuurder mag de reële kosten van de bijkomende diensten en leveringen in rekening brengen. De relevante facturen worden door de Huurcommissie bij de verhuurder opgevraagd. Dit leidt in combinatie met het onderzoek in het algemeen tot een relatief langere behandeltermijn. De instroom van nieuwe zaken was in 2005 groter dan voorzien. Desondanks is aan de doelstelling om 80% van de verzoeken binnen zeven maanden af te wikkelen, voldaan.

Om genoemde doelstelling toch te kunnen halen heeft de Huurcommissie het opvragen van de gegevens bij de verhuurder vereenvoudigd. Door twee administratieve stappen samen te voegen, kunnen verhuurders eerder worden aangeschreven. Dit levert een verkorting van de theoretische behandeltermijn op van vier weken.

Prognose

In 2006 verwacht de Huurcommissie een verdere stijging van het aantal servicekostenzaken. De toegenomen complexiteit van zaken verdient tevens aandacht (zie ook hoofdstuk 2.3).

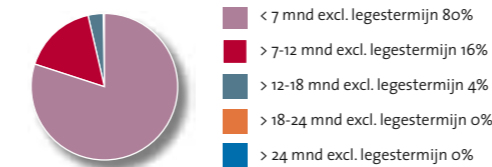
Gerealiseerde behandeltermijnen servicekosten

	< 7 mnd	7-12 mnd	12-18 mnd	18-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2005*)	3.519	710	152	6	3	4.390
2004**)	2.219	424	34	4	0	2.681

*) Instroom in 2005 en daarvoor, afgedaan in 2005

***) Gerealiseerde behandeltermijnen in 2004

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor servicekostenzaken, waarbij uitspraak is gedaan in 2005



2.5 Jaarlijkse huurverhoging

In totaal zijn 20.115 zaken afgehandeld in verband met de huurverhoging per 1 juli 2004. Het merendeel (14.221) werd in 2005 afgewikkeld, waarvan meer dan 86% binnen vier maanden en 94% binnen zes maanden. Dit ligt ruim boven de geformuleerde doelstelling (80% binnen zes maanden).

Omschrijving huurverhogingszaken en 'hausse'

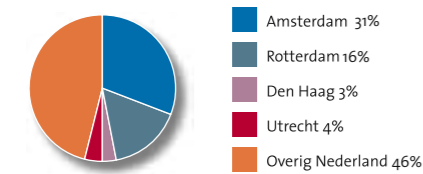
Huurprijzen worden jaarlijks meestal op 1 juli verhoogd. Geschillen over de huurverhoging kunnen, gelet op de wettelijke termijnen en afhankelijk van het type zaak, uiterlijk op de navolgende data bij de Huurcommissie worden ingediend:

- medio augustus
(voor zaken op grond van artikelen 7:253.1 en 7:253.3 BW);
- eind september
(voor zaken op grond van artikel 7:253.2 BW).

Productie huurverhogingszaken per 1 juli 2004

	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
2004	1.379	998	190	259	3.068	5.894
2005	4.783	2.179	435	612	6.212	14.221
totaal	6.162	3.177	625	871	9.280	20.115

Productieoverzicht huurverhogingszaken per 1 juli 2004 regionale verdeling



De instroom van deze verzoeken is in de (na)zomerperiode dan ook groot. Het verwerken van deze 'hausse' vergt tijd. De Huurcommissie handelt de hausse gedeeltelijk voor het eind van het kalenderjaar af, maar het grootste deel in het begin van het volgende jaar. De hausse 2004 is voor circa 75% afgewikkeld in 2005.

Productie huurverhogingszaken 1 juli 2004

Voor een duidelijk beeld van het totale aantal huurverhogingszaken en de regionale verdeling wordt de volledige hausse 2004 getoond, uitgesplitst naar afwikkeling in 2004 en 2005.

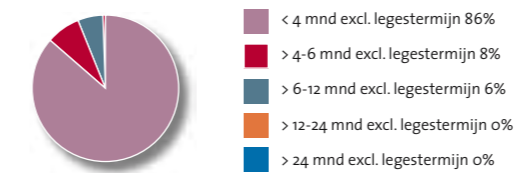
Behandeltermijn huurverhogingszaken 1 juli 2004

Gerealiseerde behandeltermijn huurverhogingszaken 1 juli 2004

	< 4 mnd	4-6 mnd	6-12 mnd	12-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2005	12.288	1.087	795	51	0	14.221

De in 2004 afgehandelde 5.894 huurverhogingszaken 1 juli 2004, hadden alle een behandeltermijn van korter dan 4 maanden.

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor huurverhogingszaken per 1 juli 2004 waarbij uitspraak is gedaan in 2005



Productie huurverhogingszaken 1 juli 2005

De verzoekschriften voor de hausse 2005 (uiterste indiening-data 11 augustus 2005 en 30 september 2005) die al in 2005 zijn afgehandeld, voldoen aan de doelstelling 'afhandeling binnen zes maanden'.

In totaal ontving de Huurcommissie:

- tot 11 augustus circa 2.500 verzoeken op grond van artikelen 7:253.1 en 7:253.3 BW;
- tot 30 september circa 10.600 verzoeken op grond van artikel 7:253.2 BW.

Voor de verzoeken ex art 7:253.2 BW heeft de Huurcommissie tot een eenvoudigere en snellere behandeling besloten. Het gaat hierbij om de procedure 'huurverhoging na rappel'. Deze wordt gevolgd als een huurder, nadat hij door de verhuurder voor de tweede maal op de huurverhoging is gewezen, nalaat de verhoging te betalen hoewel hij geen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt. Deze verzoeken kunnen via een verkorte procedure door de voorzitter van de Huurcommissie worden afgedaan.

Productie huurverhogingszaken per 1 juli 2005 (stand op 31 december 2005)

Bezwaar tegen huurverhoging (art 7:253.1 BW)	: 1229
Huurverhoging na rappel (art 7:253.2 BW)	: 678
Geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging (art 7:253.3 BW)	: 181

2.6 Overige procedures

Het aantal verzoeken op basis van overige wetsartikelen – ‘overige procedures’ – laat een sterke stijging zien naar 9.565. Hiervan werd 88% binnen zes maanden afgehandeld. Dit ligt 8% boven de doelstelling.

Omschrijving overige procedures

Bij deze categorie gaat het om de verzoeken die zijn gegrond op andere wetsartikelen dan die genoemd onder hoofdstuk 2.4, 2.5, en 2.7. Enkele voorbeelden:

- toetsing huurprijs bij nieuwe huurovereenkomst (op grond van artikel 249 BW);
- huurverlaging vanwege gebreken (op grond van artikel 257 BW);
- zie ook het Totaaloverzicht op pagina 10

Productie

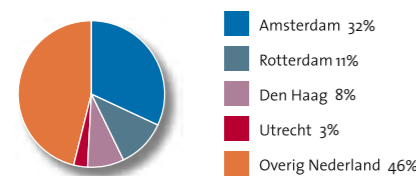
Het aantal afgewikkelde ‘overige procedures’ is ten opzichte van 2004 bijna verdubbeld van 5.025 naar 9.665. Deze stijging correspondeert met de prognose.

Evenals in voorgaande jaren komt meer dan de helft van het aantal ‘overige procedures’ uit de vier grote steden. Ongeveer eenderde van de verzoeken komt uit Amsterdam.

Productie overige procedures in 2005

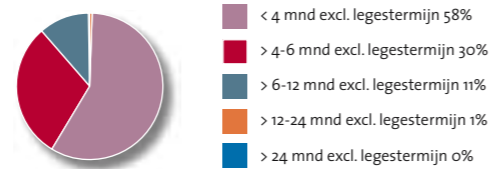
Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht	Overig Nederland	Totaal
3.020	1.038	807	325	4.375	9.565

Productieoverzicht overige procedures regionale verdeling



Behandeltermijn

Gerealiseerde afhandelingstermijnen in percentages voor overige procedures, waarbij uitspraak is gedaan in 2005



Gerealiseerde behandeltermijnen overige procedures in 2005

	<4 mnd	4-6 mnd	8-12 mnd	12-24 mnd	>24 mnd	Totaal
2005*)	5.511	2.904	1.090	60	0	9.565
2004**)	2.615	1.738	635	34	3	5.025

*) Instroom in 2005 en daarvoor, afgedaan in 2005

**) Gerealiseerde behandeltermijnen in 2004

2.7 Haalplicht

(verzoek om huurgegevens voor aanvraag huursubsidie)

De respons van huurders bij het onderzoek naar de redelijkheid van huren in verband met huursubsidieaanvragen ontwikkelde zich in positieve zin. Toch waren vertragingen, die buiten de invloed van de Huurcommissie liggen, onvermijdelijk. Daardoor was de doelstelling die de Huurcommissie met VROM had afgesproken niet volledig haalbaar.

Omschrijving haalplichtzaken

Haalplicht is de toets door de Huurcommissie van de redelijkheid van de huren van woningen waarvoor huursubsidie is aangevraagd, op verzoek van het ministerie van VROM. Dit gebeurt op grond van artikel 6b van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte. Deze redelijkheidstoets vindt plaats indien een huurder voor de eerste maal huursubsidie aanvraagt en het ministerie aanleiding heeft om de redelijkheid van de huurprijs te laten toetsen. De Huurcommissie toetst de huurprijs van woningen van particuliere verhuurders en aangewezen onzelfstandige wooneenheden van instellingen en gemeenten. Zij beoordeelt of de door huurder betaalde huurprijs redelijk is aan de hand van de wettelijke puntentelling voor de huurprijsbepaling. De voorzitter van de Huurcommissie geeft daarover een verklaring af.

Productie

De doelstelling om zowel alle verzoeken die het ministerie van VROM in 2005 aanleverde als de nog aanwezige werkvoorraad af te handelen, is niet volledig gehaald. Dit valt grotendeels toe te schrijven aan complicaties bij de taakuitvoering, met vertragingen als gevolg.

Zo zijn er nog steeds huurders die niet of onvolledig reageerden op het informatieverzoek van de Huurcommissie. Ook kon de Huurcommissie het onderzoek in de woningen, na onbeantwoorde herinneringsbrieven regelmatig niet uitvoeren. Huurders waren bij herhaling niet thuis, ondanks de vroegtijdige aankondiging van dergelijke bezoeken.

Daarnaast bestonden er problemen bij de digitale aanlevering van gegevens door het ministerie. De Huurcommissie moest daardoor de formulieren die zij naar de huurders stuurt, vaak handmatig invoeren en verwerken.

Het perspectief is echter gunstig. De verzoeken in 2005 van het ministerie betroffen veelal recente kwesties, wat een positief effect had op de reacties van huurders. Ten opzichte van voorgaande jaren beantwoordden zij het informatieverzoek van de Huurcommissie gemiddeld sneller en vollediger. Ook het aantal huurders dat voor het woningonderzoek niet thuis bleek te zijn, daalde.

Prognose

Per 1 januari 2006 neemt de Belastingdienst in het kader van de Algemene Wet Inkomensgebonden Regelingen (AWIR) de subsidie-uitvoering van het ministerie van VROM over. De Huurcommissie heeft afgesproken de laatste haalplichtzaken voor het ministerie in de eerste helft van 2006 af te wikkelen. De overgang van de subsidie-uitvoering heeft geen gevolg voor de wettelijke taak van de Huurcommissie om verklaringen over de redelijkheid van de huurprijs te verstrekken. De Huurcommissie heeft werkafspraken met de Belastingdienst gemaakt over de verwachte aantallen verzoeken en de fasering van de procedure.



3. Voorlichting & Relatiebeheer

3.1 Spreekuren in de regio

De Huurcommissie wil zich met de spreekuren in de regio duidelijker zichtbaar maken. Door het aantal spreekuurlocaties in 2005 bijna te verdubbelen tot 14 is een betere spreiding over het land bereikt. In totaal maakten 1833 mensen gebruik van de spreekuren. Opvallend is de grote toename van het aantal vragen over de servicekosten en – in mindere mate – over huurverlaging bij onderhoudsgebreken.

Bezoekersaantallen spreekuren in de regio

In 2005 maakten in totaal 1833 mensen gebruik van de spreekuren in de regio; dat betekent een gemiddelde van 153 per maand. In 2004 waren dat nog 1533 bezoekers, een gemiddelde van 128 per maand.

Meest gestelde vragen tijdens spreekuren

De spreekuren in de regio bieden individuele klanten de gelegenheid om vragen te stellen die telefonisch lastig te beantwoorden zijn. Vaak gaat het om vragen waarbij de voorlichter van de Huurcommissie aan de hand van meegebrachte papieren beoordeelt welke actie of welke procedure bij de Huurcommissie voor de huurder of verhuurder openstaat. Een spreekuurcontact kan in ieders belang voorkomen dat een procedure ten onrechte wordt gestart. In de praktijk voorzien de spreekuren steeds duidelijker in een behoefte.

De meest gestelde vragen in 2005 hebben betrekking op:

1. servicekosten / jaarlijkse huurverhoging (gedeelde eerste plaats)
 2. huurverlaging wegens onderhoudsgebreken
 3. huurbescherming
 4. puntensysteem van de waardering van huurwoningen
- Opvallend is dat het onderwerp servicekosten is gestegen naar een eerste plaats. Niet alleen het aantal vragen tijdens de spreekuren, maar ook de binnengekomen verzoekschriften over servicekosten weerspiegelen deze opmars.

Het aantal vragen over huurverlaging bij onderhoudsgebreken steeg ook in 2005, maar in mindere mate.

“Ik ken nauwelijks ontevreden klanten”

“Wil je tijdens de inloopsprekuren de mensen goed kunnen helpen, dan heb je naast kennis van zaken en sociale vaardigheden ook analytisch vermogen nodig. Ik ervaar elke week dat klanten gecompliceerde vragen voor de spreekuren bewaren. Vaak hebben ze stapels paperassen bij zich. Ik moet dan snel tot de kern doordringen. Natuurlijk om die klant te helpen, maar ook om de wachttijd van de volgende niet te ver te laten oplopen.”

Een publieksvoorlichter

‘De Huurcommissie: mensenwerk’

Uitbreiding aantal spreekuurlocaties

In 2004 heeft de Huurcommissie de spreekuren in de regio geëvalueerd. Daaruit vloeide een uitbreiding van het aantal spreekuurlocaties voort, waardoor een betere regionale spreiding over Nederland is bereikt. Met ingang van 1 januari 2005 worden naast de ‘oude’ locaties Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Haarlem, Utrecht, Arnhem, Eindhoven en Groningen ook spreekuren in Bergen op Zoom, Enschede, Leeuwarden, Lelystad, Maastricht en Zwolle aangeboden. Voor een volledig overzicht, zie bijlage 3.

De uitbreiding is zowel begin als eind 2005 via een korte campagne onder de aandacht van het publiek gebracht.

Verwachte stijging bezoek in 2006

In verband met de complexiteit van de wetswijzigingen die vermoedelijk op 1 juli 2006 en 1 januari 2007 worden ingevoerd, voorziet de Huurcommissie een verdere toename van de bezoekersaantallen van de spreekuren. Aan het eind van 2006 is een nieuwe evaluatie van de spreekuren gepland.

Telefonische informatieverzoeken	2005
aantal belpogingen	113.046
percentage beantwoorde telefoongesprekken	95,21%
gemiddelde gespreksduur	3.10 (min/sec)
gemiddelde wachttijd	1.10 (min/sec)

3.2 Telefonische en schriftelijke informatie

Door verbeteringen in de werkwijze van de Huurcommissie is het aantal telefonische en schriftelijke vragen in 2005 gedaald. De gemiddelde wachttijd voor een klant bij telefonische vragen is korter geworden, het percentage beantwoorde gesprekken is gestegen.

Daling aantal telefonische en schriftelijke vragen

De Huurcommissie heeft bij de behandeling van geschillen in 2005 een aantal verbeteringen doorgevoerd. Zowel een klantvriendelijker en proactieve informatieverstrekking tijdens de zaakbehandeling als een snellere afwikkeling van de zaken leidden in het verslagjaar tot een daling van het aantal informatieverzoeken. Tegelijkertijd is de wachttijd bij telefonische informatieverzoeken korter geworden en het percentage beantwoorde gesprekken gestegen.

Schriftelijke informatieverzoeken	2005
ontvangen brieven met informatieverzoek	3.374
beantwoorde voorlichtingsbrieven	3.321
op aanvraag toegezonden brochures en formulieren	13.246
verwerkte telefoonnotities	1.499
onverwerkte voorraad voorlichtende correspondentie op 31/12	153

Beperkt aantal 'burgerbrieven'

'Burgerbrieven' zijn brieven gericht aan de minister of het ministerie van VROM. De burger stelt daarin vragen over het uitvoeringsbeleid van de huurwetgeving. In 2005 heeft de Huurcommissie de beantwoording van 19 brieven voorbereid.

Meest gestelde telefonische en schriftelijke vragen

De meeste vragen om informatie hebben zowel betrekking op inhoudelijke onderwerpen als op de werkwijze van de Huurcommissie. De meest gestelde inhoudelijke vragen gaan over:

1. jaarlijkse huurverhoging
2. huurgegevens bij aanvraag huursubsidie
3. huurverlaging wegens onderhoudsgebreken
4. servicekosten
5. toetsing nieuwe huurprijs

In afwijking van de rangorde tijdens de spreekuren in de regio heeft de jaarlijkse huurverhoging zich bij de telefonische en schriftelijke vragen op de eerste plaats gehandhaafd.

De vragen die betrekking hebben op de werkwijze van de Huurcommissie zijn vooral gericht op het maken van afspraken voor onderzoek in de woning, de voortgang van de zaak, de uitspraak en de verschuldigde leges.

In 2006 zal de Huurcommissie de vragen over de procedures aan een analyse onderwerpen. Zij wil de resultaten daarvan gebruiken voor de verdere kwaliteitsverhoging van haar dienstverlening.

"Je moet natuurlijk goed kunnen uitleggen"

"Per dag besteed ik een dagdeel aan telefonische voorlichting en een dagdeel aan beantwoording van brieven, net zoals mijn acht collega's. Aan de telefoon zijn er nauwelijks momenten dat ik niet in gesprek ben. Gemiddeld handel ik in een dagdeel wel 30 tot 40 gesprekken af. Ik vind het een uitdaging om mensen die de wetgeving niet kennen duidelijk te maken hoe de vork precies in de steel zit. Het is altijd leuk om aan het eind van een gesprek afscheid te nemen van een tevreden klant. Ik spreek ook wel eens ontevreden mensen, maar sinds de Huurcommissie haar eigen zaken goed op orde heeft, richt die ontevredenheid zich meestal op de inhoud van de wetgeving of op de wetgever."

Een medewerker klantcontacten

'De Huurcommissie: mensenwerk'

3.3 Informatiebijeenkomsten

De informatiebijeenkomsten die de Huurcommissie in 2005 heeft georganiseerd over de wijziging van regels rond de huurverhoging, zijn zowel door huurders als verhuurders goed bezocht. Gedachtewisselingen tijdens die bijeenkomsten leverden soms verhelderingen op die gebruikt kunnen worden bij de herziening van het voorlichtingsmateriaal.

Bijeenkomsten hebben resultaat

De Huurcommissie reageert niet alleen op vragen, zij stelt zich ook proactief op. Zo heeft zij in 2005 op vier plaatsen informatiebijeenkomsten georganiseerd om de gewijzigde regels rond de huurverhoging van 1 juli 2005 te verduidelijken. In totaal bezochten ruim 500 geïnteresseerden de bijeenkomsten die voor twee doelgroepen, huurders en verhuurders, toegesneden informatie boden.

Van de gelegenheid tot het stellen van vragen is op ruime schaal gebruik gemaakt. Discussies leidden onder andere tot een verheldering van de manier waarop verhuurders rappelbrieven aan huurders moeten versturen. Garantpost

volstaat niet, aangetekende verzending is noodzakelijk.

Uit de ingeleverde evaluatieformulieren blijkt dat de informatiebijeenkomsten voor het overgrote deel van de bezoekers aan het doel hebben beantwoord. De deelnemers kwalificeerden de verkregen informatie als duidelijk en goed.

Weer bijeenkomsten in 2006

Door de modernisering van het huurbeleid en de daarmee samenhangende wetswijzigingen zullen de regels over huur en verhuur van woonruimte vanaf 1 juli 2006 naar verwachting ingrijpend veranderen.

De Huurcommissie zal extra capaciteit inzetten voor informatiebijeenkomsten over deze veranderingen.

3.4 Relatiebeheer

De Huurcommissie heeft in 2005 haar relatiebeheer verbeterd. De introductie van een nieuw magazine voor relaties heeft daaraan in belangrijke mate bijgedragen. Voor een deel komt het magazine in de plaats van de vroegere mailings. Een goede omgang met relaties betekent tevens dat signalen serieus worden genomen en tot bijstelling van beleid of organisatie kunnen leiden. De werkcontacten met de kantonrechters zijn gericht op kwaliteitsverbetering van de inhoud van de uitspraken.

Nieuw magazine oogst lof

Om beter en meer gestructureerd met relaties te communiceren heeft de Huurcommissie in 2005 het relatie magazine 'De Uitspraak' geïntroduceerd. Dit magazine komt twee maal per jaar uit. Het voorziet relaties van nieuws en achtergronden over de Huurcommissie en haar werkerterrein. Een uitneembaar katern bevat inhoudelijke informatie over onder meer wetswijzigingen en de jaarlijkse huurverhoging. Dit initiatief is goed ontvangen. De reacties uit de markt zijn positief en duizenden geïnteresseerden hebben zich aangemeld voor een gratis abonnement.

Het magazine voorziet goeddeels in de vervanging van 'mailings', die de Huurcommissie vroeger als standaardmiddel gebruikte wanneer zij huurders en verhuurders wilde informeren.

Huurcommissie neemt signalen uit markt serieus

De Huurcommissie analyseert de signalen en de klachten die zij van relaties ontvangt. Deze kunnen tot bijsturing van het uitvoeringsbeleid of de organisatie van het werk leiden. Zo hebben signalen van huurders en verhuurders in 2005 bijgedragen aan een nieuw legesadministratiesysteem en aan een uitbreiding van de interne controleprocedure bij het inboeken van verzochtschriften. Indien daartoe aanleiding bestaat, speelt de Huurcommissie signalen door naar het ministerie van VROM. Kritische geluiden van verhuurders over de administratieve complexiteit van de zogenoemde 'rappel-procedure' naar huurders zijn voorgelegd aan de afdeling Beleidsontwikkeling van het Directoraat-Generaal Wonen. Dit heeft mede tot aanpassing van deze procedure geleid (zie blz 24 Wetvoorstel vereenvoudiging rappelprocedure jaarlijkse huurverhoging).

Afstemming met kantonrechters kan leiden tot heroverweging van beleid

De Huurcommissie onderhoudt structurele werkcontacten met de kantonrechters in Amsterdam en Rotterdam en met de Raad voor de Rechtspraak. Hierin komen beleidsmatige aspecten van de uitvoering van de wet en de verschillen in uitspraken tussen de Huurcommissie en de rechtbanken aan de orde.

3.5 Behoeften klant

In 2005 heeft de Huurcommissie een onderzoek naar de behoeften en het profiel van haar klanten uitgevoerd. Hieruit kwam een vrij grote tevredenheid van klanten over het werk van de Huurcommissie naar voren. Ook bleek daaruit het belang dat aan een onafhankelijke wijze van huurgeschillen-

beslechting wordt gehecht. Concrete wensen zijn een snellere afhandeling van procedures, een maatwerk aanpak per type klant en een verruiming van de informatie. De Huurcommissie is al aan een deel van de wensen tegemoetgekomen. Andere wensen worden betrokken bij de discussie over de toekomst van de Huurcommissie.

Resultaten behoefteonderzoek

De Huurcommissie heeft in 2005 door TNS NIPO Consult een onderzoek laten uitvoeren naar de behoeften en de kenmerken van haar klanten. Om de kwaliteit van de dienstverlening te kunnen vergroten, is het belangrijk te weten wat potentiële klanten van de Huurcommissie willen. Wie is de klant? En welke soort kwaliteit moet centraal staan bij het streven om klantgericht te functioneren?

Belangrijke resultaten van het onderzoek zijn:

- er is grote behoefte aan een onafhankelijke vorm van huurgeschillenbeslechting;
- huurders en verhuurders zijn redelijk tevreden over de Huurcommissie, ondanks dat zij in hun procedure niet altijd in het gelijk zijn gesteld;
- zowel huurders als verhuurders noemen snellere afhandeling van procedures als belangrijkste wens voor verbetering;
- professionele klanten, zoals woningcorporaties, beheermaatschappijen en makelaars, hebben gedeeltelijk andere behoeften dan niet-professionele klanten (particuliere verhuurders en huurders). Huurders, met name ouderen en allochtonen, hebben meer behoefte aan aandacht en begeleiding. Particuliere verhuurders hebben meer behoefte aan duidelijke en eenvoudige informatie over rechten en plichten van huurders en verhuurders.

"De uitspraak wordt nog nét niet meteen meegegeven aan de strijdende partijen"

"Hoewel ik in het hele land inzetbaar ben, zijn voor mij de meeste zittingen in de randstad. Daar behandelen we een stuk of 20 zaken per zitting van 3 à 3 1/2 uur. Dat betekent gemiddeld 10 minuten per zaak. Uitschieters tot 20 minuten komen niet veel voor. Ik hoop dat mijn gedegen voorbereiding een steentje bijdraagt aan een geoliede zitting. De Huurcommissie heeft in 2005 de termijn waarbinnen een zaak vanaf de zitting moet zijn afgehandeld verkort naar twee maanden. Ik doe mijn uiterste best om daar ver binnen te blijven. Binnen een week na de zitting bereid ik de uitspraak van de Huurcommissie voor, verstuur deze naar de voorzitter en krijg vaak een aantal dagen later al zijn commentaar terug. Dan gaat het resultaat naar het secretariaat in Den Haag, waar de verdere verwerking en de verzending plaatsvindt. Ik durf toch wel te beweren dat de partijen in haast alle gevallen de uitspraak ruim binnen de afgesproken termijn van twee maanden in hun bezit hebben."

Een zittingssecretaris

'De Huurcommissie: mensenwerk'

Antwoord Huurcommissie op aanbevelingen uit onderzoek

De Huurcommissie vindt het belangrijk dat er bij de klant een grote behoefte aan onafhankelijke huurgeschillenbeslechting blijkt te zijn.

Een aantal aanbevelingen heeft zij meteen opgevolgd. De mede na aanbeveling van de Nationale Ombudsman doorgevoerde verkorting van de behandeltermijn, heeft inmiddels vruchten afgeworpen. Ook worden meer mogelijkheden aan verhuurders geboden om zich op de hoogte te stellen van het tijdstip van een onderzoek in een woning. Andere resultaten en aanbevelingen neemt de Huurcommissie mee in de aanloop naar haar mogelijke toekomstige omvorming.

In 2006 zal de Huurcommissie een (vervolg)onderzoek naar haar bijdrage aan de beleidsdoelstellingen van het ministerie van VROM laten uitvoeren.

3.6 Klachtenbehandeling

De Huurcommissie analyseert klachten systematisch. Op basis hiervan heeft zij in 2005 weer verbeteringen in de organisatie kunnen aanbrengen. Het aantal klachten is ten opzichte van het voorgaande jaar gedaald. Vrijwel alle klachten zijn binnen de gestelde wettelijke termijnen afgewikkeld.

Aandacht voor klachtenbrieven

De Huurcommissie neemt alle klachten serieus. Elke klacht is er immers één te veel. Zij onderzoekt klachten naar inhoud en frequentie om te kunnen bepalen of er aanknopingspunten zijn voor het doorvoeren van verbeteringen in de behandeling van zaken of in de organisatie.

Het aantal klachten in 2005 is lager dan in 2004,

- in 2005 waren er 169 klachten bij 58.020 afgehandelde verzoeken;
- in 2004 waren er 212 klachten bij 56.916 afgehandelde verzoeken.

In 2005 zijn nagenoeg alle klachten binnen de wettelijke termijnen afgehandeld. De behandeling van enkele klachten duurde langer omdat het verkrijgen van de benodigde gegevens en documenten meer tijd nam.

Voor klachten die een verzoek tot schadevergoeding bevatten, is de interne procedure aangescherpt. Beslissingen over schadevergoedingen worden uitsluitend door de minister van VROM genomen, op advies van een van de voorzitters van de huurcommissies.

De Huurcommissie zal begin 2006 een handboek met procedures voor klachtenbrieven invoeren.

3.7 Nationale Ombudsman en de Huurcommissie

Naast onderzoek naar individuele klachten heeft de Nationale Ombudsman ook een algemeen onderzoek ingesteld. Op basis van zijn onderzoek naar de Huurcommissie heeft de Nationale Ombudsman een zestal aanbevelingen gedaan. De Huurcommissie heeft in 2005 een groot deel daarvan opgevolgd. Met een ander deel moet zij echter wachten op de afronding van de discussie over de toekomstige plaats en vormgeving van de beslechting van huurgeschillen.

Onderzoek Nationale Ombudsman naar individuele klachten

In het verslagjaar heeft de Nationale Ombudsman een aantal individuele klachten over de Huurcommissie ontvangen. In zes gevallen speelde de Ombudsman de klacht door naar de Huurcommissie omdat de klager zich niet eerst tot de Huurcommissie had gewend. In vijf gevallen heeft de Ombudsman een onderzoek naar de klacht ingesteld. Daarbij ging het om klagers die zich niet konden vinden in de reactie van de Huurcommissie op hun klacht. De onderzoeken betroffen vooral klachten over de lange tijdsduur van de procedure. De Huurcommissie stuurt inmiddels strak op de doorlooptijd van procedures.

Algemeen onderzoek en aanbevelingen

Nationale Ombudsman

De Nationale Ombudsman heeft in de periode juli 2002 - juli 2003 vijf individuele huurcommissies en het secretariaat van de Huurcommissie onderzocht. Dat algemeen onderzoek liet hij in 2004 volgen door zes aanbevelingen. De Huurcommissie heeft deze aanbevelingen grotendeels opgevolgd:

- zij is overgegaan tot een snellere registratie van verzoekschriften en verzetschriften (bezwaarschriften tegen een uitspraak van de voorzitter van een van de huurcommissies);

- zij bevestigt de ontvangst van verzoek- en verzetschriften sneller;
- zij heeft (in een reeks van jaren) de behandeltijd van verzoekschriften aanzienlijk kunnen bekorten. De aanbeveling om deze binnen de wettelijke termijn af te doen kan echter niet volledig worden opgevolgd;
- zij heeft, binnen de bestaande praktische en juridische grenzen, de behandeltermijn van verzetschriften bekort. De aanbeveling om verzetschriften binnen een vaste termijn van zes weken af te doen is echter niet haalbaar. Er bestaat geen wettelijke behandeltermijn voor verzetschriften;
- het voorlichtingsmateriaal over het verzenden van verklaringen voor de huursubsidie is aangepast aan de uitvoering in de praktijk.

Bij de afsluiting van zijn onderzoek in september 2005 heeft de Nationale Ombudsman opgemerkt het te betreuren dat niet alle aanbevelingen zijn opgevolgd.

De laatste aanbeveling betrekken bij discussie over toekomst

Hoewel de aanbeveling om verzoekschriften binnen de wettelijke termijn af te doen een logische is, was de Huurcommissie in 2005 terughoudend met de volledige opvolging ervan. Er moet kunnen worden gegarandeerd dat bij een kortere behandeltijd partijen kunnen rekenen op een even zorgvuldige werkwijze als voorheen. De Huurcommissie kan daarom de aanbeveling uitsluitend volledig overnemen indien eerst fors wordt geïnvesteerd in de medewerkers en in nieuwe automatisering. Binnen de verkenning naar de mogelijke ombouw van de Huurcommissie naar één Zelfstandig Bestuursorgaan zal aandacht worden besteed aan de behandelduur en de bijbehorende kosten.



4. Beleidsontwikkelingen en wetgeving

4.1 Nieuw uitvoeringsbeleid Huurcommissie

De Huurcommissie kan haar uitvoeringsbeleid bijstellen op basis van ervaringen bij de uitvoering van bestaande wetgeving. In 2005 ging het om de volgende bijstellingen:

- de invloed van de waardering van de woonomgeving op de huurprijs van kleine woningen;
- de mogelijkheid van doorberekening van kosten voor het glazenwassen door de verhuurder aan de huurder;
- een nieuwe normering van administratiekosten voor warmtelevering;
- een toevoeging aan het landelijke Gebrekenboek.

Totstandkoming nieuw uitvoeringsbeleid Huurcommissie

De dagelijkse uitvoering van bestaande wetgeving en soms aanpassing van wetgeving kunnen ertoe leiden dat de Huurcommissie haar uitvoeringsbeleid bijstelt. Hoe moet bijvoorbeeld de wetgeving in een bepaalde praktijksituatie worden toegepast? Of hoe kan een bepaald deel van de geschillenbeslechting efficiënter worden aangepakt?

Voorzitters van huurcommissies bepalen in overleg met medewerkers van het secretariaat de vraagstelling en bespreken dit in een van de vier bestaande beleidsgroepen (Zittingen, Onderzoeken, Servicekosten, Procesadministratie). Vervolgens adviseert de beleidsgroep de Huurcommissie over de mogelijke bijstelling van het beleid. Vaststelling van nieuw uitvoeringsbeleid gebeurt in de plenaire vergadering van de Huurcommissie.

“Signalen van klanten vinden hun weg”

“Als voorzitter van de Huurcommissie word ik tijdens zittingen geconfronteerd met emoties van huurders en verhuurders. Soms kom ik na de zitting tot de slotsom dat de Huurcommissie nog eens goed over een onderdeel van haar werk moet nadenken. Dat meld ik dan aan een beleidsgroep waarin alle relevante kennis vertegenwoordigd is. Die groep bekijkt of er voldoende argumenten voor bijstelling zijn. Ik ben bij die discussies aanwezig. Dat garandeert dat de discussie niet afdrijft van de oorspronkelijke bedoeling. Er volgt meestal al snel advies dat vervolgens tot een besluit van de Huurcommissie kan leiden. Ik ben ervan overtuigd dat het niet veel efficiënter of sneller kan.”

Een voorzitter

‘De Huurcommissie: mensenwerk’

Bijstellingen uitvoeringsbeleid in 2005

ad a. Invloed waardering woonomgeving bij kleine woningen beperkt

In het Besluit *huurprijzen woonruimte* is geregeld hoe de puntentelling voor de bepaling van de huur van een woning kan worden opgemaakt. In dat Besluit wordt aanbevolen het puntenaantal van de woonomgeving bij kleine woningen met 25% te verminderen om te voorkomen dat de woonomgeving een te zwaar stempel zet op de bepaling van de huurprijs.

De Huurcommissie heeft tot een nuancering besloten omdat in grote steden, vooral in de randstad, de score van de woonomgeving soms zo laag is dat het beoogde effect zonder puntenaftrek wordt bereikt.

Matiging van de invloed van de woonomgeving speelt alleen bij kleine woningen, waarvan de oppervlakte van de vertrekken (kamers, keuken, badkamer e.d.) en de overige ruimten (berging, garage, zolder e.d.) minder is dan 35m². Gangen, trappen en halletjes tellen bij de oppervlaktebepaling niet mee. Bij deze woningen wordt een puntenaftrek doorgevoerd indien het aantal punten voor de woonomgeving hoger is dan de helft van het totaal aantal m² van de woning. Is het aantal punten voor de woonomgeving gelijk aan of lager dan de helft van het totale aantal m², dan blijft puntenaftrek achterwege.

ad b. Doorberekening glazenwassen aan huurder vereist specificatie

De Huurcommissie besloot in 2004 dat ook in situaties waarin ramen moeilijk of niet bereikbaar zijn voor de huurder, de kosten van het wassen door de verhuurder aan de huurder mogen worden doorberekend. Voorwaarde voor doorberekening is het wettelijke criterium 'bereikbaarheid'. Aan dat criterium wordt voldaan indien het glazenwassen met speciale apparatuur, zoals een hoogwerker of een wasinstallatie, kan plaatsvinden. Het arbeidsloon van de glazenwasser wordt dan tegen een 'gangbaar uurtarief' aan de huurder doorberekend. De kosten voor aanschaf en/of gebruik van de apparatuur mogen niet worden doorberekend.

In 2005 heeft de Huurcommissie haar uitvoeringsbeleid genuanceerd. Zij stelt in beginsel uitsluitend een onderzoek in naar de kosten van aanschaf en/of gebruik van apparatuur indien de huurder zijn bezwaar heeft onderbouwd met behulp van de nota van de verhuurder. Bij een geschil verzoekt de Huurcommissie de verhuurder een uitsplitsing van de kosten van het glazenwassen en van de ingezette middelen te maken. Als de verhuurder bij gebruik van speciale apparatuur geen uitsplitsing verstrekt, trekt de Huurcommissie (per wasbeurt) een vast bedrag van de totale kosten af. De hoogte daarvan is afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Dit nieuwe uitvoeringsbeleid is met ingang van 1 januari 2005 toegepast op afrekeningen vanaf het kalenderjaar 2004.

ad c. Nieuwe maxima voor administratiekosten warmtelevering

Bij de administratiekosten die deel uitmaken van de servicekosten hanteerde de Huurcommissie de volgende maxima:

- voor 'warmtelevering' in beginsel 3%, inclusief BTW;
- voor 'overige kosten' in beginsel 5%, inclusief BTW.

Onder warmtelevering vallen de kosten van gas, olie, en/of andere brandstoffen, maar niet van water en elektriciteit. Deze worden tot de overige kosten gerekend.

Indien de Huurcommissie van oordeel is dat 3% administratiekosten voor warmtelevering tot een onevenredig hoge vergoeding leidt, behoudt zij zich het recht voor deze administratiekosten te matigen.

De Huurcommissie heeft haar beleid in 2005 heroverwogen naar aanleiding van de stijging van de stookkosten. Voor verzoeken met betrekking tot het kalenderjaar 2005 en volgende, gelden voor administratiekosten van warmtelevering de volgende maxima:

- indien de verhuurder de warmtemeting en afrekening zelf verzorgt: 2% inclusief BTW over de kosten van warmtelevering, met een minimum van € 7,50 per woning;
- indien de verhuurder de warmtemeting en afrekening uitbesteedt: 1% inclusief BTW over de kosten van de warmtelevering, met een minimum van € 7,50 per woning. De administratiekosten van het bedrijf waaraan is uitbesteed, blijven in principe buiten de beoordeling van de Huurcommissie.

ad d. Ontwerp- of constructiefout kozijnen, ramen en deuren opgenomen in landelijk Gebrekenboek

De Huurcommissie doet in een zogenoemde 'onderhouds-procedure' uitspraak over de redelijkheid van een (tijdelijke) huurverlaging in verband met gebreken aan een woning. Zij hanteert daarbij het zogenoemde Gebrekenboek. De gebreken die hierin zijn opgenomen kunnen leiden tot een (tijdelijke) verlaging van de huurprijs. In het boek zijn drie lijsten met gebreken opgenomen, alle met hun wettelijke basis in het Besluit huurprijzen woonruimte: de A-lijst, de B-lijst en de C-lijst. Deze hebben in aflopende mate invloed op de omvang van de huurverlaging. De A- en B-lijst zijn vaste basislijsten. Alleen aan de C-lijst kan de Huurcommissie gebreken toevoegen.

In 2004 heeft de huurcommissie Amsterdam een nieuw gebrek aan de C-lijst toegevoegd: kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel die als gevolg van een ontwerp- en/of constructiefout bij regen en/of wind onvoldoende wind- en waterdicht zijn.

Bij wet is bepaald dat binnen de Huurcommissie het besluit van een van de individuele huurcommissies ook aan de overige commissies wordt voorgelegd. In 2005 hebben alle huurcommissies het voornoemde besluit van de huurcommissie Amsterdam overgenomen.

4.2 Rol kantonrechter

De Huurcommissie ontvangt steeds minder rechterlijke vonnissen. Omdat partijen, evenals de rechter, niet verplicht zijn deze aan de Huurcommissie te sturen, kan niet zonder meer worden geconcludeerd dat dit teruglopende aantal een groeiende tevredenheid met het werk van de Huurcommissie weerspiegelt. Anderzijds wijzen de vonnissen die bekend zijn niet op afwijkende beleidsmatige standpunten. Het beleid hoeft op basis van de rechterlijke inbreng niet te worden bijgesteld.

Ontvangst rechterlijke vonnissen belangrijk

Indien een van de partijen in een geschil de uitspraak van de Huurcommissie niet aanvaardt, kan deze de rechter om een beslissing verzoeken. De Huurcommissie ontvangt graag de vonnissen over eerder door haar gedane uitspraken. Deze leveren signalen op over de kwaliteit van haar uitspraken en over de wenselijkheid haar beleid te heroverwegen. Ook kan een vonnis van nut zijn bij een volgende zaak voor de Huurcommissie. Omdat het voor de strijdende partijen of de rechter niet wettelijk verplicht is om de vonnissen aan de Huurcommissie te sturen, is zij afhankelijk van vrijwillige toezending. Als de Huurcommissie in een lopende procedure weet dat een van de partijen zich tot de rechter heeft gewend, vraagt zij het vonnis zelf op. Ook heeft zij in 2005 de kantonrechters om toezending verzocht, zowel mondeling tijdens de werkcontacten als schriftelijk.

Minder rechterlijke vonnissen ontvangen

Ondanks de actieve opstelling van de Huurcommissie is het aantal toegezonden vonnissen in 2005 verder gedaald.

In 2003 werden nog 306 vonnissen ontvangen, in 2004 nog maar 65, in 2005 was het aantal gereduceerd tot 39.

Ruim de helft (24) is afkomstig uit Amsterdam, waaronder zes identieke vonnissen in soortgelijke zaken. Uit Maastricht kwamen vier vonnissen waaronder drie identieke vonnissen in soortgelijke zaken. Uit zowel Rotterdam als Utrecht kwamen drie vonnissen. De overige vijf vonnissen zijn afkomstig uit Assen, Den Haag, Haarlem en Roermond.

Van de 39 ontvangen vonnissen in 2005 ging het in 22 gevallen om zaken die door de verhuurder bij de rechter aanhangig zijn gemaakt. In 17 zaken wendde de huurder zich tot de rechter. Veel vonnissen (22) betreffen de woningwaardering. In tien gevallen gaat het om de aanwezigheid of de ernst van gebreken, twee keer om de servicekosten en een keer om de huurprijs na woningverbetering. In twee gevallen verklaarde de rechter een verzoek niet-ontvankelijk wegens termijnoverschrijding of niet-betaalde griffierechten. Van de 35 vonnissen waarin sprake is van een eindbeschikking van de rechter is deze 14 maal in overeenstemming met de eerdere uitspraak van de Huurcommissie. In 21 gevallen nam de rechter een geheel of gedeeltelijk afwijkend standpunt in.

Geen reden tot aanpassing uitvoeringsbeleid

Uit het teruglopende aantal rechterlijke vonnissen mag niet worden afgeleid dat partijen meer tevreden zijn over de uitspraken van de Huurcommissie, immers de Huurcommissie ontvangt niet alle uitspraken. Anderzijds kan uit de inhoud van de vonnissen die in 2005 werden ontvangen evenmin worden ontleend dat er structurele tekortkomingen zijn in de kwaliteit van haar uitspraken. Er is geen sprake van structureel afwijkende beleidsmatige standpunten van de rechter. Voorzover deze afwijkt van de onderliggende uitspraak van de Huurcommissie gaat het om casuïstiek, om de individuele situatie die altijd kan verschillen. Daarnaast zijn afwijkende vonnissen in veel gevallen een gevolg van nieuwe informatie die de rechter in zijn beoordeling kon betrekken, maar die voor de Huurcommissie (nog) niet beschikbaar was. In een aantal gevallen hebben partijen tijdens de procedure bij de rechter alsnog overeenstemming over hun geschil bereikt.

4.3 Wet- en regelgeving op terrein Huurcommissie

In 2005 waren er veel relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving binnen het werkkterrein van de Huurcommissie. In het oog springt het wetwijzigingsvoorstel voor de legesheffing voor zaken die bij de Huurcommissie aanhangig worden gemaakt. Dat geldt ook voor de nieuwe procedure rond de jaarlijkse huurverhoging, de zogenoemde rappelprocedure. Deze wijzigingen passen in het streven naar vermindering van de administratieve lasten voor de burgers.

Daarnaast staat de modernisering van het huurbeleid volop in de aandacht. De Huurcommissie verwacht een verzwarening van haar taak.

a. Vereenvoudiging van procedures

a1. Invoering eenzijdige legesheffing

Sinds november 2004 ligt een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer waarin de bestaande tweezijdige legesheffing wordt omgezet in een eenzijdige heffing. Alleen de indiener van het verzoek bij de Huurcommissie betaalt dan nog leges, en niet langer de tegenpartij. Mede omdat in de loop van 2005 twee nieuwe wetswijzigingen aan dit wetsvoorstel zijn gekoppeld, is hierover nog geen besluit genomen. Naar verwachting vindt de invoering van de eenzijdige heffing met ingang van 1 juli 2006 plaats.

a2. Vereenvoudiging rappelprocedure jaarlijkse huurverhoging

Een wetswijziging per 1 augustus 2003, aangeduid als 'Integrale Herziening Huurwetgeving tweede tranche (IHH-2)', had invloed op de procedure van de jaarlijkse huurverhoging. De situatie, waarin een huurder een voorgestelde huurverhoging niet betaalt maar ook geen bezwaar maakt tegen het voorstel, leidt tot een procedure die zowel voor klanten als voor de Huurcommissie bewerkelijk is. Daarom is in 2005 een vereenvoudiging voor deze procedure ontwikkeld en gekoppeld aan het wetsvoorstel voor eenzijdige legesheffing. Hierbij wordt dus eveneens invoering per 1 juli 2006 verwacht.

a3. Vervallen onderbouwing huurverhoging

Een derde wetsvoorstel is aan twee bovengenoemde toegevoegd. Dit gaat over het ontslaan van de verhuurder van zijn verplichting om zijn voorstel tot huurverhoging aan huurder te onderbouwen met onder andere zijn onderhouds- en huurprijsbeleid. De onderbouwing zorgde voor veel administratie bij verhuurders.

b. Modernisering huurbeleid

De minister van VROM heeft in 2005, na overleg met de Tweede Kamer, haar voornemens voor modernisering van het huurbeleid uitgewerkt in concrete voorstellen.

De belangrijkste elementen in deze voorstellen zijn:

- huurliberalisatie op basis van de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken),
- meer ruimte voor huurprijsverhogingen,
- aanpassing van het woningwaarderingssysteem door gebruik van de WOZ-waarde.

Een belangrijk nieuw element in de voorstellen is de fasering van de huurliberalisatie op basis van de WOZ-waarde. Er zijn overgangsmaatregelen voor zittende huurders. De liberalisatie die voor 25% van de huurwoningen moet gaan gelden, zal daardoor niet – zoals oorspronkelijk beoogd – in één keer in 2007 plaatsvinden.

De Huurcommissie is al met enkele voorbereidingen gestart, vooruitlopend op de definitieve besluitvorming. Zij heeft de gevolgen van de voorstellen geïnventariseerd en de aanpassingen die hiervoor nodig zijn in de steigers gezet.

De Huurcommissie verwacht dat door de fasering van de liberalisatie de daling van het aantal procedures, die in een eerdere prognose was voorzien, langzamer zal inzetten. Tegelijkertijd verwacht zij een toename van de werklust per zaak, omdat bij iedere zaak toetsing aan de WOZ-waarde moet plaatsvinden. Naar verwachting komt daarover in 2006 meer duidelijkheid.



5. Organisatie

5.1 De organisatie

De Huurcommissie bestaat uit 59 individuele huurcommissies die als Zelfstandige Bestuursorganen (ZBO) functioneren en een centraal secretariaat dat deel uitmaakt van het ministerie van VROM. In deze constellatie is interne samenwerking en communicatie van groot belang om de doelstellingen te bereiken. Ook de bijscholing van de commissieleden levert daaraan een bijdrage. Bij de cursussen worden klantgroepen betrokken.

De afdeling Toezicht op Zelfstandige Organen (TopZO) van het ministerie van VROM houdt toezicht op de huurcommissies. Beschreven wordt hoe de relatie tussen de Huurcommissie en TopZO in 2005 in inhoud kreeg.

Twee onderdelen van de Huurcommissie

De Huurcommissie is een organisatie met een bijzonder karakter. Niet in de laatste plaats vanwege de juridische vorm. Het instituut Huurcommissie met een hoofdletter 'H' bestaat uit twee organen:

- Een 59-tal afzonderlijke huurcommissies die als Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) opereren. Hiervoor zijn

in totaal zes onafhankelijke voorzitters en ongeveer 160 commissieleden inzetbaar. Deze huurcommissies bestaan, wanneer deze in zitting bijeenkomen, uit een lid dat door de huurderorganisaties is voorgedragen, een lid dat door de verhuurderorganisaties is voorgedragen en een onafhankelijk voorzitter.

- Een centraal apparaat, het secretariaat, dat deel uitmaakt van het ministerie van VROM. Hierbij werken ongeveer 170 medewerkers. Dit apparaat levert de administratieve ondersteuning van de Huurcommissie, verricht woningonderzoek, stelt de zittingverslagen samen en bereidt uitspraken voor. Het verzorgt de algemene voorlichting aan klanten, volgt relevante juridische, beleidsmatige en politieke ontwikkelingen en bereidt het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie voor. Een deel van de medewerkers voert vanuit hun eigen thuiswerkplek werkzaamheden in de regio uit.

Onder de paraplu van de Huurcommissie werken alle betrokkenen aan het maatschappelijke doel: 'bijdragen aan een goed functionerende huurwoningmarkt met een zo groot mogelijke tevredenheid van de klanten'.

"Jammer dat mijn benoemingstermijn er bijna op zit"

"Ik ben bijna acht jaar geleden door de verhuurdersorganisatie Aedes voorgedragen voor de Huurcommissie. Als lid van de Raad van Toezicht van een woningcorporatie was ik bekend met huurvraagstukken. Een benoeming voor vier jaar met een eenmalige herbenoeming voor nog eens vier jaar is helaas het absolute maximum bij de Huurcommissie. Ik zal de zittingen missen. Het is een uitdaging om zaken, ondanks mijn achtergrond als verhuurder, op een objectieve manier te beoordelen. Ik mag aannemen dat ik daarin ben geslaagd, want ik heb nooit klachten gehad over mijn functioneren.

Ik zou verhuurders willen aanraden om uit welbegrepen eigenbelang de keuze van hun vertegenwoordiger tijdens de behandeling van een verzoekschrift niet te onderschatten. Als je vindt dat je een sterke zaak hebt, moet je dat tijdens de zitting ook overtuigend voor het voetlicht weten te brengen."

Een commissielid

'De Huurcommissie: mensenwerk'

“Natuurlijk zorg ik ervoor dat ik voeling met de organisatie hou”
“Ik ben geen buitenbeentje. Er zijn volgens mij wel 60 thuiswerkers binnen de Huurcommissie. En voor zover ik het kan overzien, zijn het allemaal tevreden werkers. Hoewel ik vanuit huis opereer, kom ik regelmatig buiten de deur. Mijn werk is ontzettend gevarieerd: ik ben zittingssecretaris, verzorg interne opleidingen en ben invaller bij inloopsprekuren. Zo heb ik niet alleen regelmatig contact met collega's, maar ook met klanten. Mijn kantoorapparatuur thuis moet aan de eisen van de tijd voldoen om goed en snel met het secretariaat te kunnen communiceren. Misschien heb ik wel de ideale baan!”

Een thuiswerker
'De Huurcommissie: mensenwerk'

Bijbscholing voor commissieleden

Voor de samenstelling en de verzorging van het scholingsprogramma van de commissieleden is een werkgroep ingesteld. Daarin participeren naast de Huurcommissie, het ministerie van VROM en het opleidingsinstituut Atrium tevens vertegenwoordigers van de klanten: de huurderorganisatie de Nederlandse Woonbond en de verhuurderorganisaties Aedes, Vastgoed Belang, ROZ en IVBN.

Het programma in 2005 bood themadagen met vakinhoudelijke informatie over:

- het gewijzigde huurrecht per 1 augustus 2003;
- de servicekosten;
- de gebrekenregeling;
- warmte, vocht en isolatie.

Het aanbod omvatte ook een tweetal tweedaagse cursussen;

- de Basiscursus voor nieuwe commissieleden;
- de vaardigheidstraining 'Inbreng van huurcommissieleden tijdens zittingen'.

Alle dagen waren volgeboekt. De commissieleden kenden een hoge waardering toe aan het scholingsprogramma. Het programma in 2006 zal daarom voor een belangrijk deel voortborduren op de succesvolle inhoud van 2005.

Toezicht op de Huurcommissie

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

De Huurcommissie heeft in 2005 haar jaarverslag over 2004 ter beoordeling aan TopZO voorgelegd, hoewel de goedkeuring van de minister van VROM formeel niet vereist is. TopZO gaf aan het jaarverslag 2004 een heldere weergave te vinden van de prestaties van de Huurcommissie in dat jaar. Tevens complimenteerde TopZO de Huurcommissie met de behaalde resultaten. Een aantal aanbevelingen voor verbetering van het verslag is gebruikt bij het opstellen van het jaarverslag 2005.

De Huurcommissie betrok TopZO in 2005 tevens bij de correspondentie met de Nationale Ombudsman over diens onderzoek naar het functioneren van de Huurcommissie. Ten slotte blijft TopZO onverminderd betrokken bij de vormgeving van de toekomstige positie van de Huurcommissie.

5.2 Beslechting van huurgeschillen in toekomst

De discussie over de toekomstige taak, plaats en vormgeving van de huurgeschillenbeslechting is in 2005 voortgezet

Effectieve en efficiënte organisatie staat voorop

In 2005 is de discussie over de plaats en de vormgeving van de huurgeschillenbeslechting en dus van de Huurcommissie voortgezet. Een van de centrale vragen daarbij is hoe het maatschappelijke doel zo effectief en efficiënt mogelijk kan worden bereikt. Blijft het centrale apparaat deel uitmaken van het ministerie of wordt het samen met de afzonderlijke huurcommissies omgevormd tot één ZBO?

De minister van VROM voerde hierover een oriënterend gesprek met vertegenwoordigers van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Zowel de huurders- als de verhuurdersorganisaties waren van mening dat huurgeschillenbeslechting een taak is die overheidsbemoediging vergt.

Voorzitters huurcommissies benadrukken onafhankelijkheid

De minister wisselde met de voorzitters van de huurcommissies van gedachten over de toekomstige huurbeslechting. De voorzitters benadrukten het onafhankelijke karakter van huurgeschillenbeslechting onverminderd van het grootste belang te vinden. Ook in geval van samenvoeging van de huurcommissies en het secretariaat tot één ZBO zou dat karakter voorop moeten blijven staan.

Besluitvorming over de vormgeving en de financiering van de ZBO Huurgeschillen staat in 2006 hoog op de prioriteitenlijst van het ministerie van VROM.



Bijlagen | Inhoudsopgave

Bijlage 1:	Jaarplan Huurcommissie 2005	40
Bijlage 2:	Overzichten arrondissementen	43
	<i>Alkmaar</i>	44
	<i>Almelo</i>	46
	<i>Amsterdam</i>	48
	<i>Arnhem en Zutphen</i>	50
	<i>Assen, Groningen en Leeuwarden</i>	52
	<i>Breda en 's-Hertogenbosch</i>	54
	<i>'s-Gravenhage</i>	56
	<i>Dordrecht en Rotterdam</i>	58
	<i>Haarlem</i>	62
	<i>Maastricht en Roermond</i>	64
	<i>Middelburg</i>	66
	<i>Utrecht</i>	68
	<i>Zwolle-Lelystad</i>	70
Bijlage 3:	Spreekuren in de regio	72
Bijlage 4:	Zittinglocaties	75
Bijlage 5:	Ontvangers van het Jaarverslag 2005	78

Bijlage 1 | Jaarplan Huurcommissie 2005

(vastgesteld in de najaarsvergaderingen 2004)

Toelichting

De verplichting voor de Huurcommissies om een jaarplan te hebben is vastgelegd in artikel 41 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Gezien de eisen die aan het jaarplan worden gesteld kan worden volstaan met een onderbouwde schatting van het aantal zittingen dat in 2005 zal worden gehouden.

Jaarplan 2005

Bij het opstellen van het jaarplan 2005 van de Huurcommissie spelen twee onzekerheden een grote rol.

1. Vanwege de gewijzigde regelgeving is het voor 2005 moeilijker dan voorheen om te bepalen hoeveel zaken op zitting zullen worden behandeld. Dit is vooral afhankelijk van de aard en inhoud van de huurverhogingsverzoeken van 2004. Begin 2005 zullen al deze zaken beoordeeld zijn, terwijl dit jaarplan voor 1 januari 2005 moet worden vastgesteld (artikel 41 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Volgens de recentste inzichten zullen volgend jaar ruim **15.000 zaken op zitting** worden behandeld en afgedaan.

(bron: integrale planning 6 oktober 2004)

2. In 2005 is er geen oude voorraad meer. Gecombineerd met de doelstelling om nieuwe zaken voor 80% binnen

zes maanden af te handelen zal dit leiden tot relatief kleine zittingen. De gemiddelde zittingsomvang van 2003 en de eerste helft van 2004 zal in veel ressorten niet haalbaar zijn. Op basis van kennis en ervaring is de **gemiddelde omvang van een zitting** in 2005 geschat op **20**.

Op basis van deze cijfers zou het aantal zittingen in 2005 kunnen worden gesteld op 763. Gezien de onzekerheden rondom deze cijfers lijkt het logischer om in het jaarplan van de commissies een bandbreedte vast te stellen voor het aantal zittingen. In het navolgende is uitgegaan van een bandbreedte van 700 tot 800 zittingen in 2005.

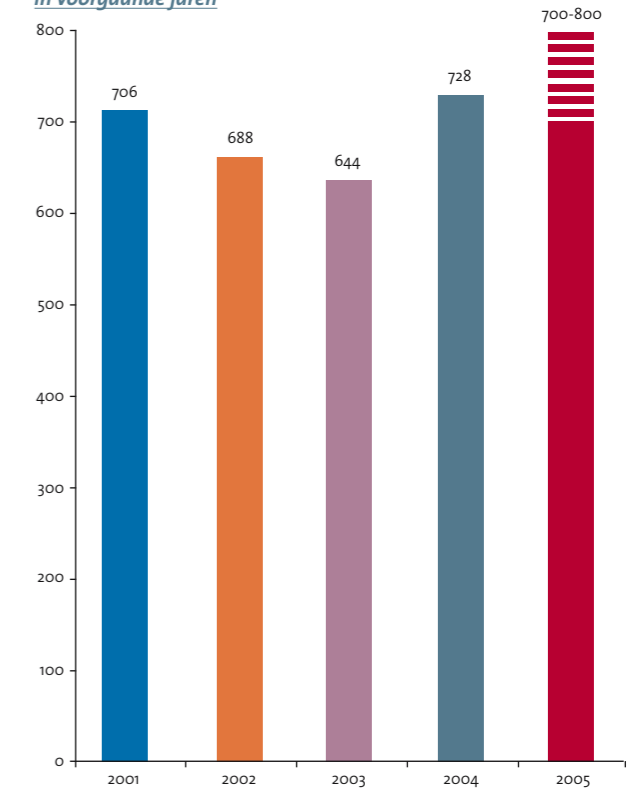
De verdeling over de arrondissementen op de pagina hiernaast is een schatting van de te verwachten verdeling van de zittingen over de arrondissementen, gebaseerd op de aantallen zittingen per arrondissement in 2003. De keuze voor een overzicht per arrondissement is gemaakt om dit jaarplan te laten aansluiten bij het jaarverslag van de Huurcommissie.

Voor akkoord

De huurcommissies hebben dit jaarplan geaccordeerd in de najaarsvergaderingen 2004.

arrondissement	geschat aantal zittingen	
	minimaal	maximaal
Alkmaar	10	11
Almelo	9	10
Amsterdam	329	376
Arnhem	34	39
Assen	8	9
Breda	15	17
Den Haag	57	65
Dordrecht	12	14
Groningen	12	14
Haarlem	25	29
's-Hertogenbosch	21	24
Leeuwarden	7	7
Maastricht	17	20
Middelburg	3	4
Roermond	5	6
Rotterdam	86	98
Utrecht	24	27
Zutphen	11	12
Zwolle/Lelystad	16	19
Totaal	700 tot 800	

Verwacht aantal zittingen 2005 en aantal zittingen in voorgaande jaren





Bijlage 2 | Overzichten 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, Medemblik,
Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Stede Broec,
Venhuizen, Wervershoof, Wester-Koggenland, Wognum

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer R.B.G. van Mierlo

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

De heer F.W. Rhebergen

Benoemd per 1 december 1998 tot 1 december 2006

Verhuurdersleden

Mevrouw A.A. Oud-Swart

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer N.H. Druiven

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2007

Aftredingen

De heer G. Katuin

Huurderslid van 1 februari 1997 tot 1 februari 2005

werklust/aantal zittingen Alkmaar

werklust Alkmaar

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	67	13	65	15
geschil jaarlijkse huurverhoging	132	122	156	98
huurverlaging vanwege gebreken	11	15	18	8
geschil servicekosten	56	65	70	51
verklaring huurgegevens huursubsidie	184	41	178	47
overige procedures	37	37	49	25
totaal	487	293	536	244

aantal zittingen Alkmaar

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

Almelo

Ressort Almelo

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

Ressort Enschede

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

Voorzitter

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

Huurdersleden

De heer C.H.M. Verbeten

Benoemd per 1 juni 1997 tot 1 juni 2009

De heer J.C.J. van Maren

Huurderslid van 1 november 1997 tot 1 november 2009

Verhuurdersleden

De heer drs. A.J.M. Konter

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2006

De heer ing. J. van Werven

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2007

Aftredingen

De heer B.J. Harmelink

Verhuurderslid van 1 juni 1997 tot 1 juni 2005

werklust/aantal zittingen Almelo

werklust Almelo

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	34	8	35	7
geschil jaarlijkse huurverhoging	158	183	217	124
huurverlaging vanwege gebreken	33	89	71	51
geschil servicekosten	48	40	60	28
verklaring huurgegevens huursubsidie	291	42	306	27
overige procedures	22	32	38	16
totaal	586	394	727	253

aantal zittingen Almelo

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

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 Th. M. Smink

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer A. Witzén

Benoemd per 1 november 2001 tot 1 november 2009

Mevrouw mr. C.S. van Damme

Benoemd per 1 november 2001 tot 1 november 2009

Mevrouw mr. L.S. Kruit

Benoemd per 1 februari 1998 tot 1 februari 2006

De heer mr. F. Panholzer

Benoemd per 15 mei 1998 tot 15 mei 2006

Mevrouw I. Houtepen

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2006

Mevrouw S.F. van Acker

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2006

De heer M.J. Janssen

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2006

Mevrouw A.C. Benjamin

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

De heer H.H.B. Zegers

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer C.H. D. ter Huizen

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2007

De heer H. Scheffer

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2007

Mevrouw mr. H. van Rijn

Benoemd per 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

De heer J.C.M. Beljaars

Benoemd per 1 februari 2004 tot 1 februari 2008

De heer C.F. Mol

Benoemd per 1 juni 2004 tot 1 juni 2008

De heer J.M.J.F. Janssen

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Mevrouw C.C. Elligens

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Verhuurdersleden

De heer mr. J.C. Altelaar

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer drs. M.A. Voorma

Benoemd per 1 maart 1998 tot 1 maart 2006

De heer J.E.J. Boer

Benoemd per 1 mei 1998 tot 1 mei 2006

Mevrouw R.G.M. Mensink

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

De heer M.J. Adriani

Benoemd 1 december 2002 tot 1 december 2006

De heer F.H. Engelberts

Benoemd per 1 december 1998 tot 1 december 2006

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

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

De heer ing. D.J.F. Scheper

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

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

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer H.M. Debipersad

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer M.J. Hessels

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer E.L. v.d. Water

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2007

De heer mr. R.P. Rappange

Benoemd per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

Mevrouw mr. R. Nieman-Wolthers

Benoemd per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

De heer mr. E.T.J. Menagé

Benoemd per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

Mevrouw mr. I.N. Maaskant

Benoemd per 1 maart 2004 tot 1 maart 2008

* Tijdelijk op non-actief

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Amsterdam

werklust Amsterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	667	506	812	361
geschil jaarlijkse huurverhoging	5286	4762	6100	3948
huurverlaging vanwege gebreken	688	1371	1346	713
geschil servicekosten	1062	1150	1530	682
verklaring huurgegevens huursubsidie	1539	466	1602	403
overige procedures	858	1148	1436	570
totaal	10100	9403	12826	6677

aantal zittingen Amsterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
20	17	19	19	13	13	12	12	12	13	11	10	171

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, Hattum, Heerde, Voorst

Ressort Groenlo

Aalten, Berkelland, Groenlo, Winterswijk

Ressort Harderwijk

Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten

Ressort Oude IJsselstreek (voorheen Doetinchem)

Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek

Ressort Zutphen

Bronckhorst, Brummen, Lochem, Zutphen

Voorzitter

Mevrouw mr. B.M. Vos

Huurdersleden

Mevrouw A. Kouws

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer K. Sijbrand

Benoemd per 1 april 1999 tot 1 april 2007

Mevrouw W.J. van Eck

Benoemd per 1 juni 2004 tot 1 juni 2008

De heer H.J. Kok

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer S. Athmer

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer J.H. Verhoeven

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Verhuurdersleden

De heer L.A. van Doorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer T.A. de Boer

Benoemd per 15 januari 1998 tot 15 januari 2006

De heer J.H.P. Oostenrijk

Benoemd per 1 maart 1998 tot 1 maart 2006

De heer mr. T.J.W. Dijkster

Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer drs. M. Fennis

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer L. Rakhorst

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2008

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

Benoemd per 1 december 2000 tot 2 december 2008

De heer J.W.J. Müskens

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

Aftredingen

De heer H. Mombers

Huurderslid van 1 oktober 2001 tot 1 oktober 2005

werklast/aantal zittingen Arnhem en Zutphen

werklast Arnhem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	191	79	198	72
geschil jaarlijkse huurverhoging	464	501	556	409
huurverlaging vanwege gebreken	48	48	63	33
geschil servicekosten	181	191	249	123
verklaring huurgegevens huursubsidie	497	172	536	133
overige procedures	71	148	144	75
totaal	1452	1139	1746	845

aantal zittingen Arnhem

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	4	1	2	2	3	2	3	1	4	2	4	30

werklast Zutphen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	65	21	69	17
geschil jaarlijkse huurverhoging	203	179	269	113
huurverlaging vanwege gebreken	49	40	69	20
geschil servicekosten	28	65	50	43
verklaring huurgegevens huursubsidie	206	49	215	40
overige procedures	115	60	153	22
totaal	666	414	825	255

aantal zittingen Zutphen

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

Assen, Groningen en Leeuwarden

Assen:

Ressort Assen

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

Ressort Emmen

Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen

Ressort Meppel

De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Westerveld

Groningen:

Ressort Groningen

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

Ressort Winschoten

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

Leeuwarden:

Ressort Heerenveen

Heerenveen, Lemsterland, Skarsterlân, Weststellingwerf

Ressort Leeuwarden

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

Ressort Opsterland

Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland

Ressort Sneek

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

Voorzitter

De heer mr. J.H. Bloksma

Huurdersleden

De heer J.C.S. van Eeden

Benoemd per 1 juni 2001 tot 1 juni 2009

Mevrouw G.A. Hulsebosch-Bonda

Benoemd per 1 november 1998 tot 1 november 2006

Mevrouw W. ten Have

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2007

De heer J.J. Jullens

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

Mevrouw M. Weijs-Klein

Benoemd per 1 december 1999 tot 1 december 2007

Mevrouw P. Schuurman

Benoemd per 1 juni 2005 tot 1 juni 2009

Verhuurdersleden

De heer E. Huizing

Benoemd per 1 september 1998 tot 1 september 2006

De heer F. Wester

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2006

De heer Th. Coehoorn

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer ing. K. Zijp

Benoemd per 1 oktober 1996 tot 1 september 2008

De heer J.G. Kuiters

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2008

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

Benoemd per 1 maart 2004 tot 1 maart 2008

De heer J. Krol

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen Assen, Groningen en Leeuwarden

werklast Assen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	29	3	27	5
geschil jaarlijkse huurverhoging	158	122	196	84
huurverlaging vanwege gebreken	40	16	50	6
geschil servicekosten	6	18	6	18
verklaring huurgegevens huursubsidie	131	24	130	25
overige procedures	30	25	40	15
totaal	394	208	449	153

aantal zittingen Assen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2		2		1			1		1	2	11

werklast Groningen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	170	39	164	45
geschil jaarlijkse huurverhoging	111	112	134	89
huurverlaging vanwege gebreken	32	33	46	19
geschil servicekosten	82	156	136	102
verklaring huurgegevens huursubsidie	455	132	452	135
overige procedures	343	69	221	191
totaal	1193	541	1153	581

aantal zittingen Groningen

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

werklast Leeuwarden

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	39	6	35	10
geschil jaarlijkse huurverhoging	78	83	99	62
huurverlaging vanwege gebreken	19	15	28	6
geschil servicekosten	108	9	110	7
verklaring huurgegevens huursubsidie	215	40	223	32
overige procedures	22	15	30	7
totaal	481	168	525	124

aantal zittingen Leeuwarden

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

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

Den Bosch:

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

De heer mr. F.P.N.M. Schrijvers (tot juni 2005)
Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

De heer J. Everaerts
Benoemd per 1 augustus 1998 tot 1 augustus 2006
Mevrouw mr. L.M.F. Bonte
Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007
De heer J.A. Halfwerk
Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007
De heer M.C. Keller
Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007
De heer A.E. Nunes da Silva
Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008
De heer F.J. Bedaux
Benoemd per 1 oktober 2005 tot 1 oktober 2009

Verhuurdersleden

De heer G.H.L. Velthuizen
Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008
Mevrouw E.J. van Rijn-van Winden
Benoemd per 1 augustus 1998 tot 1 augustus 2006
Mevrouw M.A.A.L. van Dijk-Toirkens
Benoemd per 1 oktober 1998 tot 1 oktober 2006
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 mr. F.P. Schrijvers
Benoemd per 8 mei 2005 tot 8 mei 2009

Aftredingen

De heer C.B. Weerts
Huurderslid van 15 januari 1997 tot 15 januari 2005
De heer E.R. Luijben
Huurderslid van 1 juli 1997 tot 1 juli 2005
De heer P.P. Donk
Huurderslid van 1 juli 1993 tot 1 juli 2005
De heer P.C.A. van Kaam
Verhuurderslid van 1 februari 1997 tot 1 februari 2005
De heer mr. P.A.W. van den Heuvel
Verhuurderslid van 10 maart 1997 tot 10 maart 2005
Mevrouw mr. E. Roborgh-Jansen
Verhuurderslid van 1 mei 1997 tot 1 mei 2005
De heer W. L. van de Kamp
Verhuurderslid van 19 juli 1993 tot 1 juli 2005
De heer M.J. van Heumen
Verhuurderslid van 1 juli 1997 tot 1 juli 2005
De heer G.M.H. Huijbregts
Verhuurderslid van 1 juli 1993 tot 1 juli 2005

werklast/aantal zittingen Breda en 's-Hertogenbosch

werklast Breda

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	191	81	220	52
geschil jaarlijkse huurverhoging	348	301	382	267
huurverlaging vanwege gebreken	29	49	62	16
geschil servicekosten	107	101	162	46
verklaring huurgegevens huursubsidie	404	145	421	128
overige procedures	59	78	105	32
totaal	1138	755	1352	541

aantal zittingen Breda

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	1	3	3		1	1	4	1	2	3	2	23

werklast 's-Hertogenbosch

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	207	73	209	71
geschil jaarlijkse huurverhoging	420	756	476	700
huurverlaging vanwege gebreken	60	75	88	47
geschil servicekosten	132	133	154	111
verklaring huurgegevens huursubsidie	379	138	411	106
overige procedures	120	115	190	45
Totaal	1318	1290	1528	1080

aantal zittingen Den Bosch

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	4	4	1	1	2	2	1	2	1	2	4	26

Ressort Alphen aan den Rijn

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

Ressort Delft

Delft, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Zoetermeer

Ressort Gouda

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

Ressort Leiden

Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse,
Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg,
Sassenheim, Valkenburg (Z-H), Voorhout, Voorschoten,
Warmond, Zoeterwoude

Ressort 's-Gravenhage

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

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

Mevrouw M.E. Duyvesteijn van Leeuwerden
Benoemd per 1 september 1998 tot 1 september 2006
De heer H.J.A. Steijger
Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2006
Mevrouw mr. A.M. Kloosterman
Benoemd per 1 juni 1999 tot 1 juni 2007
De heer W.J. Verkerk
Benoemd per 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2009
Mevrouw P.L.M. Brugman
Benoemd per 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2009

Verhuurdersleden

Mevrouw drs. M. Levering
Benoemd per 1 juni 2002 tot 1 juni 2006
De heer P.D.H. van Dijk
Benoemd per 1 september 1998 tot 1 september 2006
De heer J.W. de Landmeter
Benoemd per 1 april 1999 tot 1 april 2007
De heer mr. P.G.A. van der Sanden
Benoemd per 1 juli 1999 tot 1 juli 2007

De heer drs. D.W. de Blank

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

De heer ing. J.J. ten Velden

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2007

Aftredingen

De heer J.J. Pison

Huurderslid van 1 februari 1997 tot 1 februari 2005

De heer A.P. van der Sar

Huurderslid van 1 mei 1997 tot 1 mei 2005

De heer J.A.B.F. Godschalk

Huurderslid van 1 mei 1997 tot 1 mei 2005

De heer H. van Waveren

Huurderslid van 1 mei 1997 tot 1 mei 2005

De heer J.R. Moormann

Verhuurderslid van 1 mei 1997 tot 1 mei 2005

werklust 's-Gravenhage

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	622	201	626	197
geschil jaarlijkse huurverhoging	926	1242	1223	945
huurverlaging vanwege gebreken	138	236	272	102
geschil servicekosten	288	1144	759	673
verklaring huurgegevens huursubsidie	1232	515	1330	417
overige procedures	235	405	453	187
totaal	3441	3743	4663	2521

aantal zittingen 's-Gravenhage

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	6	8	5	8	7	12	8	10	10	10	11	102

Dordrecht en Rotterdam

Dordrecht:

Ressort Dordrecht

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

Ressort Gorinchem

Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Zederik

Ressort Oud-Beijerland

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

Rotterdam:

Ressort Brielle

Bernisse, Brielle, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse, Westvoorne

Ressort Middelharnis

Dirksland, Goedereede, Middelharnis, Oostflakkee

Ressort Rotterdam

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

Ressort Schiedam

Maassluis, Schiedam, Vlaardingen

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

Mevrouw E.S.J. Offermans-Piket

Benoemd per 1 februari 1998 tot 1 februari 2006

Mevrouw mr. H. Vogel

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw M. Monté

Benoemd per 1 maart 1997 tot 1 maart 2007

De heer B.P. Wassenaar

Benoemd per 1 juni 1999 tot 1 juni 2007

Mevrouw M.G. Marras

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer P. Meijer

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer M. Le Noble

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

De heer R. Zijtsel

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Mevrouw N. Stolk

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer A. van Rootselaar

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer G.H. Labaar

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer A. Dupuis

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

Mevrouw F.C. Dam

Benoemd per 1 september 2005 tot 1 september 2009

De heer A.M. Hoes

Benoemd per 1 november 2005 tot 1 november 2009

Verhuurdersleden

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

Benoemd per 1 maart 2000 tot 1 maart 2008

De heer G.C.F. van Amstel

Benoemd per 15 juli 2000 tot 15 juli 2008

De heer R.A.J. van Harmelen

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer A. Hoogendoorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 augustus 2009

De heer J.N.M. Hauwert

Benoemd per 1 april 1998 tot 1 april 2006

De heer R. Vinke

Benoemd per 1 april 1998 tot 1 april 2006

De heer C.A. Kalf

Benoemd per 1 september 1998 tot 1 september 2006

De heer R.R. Wessel

Benoemd per 1 januari 1999 tot 1 januari 2007

De heer C.J. Bonnet

Benoemd per 1 februari 1999 tot 1 februari 2007

Mevrouw Y. Ponsen-de Zwart

Benoemd per 1 maart 1999 tot 1 maart 2007

Mevrouw M.W.M. van Wijk

Benoemd per 15 oktober 1999 tot 15 oktober 2007

Mevrouw mr. C. Matulesy

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

De heer drs. H.J.A. Gravesteijn

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2008

Aftredingen

De heer W. Scheurwater

Huurderslid van 1 december 1998 tot 11 februari 2005

De heer A. Groenendijk

Huurderslid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

De heer W. Zwiep

Huurderslid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

Mevrouw J. van Steenis

Huurderslid van 1 april 2004 tot 1 juli 2005

De heer A.J. de Waele

Verhuurderslid van 1 maart 1997 tot 1 maart 2005

De heer R.L.M. Grasveld

Verhuurderslid van 1 april 1997 tot 1 april 2005

De heer J.M.F. Bunnik

Verhuurderslid van 15 april 1997 tot 15 april 2005

De heer L.P. Vos

Verhuurderslid van 1 juli 1997 tot 1 juli 2005

Mevrouw A. Kerstens

Verhuurderslid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

De heer A.M. Sierat

Verhuurderslid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

De heer H.J. Bleijerveld

Verhuurderslid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

werklast/aantal zittingen Dordrecht en Rotterdam

werklast Dordrecht				
omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	23	4	23	4
geschil jaarlijkse huurverhoging	433	443	471	405
huurverlaging vanwege gebreken	9	11	15	5
geschil servicekosten	37	54	47	44
verklaring huurgegevens huursubsidie	114	36	117	33
overige procedures	18	35	37	16
totaal	634	583	710	507

aantal zittingen Dordrecht												
jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	1			1			1			1	6

werklast Rotterdam				
omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	411	188	418	181
geschil jaarlijkse huurverhoging	3229	1865	3424	1670
huurverlaging vanwege gebreken	157	302	333	126
geschil servicekosten	275	506	458	323
verklaring huurgegevens huursubsidie	1122	354	1169	307
overige procedures	304	475	531	248
totaal	5498	3690	6333	2855

aantal zittingen Rotterdam												
jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	7	7	4	4	4	7	2	6	5	1	3	57

Haarlem

Ressort Haarlem

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

Ressort Zaandam

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

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

Mevrouw A.E. Meekel-Rouw

Huurderslid van 1 april 2004 tot 1 april 2008

Mevrouw L. Dijkstra

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2007

De heer G.C. Zijlstra

Benoemd per 1 mei 2004 tot 1 mei 2008

Verhuurdersleden

De heer mr. G.J.A. Wiekart

Benoemd per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

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

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

De heer N.A. Eeken

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2008

Aftredingen

Geen

werklust/aantal zittingen Haarlem

werklust Haarlem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	112	26	111	27
geschil jaarlijkse huurverhoging	408	494	491	411
huurverlaging vanwege gebreken	27	67	65	29
geschil servicekosten	83	120	99	104
verklaring huurgegevens huursubsidie	342	83	354	71
overige procedures	79	99	133	45
totaal	1051	889	1253	687

aantal zittingen Haarlem

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

Maastricht en Roermond

Arrondissement Maastricht:

Ressort Heerlen

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

Ressort Maastricht

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

Ressort Sittard-Geleen

Beek, Onderbanken, Schinnen, Sittard-Geleen, Stein

Arrondissement Roermond:

Ressort Roermond

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

Ressort Venlo

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

Voorzitter

De heer mr. F.P. Schrijvers (tot juni 2005)

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

De heer mr. Drs. P. Wijntje

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2006

De heer P.A. Wijen

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

De heer M.H.M. Eyssen

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

Mevrouw I. de Vries

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

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

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

Verhuurdersleden

Mevrouw mr. G.M. Aerts

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2006

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

Benoemd per 1 oktober 1998 tot 1 oktober 2006

De heer ing. H.J.M. Stevens

Benoemd per 1 december 1999 tot 1 december 2007

Mevrouw M.M.G. Wijnen-Christiaens

Benoemd per 1 december 1999 tot 1 december 2007

De heer mr. F.P. Schrijvers

Benoemd per 8 mei 2005 tot 8 mei 2009

Aftredingen

De heer L.P.H. Rongen

Huurderslid van 15 februari 1997 tot 15 februari 2005

De heer A.M.P. Brouwers

Verhuurderlid van 1 oktober 1997 tot 1 oktober 2005

De heer H. Plum

Verhuurderslid van 15 september 1997 tot 15 september 2005

werklust/aantal zittingen Maastricht en Roermond

werklust Maastricht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	248	68	222	94
geschil jaarlijkse huurverhoging	297	357	343	311
huurverlaging vanwege gebreken	20	56	54	22
geschil servicekosten	99	158	148	109
verklaring huurgegevens huursubsidie	880	225	946	159
overige procedures	59	93	96	56
totaal	1603	957	1809	751

aantal zittingen Maastricht

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

werklust Roermond

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	26	9	26	9
geschil jaarlijkse huurverhoging	128	128	132	124
huurverlaging vanwege gebreken	6	15	15	6
geschil servicekosten	55	33	76	12
verklaring huurgegevens huursubsidie	168	31	171	28
overige procedures	29	27	43	13
totaal	412	243	463	192

aantal zittingen Roermond

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

Middelburg

Ressort Middelburg

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

Ressort Schouwen-Duiveland

Schouwen-Duiveland, Tholen

Ressort Terneuzen

Hulst, Sluis, Terneuzen

Voorzitter

De heer mr. F.P. Schrijvers (tot juni 2005)

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 ing. J.J. Polderman

*Benoemd per 1 december 2002 tot 8 december 2006**

De heer J.C. Droogendijk

Benoemd per 1 september tot 1 september 2009

De heer mr. F.P. Schrijvers

Benoemd per 8 mei 2005 tot 8 mei 2009

Aftredingen

De heer A. Rosbach

Huurderslid van 1 juli 1993 tot 1 juli 2005

* De heer Polderman is tot nader order niet beschikbaar.

werklust/aantal zittingen Middelburg

werklust Middelburg

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	33	9	32	10
geschil jaarlijkse huurverhoging	123	171	134	160
huurverlaging vanwege gebreken	16	29	17	28
geschil servicekosten	130	33	136	27
verklaring huurgegevens huursubsidie	139	34	137	36
overige procedures	47	23	58	12
Totaal	488	299	514	273

aantal zittingen Middelburg

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

Utrecht

Ressort Amersfoort

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

Ressort Utrecht

Abcoude, Amerongen, Breukelen, Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Houten, IJsselstein, Leersum, Loenen, Lopik, Maarssen, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Utrecht, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist

Voorzitter

Mevrouw mr. B.M. Vos

Huurdersleden

Mevrouw Th. J. Verschuur-Duffels

Benoemd per 1 mei 1996 tot 1 mei 2008

Mevrouw C.M. van Lammeren

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2006

De heer mr. H.J.A. Mesdag

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

De heer mr. A. Kleijn

Benoemd van 1 september 2004 tot 1 september 2008

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

Benoemd per 1 maart 2005 tot 1 maart 2009

Verhuurdersleden

De heer W. de Vries

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer H. Goorhuis

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer J.J.M.W. Scherrenberg

Benoemd per 2 juni 1999 tot 2 juni 2007

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

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2007

Aftredingen

De heer drs. K. Battenberg

Benoemd per 1 december 1993 tot 1 december 2005

werklust/aantal zittingen Utrecht

werklust Utrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	222	127	269	80
geschil jaarlijkse huurverhoging	1562	553	1641	474
huurverlaging vanwege gebreken	31	86	65	52
geschil servicekosten	129	276	314	91
verklaring huurgegevens huursubsidie	524	133	534	123
overige procedures	175	357	430	102
totaal	2643	1532	3253	922

aantal zittingen Utrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
5	2	4	2	2	3	2	2	3	1	4	2	32

Zwolle-Lelystad

Ressort Deventer

Deventer, Olst-Wijhe, Raalte

Ressort Lelystad

Almere, Dronten, Lelystad, Noordoostpolder, Urk, Zeewolde

Ressort Zwolle

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

Voorzitter

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

Huurdersleden

De heer W.A.G. Veneboer

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2006

De heer H. Oostland

Benoemd per 1 juli 2005 tot 1 juli 2009

Verhuurdersleden

De heer M.R. te Nuyl

Benoemd per 1 november 1998 tot 1 november 2006

De heer T. Oosterhuis

Benoemd per 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

De heer W. de Boer

Benoemd per 15 mei 1999 tot 15 mei 2007

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

Benoemd per 1 november 1999 tot 1 november 2007

Aftredingen

De heer P. Boes

Huurderslid van 1 april 1997 tot 1 april 2005

De heer H.Th. M. van Wijk

Verhuurderslid van 1 april 1997 tot 1 april 2005

De heer F.W. Janssen

Verhuurderslid van 1 juni 1997 tot 1 juni 2005

werklast/aantal zittingen Zwolle-Lelystad

werklast Zwolle-Lelystad

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	76	19	70	25
geschil jaarlijkse huurverhoging	289	513	351	451
huurverlaging vanwege gebreken	16	29	29	16
geschil servicekosten	206	64	228	42
verklaring huurgegevens huursubsidie	336	107	360	83
overige procedures	59	74	111	22
totaal	982	806	1149	639

aantal zittingen Zwolle-Lelystad

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

Bijlage 3 | Spreekuren in de regio

Per 1/1/2005				Per 1/1/2006			
Waar	Wanneer	Tijdstip	Adres	Waar	Wanneer	Tijdstip	Adres
Amsterdam	dinsdag donderdag	14:00 - 16:00 uur 14:00 - 16:00 uur	Het Havengebouw De Ruyterkade 7	Amsterdam	dinsdag en donderdag	14:00 - 16:00 uur	Het Havengebouw, De Ruyterkade 7, Amsterdam
Rotterdam	maandag woensdag	14:00 - 16:00 uur 14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Weena 723	Arnhem	1e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijckenstraat 1, Arnhem
Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel Koningskade 30	Bergen op Zoom	3e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kantongerecht, Zuid-Oostsingel 41, Bergen op Zoom
Haarlem	dinsdag	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8	Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel Koningskade 30, Den Haag
Utrecht	vrijdag	10:00 - 12:00 uur	Maliebaan 18 Utrecht	Eindhoven	1e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC, Kennedyplein 5 - 12, Eindhoven
Arnhem	1e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijckenstraat 1	Enschede	3e maandag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadhuis, Langestraat 24, Enschede
Eindhoven	1e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC Kennedyplein 5 - 12	Groningen	1e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadeplein 10, Groningen
Groningen	1e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadeplein 10	Haarlem	dinsdag	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8, Haarlem
Leeuwarden	2e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadskantoor Oldehoofsterkerkhof 2	Leeuwarden	2e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadskantoor Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden
Lelystad	2e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Ondernemingen Centrum Flevoland Het Ravelijn 1	Lelystad	2e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel, Flevoland Het Ravelijn 1, Lelystad
Maastricht	2e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	La Fortezza Avenue Ceramique 1a	Maastricht	2e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	La Fortezza, Avenue Ceramique 1a, Maastricht
Bergen op Zoom	3e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kantongerecht Zuid-Oostsingel 41	Rotterdam	maandag en woensdag	14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Ingang C, Weena 723, Rotterdam
Enschede	3e maandag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadhuis Langestraat 24, Enschede	Utrecht	maandag	10:00 - 12:00 uur	Vergadercentrum La Vie, Lange Viestraat 351, Utrecht
Zwolle	3e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Hanzeland, Hanzelaan 310	Zwolle	3e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Hanzeland, Hanzelaan 310, Zwolle



Bijlage 4 | Zittingslocaties

Ressort	Gebouw	Adres	Postc.	Plaats	Telefoon
Alkmaar	Kantongerecht	Kr. van Eltenweg 2	1817 BC	Alkmaar	072-5274646
Almelo	Stadhuis	Stadhuisplein 1	7607 GD	Almelo	0546-541111
Alphen a/d Rijn	Stadhuis	Stadhuisplein 1	2405 SH	Alphen a/d Rijn	0172-465502
Amersfoort	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	3811 LM	Amersfoort	033-4695111
Amsterdam	Havengebouw	De Ruyterkade 7	1013 AA	Amsterdam	020-6225735
Apeldoorn	Rijkswaterstaat	Pr. Willem Alexanderlaan 717	7311 ST	Apeldoorn	055-5776277
Apeldoorn	Gemeentehuis	Marktpllein 1	731 LG	Apeldoorn	055-5801203
Arnhem	Rijkskantorengedouw	Pels Rijckenstraat 1	6814 DK	Arnhem	026-3528201
Assen	Hotel de Jonge	Brinkstraat 85-87	9401 HZ	Assen	0592-312023
Assen	Stadhuis	Noordersingel 33	9401 JW	Assen	0592-366999
Beetsterzwaag	Gemeentehuis	Hoofdstraat 82	9244 CR	Beetsterzwaag	0512-386222
Bergen op Zoom	Kantongerecht	Zuid-Oostsingel 41	4611 BC	Bergen op Zoom	0164-215568 of 0164-215569
Bergen op Zoom	Gemeentehuis	Stadserf 1	4701 NK	Roosendaal	0165-579579
Boxmeer	Kantongerecht	Steenstraat 59	5831 JB	Boxmeer	0485-571453
Breda	Stadskantoor	Claudius Prinsenlaan 10	4811 DJ	Breda	076-5293150
Breda	Hotel Brabant	Heerbaan 4-6	4817 NL	Breda	076-5224666
Brielle	Gemeentehuis	Slagveld 36	3231 AP	Brielle	0181-471111
Brielle	Nieuwe Schans	Marijkeplein 12	3181 GM	Rozenburg	0181-212454
Brielle	Stadhuis	Raadhuislaan 106	3201 EL	Spijkenisse	0181-696969
Brielle	Gemeentehuis	Oostzanddijk 26	3221 AL	Hellevoetsluis	0181-330323
Delft	Stadhuis	Markt 87	2611 GS	Delft	015-2602438
Den Bosch	Vergadercentr.La Gare	Stationsplein 161	5211 BP	Den Bosch	073-6900515
Den Haag	Kamer van Koophandel	Koningskade 30	2596 AA	Den Haag	070-3287231
Den Helder	Gemeentehuis	drs.F. Bijlweg 20	1784 MC	Den Helder	0223-671200
Deventer	Gemeentehuis	Grote Kerkhof 4	7411 KT	Deventer	0570-693911
Dordrecht	Pauluskerk	A. Agnesstraat 2	3314 LC	Dordrecht	078-6136382
Dordrecht	Gemeentehuis	Cortgene 2	2951 ED	Alblasserdam	078-6921200
Eindhoven	Kennedy Business Centre	Kennedyplein 7-13	5611 ZS	Eindhoven	040-2652911
Emmeloord	Gemeentehuis	Harmen Visserplein 1	8302 BW	Emmeloord	052-7633911

Emmen	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7811 AP	Emmen	0591-685570	Sneek	Gemeentehuis	Marktstraat 15	8601 CR	Sneek	0515-485206
Enschede	Gemeentehuis	Langestraat 24	7511 HC	Enschede	053-4818843	Sommelsdijk	Gemeentehuis	Kon.Julianaweg 45	3241 XB	Middelharnis	0187-475555
Gorinchem	Stadhuis	Stadhuisplein 1	4205 AZ	Gorinchem	0183-659225	Terborg	Gemeentehuis	Raadhuisstraat 2	7001 EW	Doetinchem	0314-377377
Gouda	Stadswinkel Buytenerf	Klein Amerika 20	2806 CA	Gouda	0182-589111	Terborg	Gemeentehuis	Kerkplein 7	7051 CX	Varsseveld	0315-256681
Gouda	Stadhuis	Markt 1	2801 JG	Gouda	0182-588482/83	Terneuzen	Gemeentehuis	Oostelijk Bolwerk 4	4531 GS	Terneuzen	0115-455000
Groenlo	Gemeentehuis	Kevelderstraat 3	7141 BE	Groenlo	0544-477477	Tiel	Gemeentehuis	Achterweg 2	4001 MV	Tiel	0344-637111
Groenlo	Cultureel C.de Bron	Buitenschans 1	7141 EK	Groenlo	0544-462020	Tilburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 130	5038 TC	Tilburg	013-5429418
Groningen	Cascade-complex	Cascadeplein 10	9726 AD	Groningen	050-5992112	Utrecht	RGD	Maliebaan 18	3581 CP	Utrecht	030-2336100
Haarlem	Kennemerplein	Kennemerplein 6-8	2011 MJ	Haarlem	023-5154610	Utrecht	Verg.Centr. La Vie	Lange Viestraat 351	3511 BK	Utrecht	030-2340088
Harderwijk	Arbeidsbureau	Wethouder Jansenlaan 1	3844 DG	Harderwijk	0341-787812	Venlo	Kantongerecht	Dr. Blumenkampstraat 9	5914 PV	Venlo	077-3201143
Heerenveen	Posthuistheater	Fok 78	8441 BR	Heerenveen	0513-619494	Wageningen	Gemeentehuis	Markt 22	6701 CZ	Wageningen	0317-492911
Heerlen	Kantongerecht	Akerstraat 108	6417 BN	Heerlen	045-5735858	Winschoten	Kantongerecht	Nassaustraaf 17	9675 EM	Winschoten	0597-413691
Helmond	Stadskantoor	Weg op den Heuvel 35	5700 AZ	Helmond	0492-587222	Zaandam	Gemeentehuis	Bannehof 1	1544 VX	Zaandijk	075-6816666
Helmond	Stadswinkel	Frans Joseph v. Thielpark 1	5707 BX	Helmond	0492-587222	Zaandam	RPO	Ebbehout 31	1507 EA	Zaandam	075-6816666
Helmond	t Cour					Zevenbergen	Gemeentehuis	Past.v.Kesselln.15	4761 BJ	Zevenbergen	0168-373600
Hilversum	(t.o. stadsdeelkantoor)	Zuid Koninginnewal 4	5701 NT	Helmond	0492-587112	Zuidbroek	Kantongerecht	Spoorstraat 41	9636 AS	Zuidbroek	0598-451213
Hilversum	Kantongerecht	s Gravenlandseweg 59	1217 EH	Hilversum	035-6250900	Zutphen	Parochie Centrum	Tengnagelhoek 6	7201 NE	Zutphen	0575-516708
Hoorn	Gemeentehuis	Nieuwe Steen 1	1625 HV	Hoorn	0229-252200	Zwolle	Hanzeland	Hanzelaan 310	8017 JK	Zwolle	038-4695695
Leeuwarden	Gemeentehuis	Oldehoofsterkerkhof 2	8911 DH	Leeuwarden	058-2338118						
Leiden	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	2311 EJ	Leiden	071-5165480						
Lelystad	Gemeentehuis	Stadhuisplein 2	8232 ZX	Lelystad	0320-278911						
Maastricht	La Fortezza	Avenue Ceramique 1a	6221 KV	Maastricht	043-3514131						
Meppel	Stadhuis	Grote Oever 26	7941 BJ	Meppel	0522-850485						
Meppel	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7901 BP	Hoogeveen	0528-291911						
Middelburg	Gemeentehuis	Lange Noordstraat 1	4331 CB	Middelburg	0118-675000						
Middelburg	Stadskantoor	Kanaalweg 3	4337 PA	Middelburg	0118-675405						
Middelburg	Kantoor HBV	Nieuwstraat 36-B	4331 JL	Middelburg	0118-628081						
Middelburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 2	4382 LG	Vlissingen	0118-487000						
Nijmegen	Gebouw Mercator II	Toernooiveld 300	6525 EC	Nijmegen	024-3506589						
Oud Beijerland	Gemeentehuis	W.van Vlietstraat 6	3262 GM	Oud Beijerland	0186-646566						
Roermond	Riverzamelgebouw	Slachthuisstraat 55	6041 CB	Roermond	0475-363399						
Roermond	Stadhuis	Looskade 2	6041 LE	Roermond	0475-359515						
Rotterdam	Groothandelsgebouw	Weena 723	3013 AM	Rotterdam	010-2244444						
Schiedam	Stadskantoor	Stadserf 1	3112 DZ	Schiedam	010-2465790						
Schiedam	Gemeentehuis	Koningshoek 93050	3144 BA	Maassluis	010-5931931						
Sittard	Kantongerecht	Parklaan 17	6131 KE	Sittard	046-4577979						

Bijlage 5 | Ontvangers van het jaarverslag

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

- Nationale Ombudsman;
- Aedes;
- Raad van Onroerende zaken;
- Nederlandse Woonbond;
- Vastgoed Belang;
- Nederlandse Vereniging van Makelaars;
- Makelaarsvereniging VBO;
- Bureaus Rechtshulp/Juridisch Loket;
- Rechts- en Wetswinkels;
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN);
- Huurteams;
- Rechtsbijstandsverzekeraars.

en aan een ieder die om toezending verzoekt.

colofon

Jaarverslag 2005 is een uitgave van de Huurcommissie

Redactie en eindredactie:

De Huurcommissie, Wout van Dijk
Pro Communicatie v.o.f., Rotterdam

Tekst:

Voorzitters en medewerkers van de Huurcommissie

Grafische vormgeving:

Via>Handelskade bv, Rotterdam

Fotografie en beeldbewerking:

Fotografie Hilbert Krane, Rotterdam

Druk:

Drukkerij Giethoorn ten Brink bv, Meppel

Fotopagina's:

Figen Camcak, Dhoerma Jankie, Deeraj Naipal, Jeroen Horters (omslag), Jan Bloksma (pagina 2), Robin van den Hoven en Edmar Thode (pagina 4), Anke van Heur en Jan Bloksma (pagina 6), Mala Koendjibharie en Angeliqwe Wever (pagina 8), Vincent Anker, Cora Bijkerk, Wout van Dijk en Astrid Schreuders (pagina 20), Gudo Bosch (pagina 28), Karin Koster en Femke Koemans (pagina 34), Hans Kras en Arjen van der Hauw (pagina 38), Sherita Dhaniramsingh en Cherine van Soest (pagina 42), Wouter Wildenberg en Yvonne Sparnaaij (pagina 74)

Meer informatie:

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

Jaarverslag 2005 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.

