

Jaarverslag 2008

Huurcommissie



Amsterdam, Eerste Atjehstraat

Voorwoord

Met genoegen bied ik u hierbij het jaarverslag van de Huurcommissie over 2008 aan. Het verslag laat zien dat de Huurcommissie een intensief jaar heeft doorgemaakt.

De Huurcommissie is in 2008 verder gegaan met de voorbereiding op de verandering naar een klantgerichte, efficiënt en modern werkende organisatie. Er is op veel vlakken vooruitgang geboekt. Zo is het wetsvoorstel voor de samenvoeging van Huurcommissies en secretariaat tot één zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) voorbereid. Dit wetsontwerp is in 2008 voor advies naar de Raad van State geweest en zal in 2009 door het parlement worden behandeld. Ook is het procesmodel herontworpen. Dit vormt de basis voor het nieuw te bouwen ondersteunend systeem. Deze voor huurders en verhuurders onzichtbare werkzaamheden legden in 2008 op velen een stevig beslag, terwijl de geschilbeslechting 'gewoon doorging'. Ik ben er trots op dat de Huurcommissie er desondanks in is geslaagd de gemiddelde doorlooptijd van verzoekschriften te verbeteren.

Een van de elementen die met het wetsontwerp ZBO Huurcommissie geregeld zullen worden, is het besturingsmodel voor het nieuwe ZBO Huurcommissie. Hierover is in 2008 intensief en veelvuldig gesproken, onder meer binnen de kring van voorzitters en leden van de Huurcommissie.

Het stemt mij tevreden dat met het besturingsmodel een nieuw evenwicht zal ontstaan in de samenwerking tussen (toekomstige) bestuurders, voorzitters en leden van de Huurcommissie, en de minister voor Wonen, Wijken en Integratie.

De Huurcommissie bestaat in 2009 dertig jaar. Dit jubileum is een uitgelezen moment om te starten met het naar buiten treden met de voorbereide veranderingen. Als eerste komen er drie nieuwe checks op internet. De checks bieden huurders en verhuurders inzicht of een procedure over de huurprijs, onderhoudsgebreken of servicekosten kans van slagen heeft. De lancering van de checks zal gepaard gaan met een publiciteitscampagne om de bekendheid van de Huurcommissie te vergroten.

Verandering is, tot slot, ook het thema van de fotografie van dit jaarverslag. De foto's geven een beeld van hoe Nederland in de afgelopen jaren is veranderd. De Huurcommissie meent met haar werk in de afgelopen dertig jaar een waardevolle bijdrage te hebben geleverd aan deze veranderingen. Zij zal dat ook in de komende periode met volle inzet blijven doen.

J.H. Bloksma
Voorzitter van het Overleg Voorzitters Huurcommissie



© Stadsarchief Amsterdam



Amsterdam, Da Costakade

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. De Huurcommissie	11
1.1 De commissie in zitting bijeen	12
1.2 Voorzittersuitspraken	13
1.3 Andere wijze van behandelen	13
2. Overzicht van de behandelde zaken	15
2.1 Aantal verzoeken en uitspraken	16
2.2 Waar kwam de instroom in 2008 vandaan?	19
3. Het secretariaat van de Huurcommissies	23
3.1 Onderzoeken	24
3.2 Voorlichting	25
3.3 De productie	26
4. De Huurcommissie in de maatschappij	31
4.1 Effect van de Huurcommissie	32
4.2 Bekendheid van de Huurcommissie	33
4.3 Klachten	34
4.4 De rechter	35
5. Toekomst	37
Bijlagen inhoudsopgave 1 t/m 5	43
Colofon	83

1. De Huurcommissie

In dit hoofdstuk licht de Huurcommissie haar samenstelling en doel toe en doet verslag van haar behandeling van verzoeken tot geschilbeslechting en tot het afgeven van verklaringen ten behoeve van huurtoeslag in 2008.



© Streekarchief Gooi en Vechtstreek, fotocollectie Stevens SAGVo32



Hilversum, Larenseweg

De Huurcommissie bestaat uit 59 individuele Huurcommissies en een centraal secretariaat dat deel uitmaakt van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). De 59 Huurcommissies functioneren ieder als zelfstandig bestuursorgaan (ZBO). Wanneer een Huurcommissie in zitting bijeenkomt, bestaat deze uit een voorzitter, een lid dat is voorgedragen door huurdersorganisaties en een lid dat is voorgedragen door verhuurdersorganisaties. De onafhankelijke voorzitters worden benoemd door de Kroon, de commissieleden door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI). In 2008 waren eerst zeven, en later zes onafhankelijke voorzitters inzetbaar. Het aantal commissieleden varieerde eveneens gedurende het jaar. Begin 2008 waren er 114 commissieleden. Eind 2008 waren dit er nog 92. De teruggang in het aantal commissieleden houdt verband met de afname van het aantal zaken dat de Huurcommissie jaarlijks behandelt.

In het dagelijkse gebruik is “de Huurcommissie” de aanduiding voor de verzameling van 59 afzonderlijke Huurcommissies. De Huurcommissie werkt aan de voorbereiding van de samenvoeging van de 59 afzonderlijke Huurcommissies en het secretariaat tot één ZBO Huurcommissie. U vindt hier meer informatie over in Hoofdstuk 5: “Toekomst”.

De Huurcommissie beslecht geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs, onderhoudsgebreken of servicekosten van een woonruimte. Dit geldt voor het overgrote deel van de huurwoningmarkt, 95%. Alleen wanneer voor de woonruimte een geliberaliseerde overeenkomst tussen huurder en verhuurder geldt, de overige 5%, is de Huurcommissie niet bevoegd. De geanonimiseerde uitspraken van de Huurcommissie zijn openbaar. Op deze wijze draagt de Huurcommissie bij aan een goed functionerende huurwoningmarkt.

Tevens verstrekt de voorzitter van de Huurcommissie aan de Belastingdienst Toeslagen op diens verzoek een verklaring over de redelijkheid van de huurprijs in het kader van de behandeling van een aanvraag huurtoeslag.

1.1 De commissie in zitting bijeen

Van de ruim 11.000 zaken die de Huurcommissie in 2008 heeft afgehandeld, zijn er bijna 7.400 op een zitting behandeld. In totaal zijn er 484 zittingen gehouden in 52 plaatsen verspreid over het land. De Huurcommissie behandelt gemiddeld 15 zaken per zitting. Het aantal zittingen is daarmee lager geworden dan waarmee in de oorspronkelijke planning voor 2008 rekening was gehouden. Dit is zowel het gevolg van het lager dan geplande aantal verzoeken, als van het zo efficiënt mogelijk inplannen.

Voorafgaand aan de zitting voert het secretariaat een onderzoek uit naar de feiten die relevant zijn voor het geschil. Na het onderzoek wordt een rapport opgesteld, dat samen met de uitnodiging voor de zitting naar huurder en verhuurder wordt gezonden.

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

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

1.2 Voorzittersuitspraken

In 2008 hebben de voorzitters ruim 2.400 voorzittersuitspraken gedaan. Een voorzittersuitspraak volgt als inhoudelijke behandeling van een verzoek ter zitting niet noodzakelijk is en er ook geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer sprake is van een verzoek dat buiten de betreffende termijn is ingediend of als er vooraf geen leges zijn betaald. Indien een huurder of verhuurder het niet eens is met een voorzittersuitspraak, kan deze in verzet gaan. Vervolgens buigt de Huurcommissie zich over de zaak. De Huurcommissie kan besluiten dat alsnog onderzoek wordt uitgevoerd en behandeling ter zitting moet volgen.

1.3 Andere wijze van behandelen

Het komt voor dat een zaak wordt afgehandeld zonder dat de Huurcommissie of een voorzitter uitspraak heeft gedaan. Zo worden verzoeken soms na indiening weer ingetrokken door de verzoeker. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer huurder en verhuurder alsnog overeenstemming hebben bereikt. Verder geeft de Huurcommissie of de voorzitter van de Huurcommissie ook verklaringen af, en deze zaken worden in de regel niet op een zitting behandeld. Een voorbeeld van een verklaring is de verklaring aan de Belastingdienst Toeslagen over de redelijkheid van de huurprijs van een woning, waarvoor de huurder huurtoeslag heeft aangevraagd. Daarnaast worden verklaringen afgegeven aan publiekrechtelijke organen over de waardering van de woning in punten. Ook worden op verzoek van de kantonrechter inlichtingen verstrekt over een door de Huurcommissie gedane uitspraak.

2. Overzicht van de behandelde zaken

De Huurcommissie ontvangt verschillende soorten verzoeken. In dit hoofdstuk volgt verslaglegging over de instroom van verzoeken en over de uitspraken die de Huurcommissie in 2008 heeft gedaan.



© Cas Oorthuis / Nederlands Fotomuseum



Amersfoort, Bosweg

2.1 Aantal verzoeken en uitspraken

In 2008 zijn de volgende verzoeken aan de Huurcommissie voorgelegd, respectievelijk afgehandeld. De getallen voor 2007 zijn als referentiekader opgenomen.

Tabel 1 – Instroom en uitstroom per categorie in 2007 en 2008

Soort	2008		2007	
	Instroom	Uitstroom	Instroom	Uitstroom
Huurprijsgeschillen	4.901	5.034	5.333	6.928
Servicekosten	4.184	4.075	4.186	4.306
Huurverhoging	1.181	1.087	1.097	2.576
Huurtoeslag	1.106	828	1.248	1.297
Totaal	11.372	11.024	11.864	15.107

Tabel 2 – Instroom en uitstroom per wetsartikel in 2008

Soort	Artikel	Omschrijving	Ingekomen	Afgedaan
Huurprijsgeschillen	BW 7:249	toetsing aanvangshuurprijs	1.229	1.258
	BW 7:254	voorstel huurverlaging op grond van punten	550	547
	BW 7:255	huurverhoging na woningverbetering	65	68
	BW 7:257	huurverlaging in verband met gebreken	2.184	2.243
	BW 7:258	uitsplitsing all-in huur	289	270
	HPW 25a.3	verzet tegen uitspraak voorzitter	0	3
	UHW 4.4	verzet tegen uitspraak voorzitter	211	266
	UHW 20.7	behandeling na gegrond verzet	40	74
	UHW 4.3	melding herstel van gebreken	318	289
	UHW 5.1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	1	1
	UHW 5.2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	6	6
	UHW 5.3	verzoek publiekrechtelijk orgaan om verklaring	7	10
	UHW 5.5	advies geliberaliseerde huurprijs	1	0
Servicekosten	BW 7:260	afrekening servicekosten	3.571	3.501
	BW 7:261	hoogte voorschot servicekosten	613	574
Huurverhoging	BW 7:253.1	bezwaar tegen huurverhoging	1.086	999
	BW 7:253.2	huurverhoging na rappel	56	49
	BW 7:253.5	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	39	38
Huurtoeslag	UHW 6b	verklaring omtrent redelijkheid van de huurprijs	1.106	828
Totaal			11.372	11.024

BW = Burgerlijk Wetboek; HPW = Huurprijzenwet woonruimte; UHW = Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Was in 2007 de uitstroom nog beduidend hoger dan de instroom, in 2008 waren de uitstroom en de instroom min of meer aan elkaar gelijk. Dit is vooral veroorzaakt door het afvlakken van de daling van de instroom. Vóór 2008 daalde de instroom vrij sterk, en was de uitstroom nog groot door de uitspraken die betrekking hadden op geschillen die in het jaar daarvoor waren aangekaart bij de Huurcommissie. Nu de instroom van 2008 nauwelijks lager is uitgevallen dan de instroom van 2007, is de uitstroom min of meer gelijk aan de instroom. Het sterkst is dit zichtbaar bij de geschillen over huurverhoging. Het grote verschil tussen instroom en uitstroom van verklaringen ten behoeve van huurtoeslag heeft een andere oorzaak, namelijk een groot aantal verzoeken dat pas in december werd ingediend.

Uitgesplitst naar wetsartikel was de in- en uitstroom in 2008 als volgt:

Tegelijkertijd met het meer in evenwicht raken van de instroom en de uitstroom is in 2008 een verbetering gerealiseerd in de snelheid van afhandeling. De doelstellingen ten aanzien van de doorlooptijden zijn in 2008 gerealiseerd voor de huurprijs-, servicekosten- en huurverhoginggeschillen. In 2007 was de doelstelling voor huurprijsgeschillen niet gerealiseerd, voor servicekosten- en huurverhoginggeschillen wel. De doorlooptijden worden in Hoofdstuk 3, paragraaf 3 “De productie” verder toegelicht.

Hieronder worden de opvallende ontwikkelingen geduid aan de hand van Tabel 1 en Tabel 2.

Huurprijsgeschillen

Het aantal uitspraken in huurprijsgeschillen is in 2008 opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. De daling bedraagt ongeveer 28%. Deze daling is opgetreden voor bijna alle soorten huurprijsgeschillen, maar vooral bij:

- Verzetprocedures:

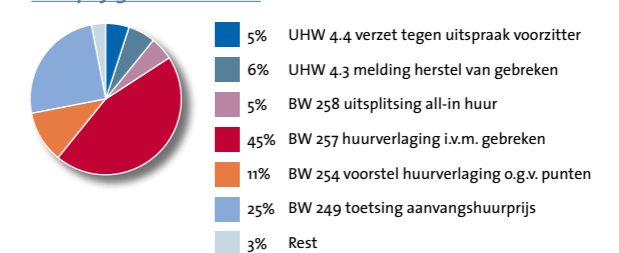
De in de voorgaande jaren ingezette daling van het relatieve en absolute aandeel van uitspraken in verzetprocedures heeft zich in 2008 voortgezet. Dit betreft procedures waarin een huurder of verhuurder zich verzet tegen een voorzittersuitspraak. Een verzet wordt behandeld door de Huurcommissie. Als het verzet gegrond wordt verklaard, wordt het oorspronkelijke verzoek alsnog door de Huurcommissie inhoudelijk behandeld. In 2007 werden ruim 4000 voorzittersuitspraken gedaan, en ontving de Huurcommissie 446 verzetschriften tegen zo'n uitspraak (ca. 11%). In 2008 was dit: ruim 2400 voorzittersuitspraken en 211 verzetschriften (8,6%). De daling van het aantal voorzittersuitspraken hangt sterk samen met de afname van het aantal huurverhogingsprocedures. Juist deze zaken worden vaak afgehandeld met een voorzittersuitspraak. De daling van het aantal verzetschriften heeft echter meer dan gelijke tred gehouden met de daling van het aantal voorzittersuitspraken. In ruim 91% van de gevallen zag in 2008 noch de huurder, noch de verhuurder aanleiding om verzet aan te tekenen tegen de uitspraak van de voorzitter.

De Huurcommissie ziet dit als een indicatie dat de kwaliteit van de voorzittersuitspraken in 2008 doorgaans goed was.

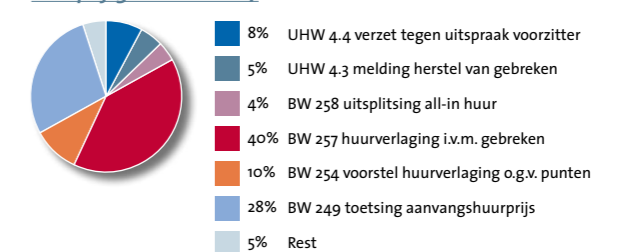
- Toetsing aanvangshuurprijs:

Het relatieve aandeel van deze procedure is opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar, hoewel de daling minder sterk is geweest dan in 2007. De daling heeft te maken met de terugloop in verklaringen ten behoeve van de huurtoeslag, waarover hieronder separaat wordt gerapporteerd. Minder verklaringen omtrent de redelijkheid van de huurprijs betekent ook minder huurprijs-toetsingen die vanuit de wet “automatisch” gestart worden. Dit “automatisch” starten van een procedure gebeurt in de gevallen dat de voorzitter van de Huurcommissie verklaart dat de huurprijs niet redelijk is. Deze relatie verklaart ook waarom de daling van het aantal toetsingen van de aanvangshuurprijs in 2008 minder sterk was: het aantal verklaringen ten behoeve van huurtoeslag bleef ongeveer gelijk ten opzichte van het voorgaande jaar.

Huurprijsgeschillen 2008



Huurprijsgeschillen 2007



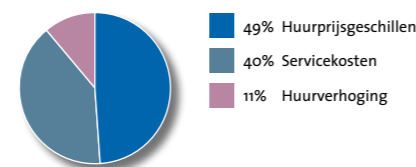
Met name de zich voortzettende daling van het aantal toetsingen van de aanvangshuurprijs is een illustratie van het feit dat een goede (naams-)bekendheid van groot belang is voor de effectiviteit van de Huurcommissie. Uit metingen in 2007 is gebleken dat op het gebied van de bekendheid van de Huurcommissie nog aanzienlijke winst valt te behalen. Naarmate meer huurders en verhuurders weten van het bestaan van de Huurcommissie, en ook weten voor welke kwesties zij de Huurcommissie kunnen inschakelen, is het effect van de Huurcommissie groter.

Eén van de meest effectieve procedures van de Huurcommissie is de toetsing van de aanvangshuurprijs. Deze geeft verhuurder en huurder duidelijkheid over de redelijkheid van de huurprijs, en kan in specifieke gevallen leiden tot huurverlaging (zie ook Hoofdstuk 4, paragraaf 1 "Effect van de Huurcommissie"). Als meer huurders zelf deze procedure zouden starten, in plaats van de "omweg" via de aanvraag voor de huurtoeslag, dan zou de hierboven beschreven relatie tussen het aantal toetsingen van de aanvangshuurprijs en het aantal verklaringen omtrent de redelijkheid van de huurprijs minder sterk zijn. Het zou ook betekenen dat de Huurcommissie, vaker dan nu het geval is, te hoge huurprijzen (in relatie tot de waardering van de woning in punten) direct vanaf de aanvang van de huurovereenkomst kan corrigeren. Mede daarom werkt de Huurcommissie aan het vergroten van haar bekendheid onder huurders en verhuurders (zie verder Hoofdstuk 4, paragraaf 2 "Bekendheid van de Huurcommissie").

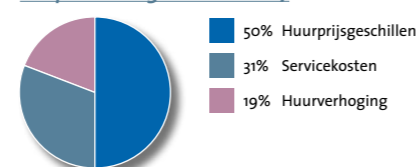
Servicekosten

Het relatieve aandeel van servicekostenzaken in het totaal was in 2008 opnieuw hoger dan in het voorgaande jaar. 40% van alle uitspraken in geschillen betrof de servicekosten, tegenover 31% in 2007. Deze toename is relatief, in absolute zin is het aantal uitspraken in servicekostengeschillen vrijwel gelijk gebleven (zie tabel 1 van dit Hoofdstuk). De toename van het relatieve aantal servicekostenzaken hangt samen met de afname van het aantal uitspraken in geschillen over huurprijsverhoging.

Uitspraken in geschillen 2008

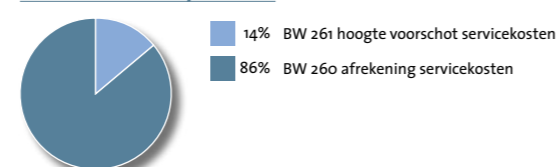


Uitspraken in geschillen 2007



De verhouding tussen procedures over de afrekening en procedures over de hoogte van het voorschot servicekosten is voor 2008 en 2007 identiek.

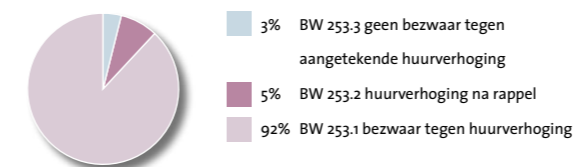
Servicekosten 2007 en 2008



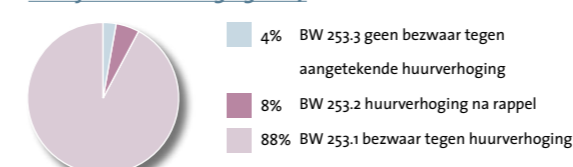
Jaarlijkse huurverhoging

In 2008 deed de Huurcommissie opnieuw minder uitspraken in huurverhoginggeschillen dan in het voorgaande jaar. Deze keer was de daling relatief gering. In 2007 was nog sprake van een na-ijlend effect van gewijzigde regelgeving per 1 juli 2006. In 2008 is een meer stabiele situatie bereikt, mede door het opnieuw lage maximale huurverhogingspercentage (1,6%). Hierdoor is geen sprake meer van een grote beeldbepalende piek in het werkaanbod. Dit heeft de Huurcommissie in 2008 mede in staat gesteld om zich voor te bereiden op de belangrijke aanstaande veranderingen (zie hierover o.a. Hoofdstuk 5 "Toekomst").

Jaarlijkse huurverhoging 2008



Jaarlijkse huurverhoging 2007



Verklaringen ten behoeve van huurtoeslag

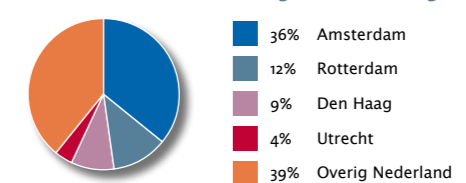
Voor het derde achtereenvolgende jaar is het aantal afgegeven verklaringen aan de Belastingdienst Toeslagen achtergebleven bij de prognose van de Belastingdienst. De Huurcommissie heeft in het verslagjaar 828 van dergelijke verklaringen afgegeven. In 2005 verstreekte de Huurcommissie daarentegen nog bijna 7.000 verklaringen. De verzoeken hiertoe waren afkomstig van de minister van VROM, wiens taak het destijds was om huursubsidie toe te kennen. Per 1 januari 2006 is de huursubsidie vervangen door de huurtoeslag, die wordt uitgevoerd door de Belastingdienst Toeslagen.

De Huurcommissie heeft geen invloed op het aantal verzoeken dat de Belastingdienst Toeslagen aanlevert en de spreiding daarvan over het kalenderjaar. Het aantal verzoeken lag in 2008 ruim hoger dan het aantal afgegeven verklaringen. Dit is veroorzaakt door een groot aantal verzoeken dat in december 2008 is ingediend door de Belastingdienst Toeslagen. Dit aantal was zelfs zo groot (ca. 1.000 verzoeken), en het moment van aanleveren was zo laat in het jaar, dat het merendeel van deze verzoeken niet meer in 2008 kon worden geregistreerd. Deze verzoeken zullen daarom pas zichtbaar worden in de cijfers over 2009.

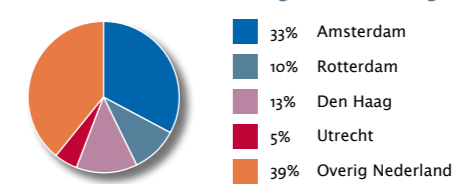
2.2 Waar kwam de instroom in 2008 vandaan?

Bij de vergelijking van de regionale herkomst van de instroom in 2008 en 2007 valt vooral op dat de verdeling vrijwel hetzelfde is als in 2007.

Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2008



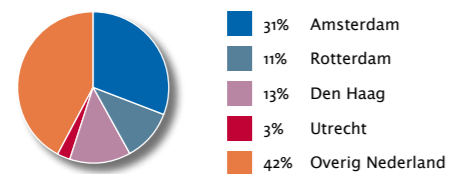
Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2007



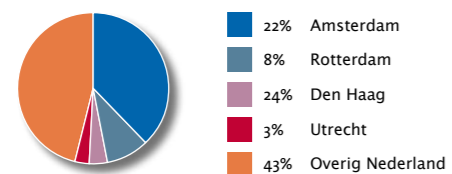
Uitgesplitst naar soort zaken zijn de verschillen in regionale herkomst tussen 2008 en 2007 evenmin groot, met uitzondering van de servicekostenzaken. Voor deze verzoeken is een opvallende verschuiving opgetreden in Den Haag en Amsterdam. Voor wat betreft Amsterdam zijn de activiteiten van de zogenaamde Huurteams¹ hiervoor een belangrijke oorzaak. In Amsterdam hebben de Huurteams hun werkgebied verbreed. Naast het begeleiden van huurders bij geschillen over de huurprijs en huurverhoging, spelen zij ook vaker een rol bij het indienen van servicekostenverzoeken. In Den Haag heeft een uitspraak van de Huurcommissie over de kosten van onderhoud van groenvoorzieningen een belangrijke rol gespeeld. Na deze uitspraak heeft minstens één verhuurder zijn beleid op dit punt aangepast aan het oordeel van de Huurcommissie. Dit heeft er toe geleid dat in 2008 veel minder geschillen over servicekosten speelden in Den Haag. In dit geval heeft een uitspraak van de Huurcommissie dus een normerende werking gehad.

¹ De Huurteams zijn lokale organisaties, die geen onderdeel uitmaken van de Huurcommissie of het ministerie van VROM. De Huurteams begeleiden huurders bij het indienen van verzoeken.

Instroomoverzicht servicekosten regionale verdeling 2008

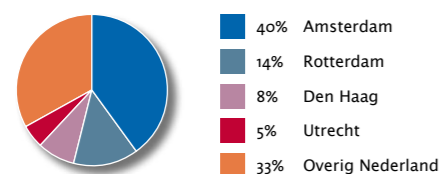


Instroomoverzicht servicekosten regionale verdeling 2007

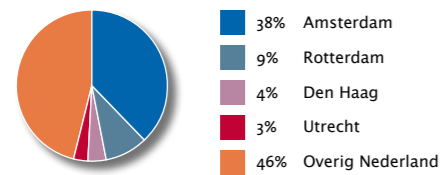


Over het geheel genomen blijft het beeld dat van de vier grote steden vooral het aandeel van geschillen uit Amsterdam groot is. De actieve opstelling van de Huurteams in deze stad, gecombineerd met het relatief grote aantal huurwoningen in Amsterdam zijn de belangrijkste oorzaken. De regionale verdeling van de huurprijsgeschillen en de geschillen over de jaarlijkse huurverhoging in 2008 wijken niet of nauwelijks af van de regionale verdeling in 2007. Daarom volgen hieronder uitsluitend de gegevens voor 2008.

Instroomoverzicht huurprijsgeschillen regionale verdeling 2008

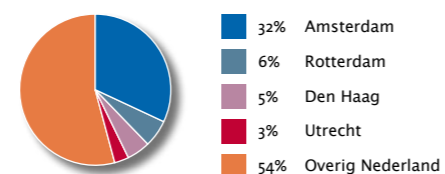


Instroomoverzicht jaarlijkse huurverhoging regionale verdeling 2008

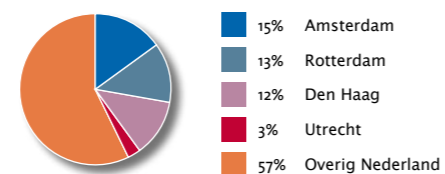


De verzoeken tot het afgeven van een verklaring ten behoeve van huurtoeslag waren in 2008 geografisch beduidend anders gespreid dan in 2007. De nadruk is meer komen te liggen op woningen in Amsterdam (in 2007 15%, in 2008 32%). Dit ging ten koste van vooral Rotterdam en Den Haag. Deze verzoeken zijn niet afkomstig van de huurders of verhuurders maar van de Belastingdienst. De verschuivingen in de geografische herkomst van deze verzoeken is een gevolg van de keuzes die de Belastingdienst maakt.

Instroomoverzicht aanvraag t.b.v. huurtoeslag regionale verdeling 2008



Instroomoverzicht aanvraag t.b.v. huurtoeslag regionale verdeling 2007



3. Het secretariaat van de Huurcommissie

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



© Noord-Hollands Archief



Haarlem, Grote Houtstraat

3.1 Onderzoeken

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

Geschillen over de huurprijs, huurverhoging en over onderhoudsgebreken

Een geschil over de huurprijs, huurverhoging of over onderhoudsgebreken vergt vaak een onderzoek in de betreffende woonruimte. Er zijn 3.071 van dergelijke onderzoeken in 2008 uitgevoerd. 779 geplande onderzoeken zijn in 2008 niet uitgevoerd. In 491 gevallen zegde de huurder een gepland onderzoek af. 288 keer werd een huurder niet thuis aangetroffen, ondanks een voorafgaand bericht. De Huurcommissie doet altijd een tweede poging om een onderzoek uit te voeren, tenzij bijvoorbeeld door een verhuizing al vaststaat dat een onderzoek niet (meer) mogelijk is.

Ook als er geen onderzoek in de woonruimte plaatsvindt, wordt voor zaken die op een zitting worden behandeld een rapport opgesteld. Dit gebeurt dan op basis van de beschikbare informatie, onder andere de informatie die door de verzoeker zelf is aangedragen. In 2008 zijn er 187 van dergelijke rapporten opgemaakt.

Servicekosten

Een onderzoek in het kader van een geschil over de servicekosten bestaat meestal uit het bestuderen van de administratie van de verhuurder. Soms gebeurt dit in combinatie met een onderzoek in de woonruimte. De onderzoeken over servicekosten nemen beduidend meer tijd in beslag dan onderzoeken naar een huurprijsgeschil. Dit heeft te maken met de vaak grote hoeveelheid gegevens die in het kader van het onderzoek moeten worden geanalyseerd. Daarnaast

vergt een onderzoek naar servicekosten deskundigheid op verschillende gebieden, zoals boekhouding, het huurprijzenrecht, en kennis van een aantal technische installaties. Mede gezien de structureel hoge instroom van servicekostenverzoeken heeft het ontwikkelen en borgen van de benodigde kennis in 2008 veel aandacht gekregen. Omdat tegelijkertijd in 2008 een aantal ervaren servicekostenonderzoekers zijn vertrokken, zal er ook in 2009 veel aandacht zijn voor kennisborging en -ontwikkeling.

In 2008 zijn ruim 2.300 afspraken met een huurder en/of een verhuurder gemaakt voor een onderzoek. In bijna 1.300 gevallen kon het onderzoeksrapport geschreven worden op basis van schriftelijke informatie, vaak afkomstig uit de administratie die door de Huurcommissie is opgevraagd.

Meerdere zaken in een wooncomplex

Bij zowel huurprijs- als servicekostengeschillen komt het voor dat huurders, die een woning in hetzelfde wooncomplex huren, (vrijwel) gelijklopende verzoeken indienen. Dergelijke verzoeken behandelt de Huurcommissie bij voorkeur gebundeld. In een aantal van deze gevallen volstaat het om één of enkele onderzoeken van geselecteerde woonruimten uit te voeren. Vaak gebeurt dit in overleg met de betrokken huurders en verhuurder(s), of indien aanwezig, de huurdersvereniging of een gemachtigde van de huurders. Met deze werkwijze voorkomt de Huurcommissie dat alle zaken moeten wachten tot het allerlaatste individuele onderzoek is afgerond. De wijze waarop de Huurcommissie voor het overige omgaat met meerdere zaken in een wooncomplex wordt hieronder beschreven in paragraaf 3 "De productie".

Verklaringen op verzoek van de Belastingdienst Toeslagen

In 2008 werden ruim 620 onderzoeken in woonruimten uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een verklaring over de redelijkheid van de huurprijs. Daarnaast konden ruim 140 geplande onderzoeken geen doorgang vinden

omdat de huurder niet thuis werd aangetroffen. In 90 gevallen zegde de huurder een gepland onderzoek af. Ook hier geldt dat de Huurcommissie altijd een tweede poging doet om een onderzoek uit te voeren, tenzij al vaststaat dat een onderzoek niet (meer) mogelijk is.

3.2 Voorlichting

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

Telefonische voorlichting

De snelle, correcte afhandeling van telefonische vragen verloopt naar wens. De trend van de afgelopen jaren dat er minder telefonische vragen worden gesteld, heeft zich in 2008 voortgezet. De Huurcommissie heeft in 2008 97% van de telefoontjes beantwoord. De gemiddelde wachttijd bedroeg 44 seconden. Beide resultaten voldoen ruimschoots aan de door de Huurcommissie gehanteerde normen, van respectievelijk 90% van de telefoontjes beantwoorden, en een maximale gemiddelde wachttijd van 3 minuten.

Telefonische vragen

	2008	2007
Aantal belpogingen	51.587	67.207
Percentage beantwoorde gesprekken	97%	98%
Gemiddelde wachttijd (min.)	0:44	0:25

Top 10 onderwerpen telefonische voorlichting 2008

1. Huurverlaging op onderhoud
2. Servicekosten
3. Punten voor de woonomgeving
4. Jaarlijkse huurverhoging
5. Puntensysteem
6. Voortgang lopende zaak
7. Ontvangen uitspraak
8. Gepland onderzoek
9. Huurverlaging op punten
10. Toetsing nieuwe huurprijs

Spreekuren in de regio

1783 huurders en verhuurders hebben in 2008 een spreekuur van de Huurcommissie in de regio bezocht. Dit is een kleine afname van het bezoekersaantal ten opzichte van 2007. Meestal bezoeken huurders en verhuurders het spreekuur als zij meerdere en complexe vragen hebben. Vooral huurders van particuliere verhuurders maken gebruik van de spreekuren. In 2008 hield de Huurcommissie op 14 locaties spreekuur (zie de Bijlage "Overzicht van de spreekuren in de regio"). Per 1 januari 2009 verzorgt de Huurcommissie op 10 locaties spreekuur in de regio.

<i>Aantal bezoekers spreekuren</i>		
	2008	2007
huurders van particuliere verhuurder	1.124	1.141
huurder van een sociale verhuurder	352	352
particuliere verhuurders	181	203
sociale verhuurders	2	7
derden	124	117
Totaal	1.783	1.820

- Top 10 onderwerpen spreekuren 2008*
1. Servicekosten
 2. Huurverlaging op onderhoud
 3. Huurbescherming/contract
 4. Doorverwijzing
 5. Jaarlijkse huurverhoging
 6. Puntensysteem
 7. Toetsing nieuwe huurprijs
 8. Huurverlaging op punten
 9. Liberalisatie
 10. Woningverbetering

Het onderwerp "Doorverwijzing" betreft gesprekken over onderwerpen die niet tot het werkgebied van de Huurcommissie behoren. Het betreft vaak onderwerpen die wel huurgelateerd zijn, maar waarbij geen sprake is van een geschil over de huurprijs, onderhoudsgebreken of de servicekosten.

Brochures

De Huurcommissie stelt informatiebrochures ter beschikking. De Huurcommissie wil hiermee huurders en verhuurders informeren en ertoe bijdragen dat alleen procedures met kans van slagen worden gestart. In 2008 is de set brochures en folders in overeenstemming gebracht met de regels rond de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli 2008. De Huurcommissie werkt in 2009 aan een vervangende set brochures (en formulieren). De Huurcommissie wil hiermee vooral de gebruiksvriendelijkheid van het materiaal verbeteren.

Schriftelijke voorlichting

De Huurcommissie heeft in 2008 2.118 schriftelijke vragen ontvangen, tegen 2.423 in 2007. De Huurcommissie heeft 98% van deze brieven binnen haar norm van zes weken beantwoord. In 2007 was dat nog in 93% het geval.

Internet

Naast voorlichting en advies via de telefoon, brief of brochure, stelt de Huurcommissie publieksinformatie beschikbaar op internet (www.huurcommissie.nl). Huurders en verhuurders maken graag en veel gebruik van dit medium. In 2008 heeft de Huurcommissie 94.361 (unieke) bezoekers verwelkomd op de site. April 2008 was de drukste maand met 9.680 bezoekers. De piek werd veroorzaakt doordat in deze periode huurders een aanzegging tot huurverhoging ontvingen. December 2008 was de rustigste maand met 6.858 bezoekers.

3.3 De productie

Doorlooptijden

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

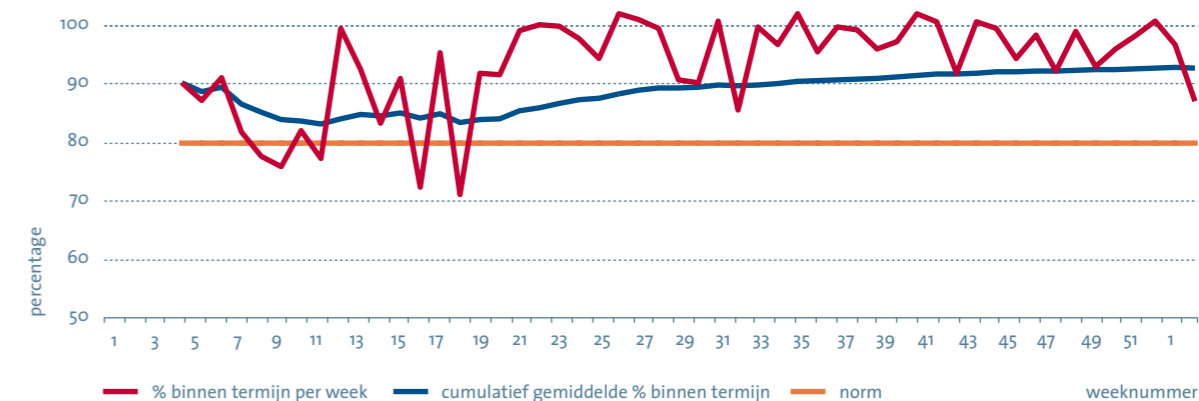
- 80% van de huurprijsgeschillen moet binnen zes maanden zijn afgehandeld;
- 80% van de servicekostengeschillen moet binnen zeven maanden zijn afgehandeld;
- 80% van de zaken naar aanleiding van de jaarlijkse wettelijke huurverhoging moet binnen zes maanden zijn afgehandeld.

In 2008 zijn deze normen over de gehele linie gerealiseerd:

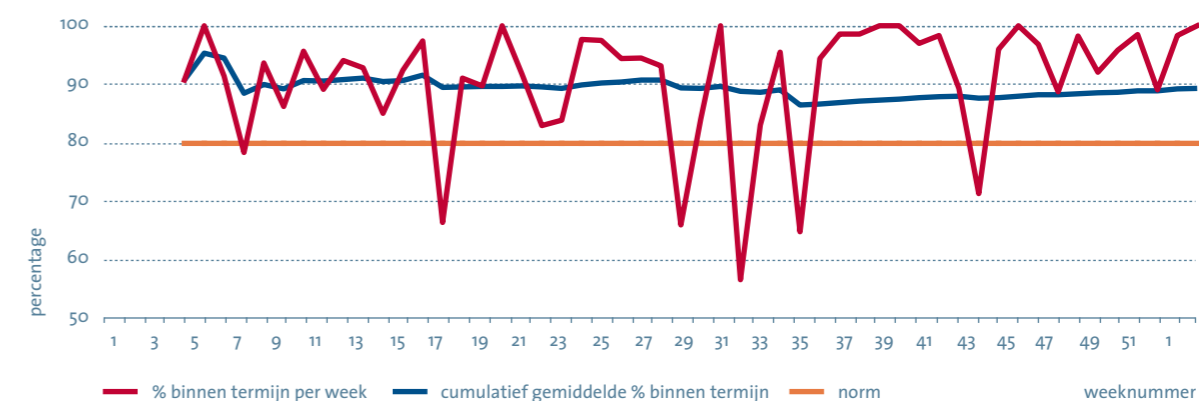
Huurprijsgeschillen	93%	Afgehandeld binnen zes maanden
Servicekostengeschillen	89%	Afgehandeld binnen zeven maanden
Jaarlijkse huurverhoging	95%	Afgehandeld binnen zes maanden

De realisatiepercentages van servicekosten- en huurprijsgeschillen zijn weergegeven in de grafieken A en B. De hoekige lijn betreft het percentage binnen termijn afgehandelde geschillen per week, de geleidelijke lijn het cumulatieve percentage vanaf 1 januari 2008. De horizontale lijn geeft de norm aan.

Grafiek A. Huurprijsgeschillen percentage uitspraken binnen zes maanden



Grafiek B. Servicekostengeschillen percentage uitspraken binnen zeven maanden



De instroom van servicekostenzaken is niet gelijkmatig verdeeld over het jaar. Ongeveer een kwart van de verzoeken ontvangt de Huurcommissie in een korte periode rond 1 juli. Dit heeft te maken met het eindigen en beginnen van de periode waarbinnen een geschil over de servicekostenafrekening van de verhuurder aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd. In grafiek B is zichtbaar welke gevolgen dit heeft. De doorlooptijden van servicekostenzaken stonden in de tweede helft van 2008 onder druk, maar zijn niet onder de norm gekomen. Dit is mede te danken aan het scherper sturen op de afhandeling van zaken die betrekking hebben op woningen in een wooncomplex. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Behandeling van meerdere zaken in een wooncomplex

“Complexen” is de term die de Huurcommissie hanteert voor geschillen (meestal inzake servicekosten) die door verschillende bewoners van een zelfde woonlocatie, bijvoorbeeld een appartementengebouw, zijn ingediend. Weliswaar gaan deze zaken veelal over hetzelfde vraagstuk – lees: bewoners van hetzelfde gebouw met dezelfde klachten – maar de wet schrijft voor dat iedere zaak individueel ingebracht en behandeld moet worden. De Tweede Kamer heeft in 2007 aan de minister voor WWI gevraagd om een voorziening te treffen voor zogenaamde “collectieve geschilbeslechting”. Zo’n voorziening zou inhouden dat een groep bewoners, die representatief is voor de bewoners van een wooncomplex, namens alle huurders een zaak kan voorleggen bij de Huurcommissie. De minister heeft hierover in 2008 aan de Tweede Kamer geschreven geen mogelijkheden te zien voor een dergelijke voorziening¹.

Er zijn echter wel voorzieningen om als huurder samen met andere huurders te procederen bij de Huurcommissie. In essentie blijft het dan gaan om individuele geschillen van verschillende huurders met hun verhuurder zonder de gelijksoortige zaken strikt separaat te behandelen. Er wordt

dan geprocedeerd met behulp van een gevolmachtigde die meerdere huurders vertegenwoordigt. In Hoofdstuk 3, paragraaf 1 “Onderzoeken” is beschreven dat in deze gevallen uit oogpunt van efficiëntie soms wordt volstaan met een onderzoek in één of enkele woonruimten.

Doordat de Huurcommissie geen invloed heeft op het moment van indienen van verzoeken, levert dit in het afdoeningsproces vaak vertraging op. Vaak is de vraag of een ingediend verzoek tot een complex behoort. Zo ja, dan is de vraag wanneer alle (potentieel) tot dit complex behorende zaken ontvangen zijn, en tot gebundelde behandeling kan worden overgegaan. Naast deze procesperikelen betreffen complexen ook inhoudelijk vaak ‘zwaardere’ vraagstukken, die een andere, langere voorbereiding vergen. Dit alles leidt ertoe dat zaken die tot een complex behoren de normen voor afdoening regelmatig onder druk zetten.

De Huurcommissie heeft daarom in 2008 uitdrukkelijk de sturing op de doorlooptijd van zaken uit wooncomplexen aangescherpt. Bij servicekosten spelen de complexen een belangrijke rol bij de realisatie van de termijn. Het resultaat van deze aanscherping van de sturing is dat de negatieve invloed van complexen op de doorlooptijd van servicekostenzaken is afgenomen. Zonder de invloed van de complexen was in 2008 het cumulatieve percentage zaken dat binnen de termijn werd afgehandeld ca. 4% hoger dan wanneer de complexen worden meegeteld. In 2007 was dit verschil nog ca. 6%.

Verwachting voor 2009

In 2008 is, met name in projectverband, hard gewerkt aan de voorbereiding van de op stapel staande veranderingen in 2009 en daarna. De veranderingen betreffen de vorming van één landelijk Zelfstandig Bestuursorgaan, en het inrichten van een klantgerichte organisatie met een efficiënte bedrijfsvoering. Zie verder Hoofdstuk 5 “Toekomst”.

Een van de voorbereidingen is een overstap in 2009 naar een andere ICT-infrastructuur en -leverancier, waarmee ook wordt beoogd het in 2008 grote aantal verstoringen op dit gebied te verkleinen. Een andere voorbereiding is dat er een zo klein mogelijke werkvoorraad wordt gecreëerd, zodat er ruimte ontstaat om de veranderingen in 2009 zo goed mogelijk op te vangen.

Eind 2008 hebben een relatief groot aantal ervaren medewerkers afscheid genomen van de Huurcommissie, onder andere vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Het secretariaat wordt in 2009 gereorganiseerd.

De veranderingen hebben in 2008 veel inzet gevergd, en zullen dit ook in 2009 blijven doen. Dit geeft aanleiding om de verwachtingen voor 2009 te temperen. De Huurcommissie zal blijven voldoen aan haar afspraken over prestaties maar het is waarschijnlijk dat de realisatiepercentages in 2009 dichter bij de norm zullen liggen dan in 2008.

¹ TK 2007-2008, 28648 nr. 12 H

4. De Huurcommissie in de maatschappij

De Huurcommissie draagt bij aan het tot stand brengen van een goede prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen. De uitspraken van de Huurcommissie leiden regelmatig tot correctie van de huurprijs of de servicekosten, dan wel tot het verhelpen van ernstige onderhoudsgebreken aan een woning.



© Het Utrechts Archief



Utrecht, Merwedekade

De Huurcommissie monitort de effecten van haar functioneren, en volgt welke van haar uitspraken worden voorgelegd aan de rechter en hoe de rechter deze uitspraken vervolgens beoordeelt. Daarnaast werkt de Huurcommissie aan verbetering van haar bekendheid onder huurders en verhuurders. In dit hoofdstuk biedt de Huurcommissie inzicht in deze aspecten van haar werk.

4.1 Effect van de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in 2008 voor het eerst gegevens gepubliceerd over de effecten van haar werkzaamheden. De gegevens waren verkregen uit een in 2007 uitgevoerd onderzoek¹. De resultaten van dit onderzoek vindt de Huurcommissie van grote waarde. Daarom is in 2008 een aantal van deze gegevens opnieuw bijgehouden, met de bedoeling dit structureel te gaan doen. Hiermee bereidt de Huurcommissie zich ook voor op een andere wijze van verantwoorden, behorend bij een klantgerichte en efficiënte uitvoeringsorganisatie.

Vooralsnog is er voor gekozen om dit alleen te doen voor een aantal veel voorkomende soorten huurprijsgeschillen, en beperken de beschikbare gegevens zich tot de inhoud van de uitspraken van de Huurcommissie. De voorzittersuitspraken zijn niet meegeteld, wat betekent dat de verkregen cijfers voor 2008 niet vergelijkbaar zijn met de cijfers van het in 2007 uitgevoerde onderzoek.

- Effect toetsing van de aanvangshuurprijs (art 7:249 BW, 1.258 uitspraken in 2008)

In deze procedure toetst de Huurcommissie de huurprijs die huurder en verhuurder zijn overeengekomen. Het verzoek hiertoe kan alleen worden gedaan in de eerste zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De Huurcommissie verlaagde in ongeveer 65% van de gevallen de aanvangshuurprijs, op basis van het woningwaarderingstelsel (de puntentelling) en/of onderhoudsgebreken. Dit percentage verschilt sterk van het gemeten percentage in het onderzoek naar het maatschappelijk rendement (dit was ongeveer 40%). Het weglaten van de voorzittersuitspraken is hiervoor niet de enige verklaring. Waarschijnlijk speelt nog een andere factor een rol: in 2008 was nauwelijks nog sprake van procedures die, als gevolg van een aanvraag huurtoeslag automatisch gestart zijn, en vervolgens werden beëindigd door de huurder. Hiervan was voorheen wel sprake. In de cijfers van 2008 zitten dus vooral toetsingen van de aanvangshuurprijs als gevolg van een bewust verzoekschrift van de huurder.

In ongeveer 17% van de uitspraken was de uitkomst dat de aanvangshuurprijs redelijk werd bevonden, en dus niet werd verlaagd. In de resterende 18% van de gevallen was de verzoeker om juridische redenen niet ontvankelijk, of was er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor de uitspraak niet kon worden gecategoriseerd.

Het gemiddelde bedrag van de verlaging was ruim € 104,- per maand. Als sprake was van verlaging (mede) op grond van aanwezige onderhoudsgebreken bedroeg de verlaging bijna € 287,- per maand. Ook deze cijfers zijn veel hoger dan gemeten in het onderzoek in 2007. In het eerdere onderzoek werd een gemiddelde verlaging gemeten van bijna € 81,- per maand. Een belangrijke verklaring voor dit verschil is waarschijnlijk dat in 2008 veel minder uitspraken van deze soort zijn gedaan. Het lijkt er sterk op dat de zaken die nog wel worden ingediend de excessen van de huurwoningmarkt betreffen.

- Effect huurverlaging op grond van punten (art 7:254 BW, 547 uitspraken in 2008)

In deze procedures heeft een huurder een verlagingsvoorstel gedaan aan de verhuurder, en kunnen huurder en verhuurder het hierover niet eens worden. In ongeveer 33% van de uitspraken bepaalde de Huurcommissie dat het verlagingsvoorstel redelijk is, in een aantal gevallen op een latere datum dan voorgesteld door de huurder. Daarnaast verlaagde de Huurcommissie in een aantal gevallen de huurprijs met een kleiner bedrag dan de huurder had voorgesteld. In zo'n geval luidt de uitspraak dat het voorstel van de huurder niet redelijk is (maar een kleinere verlaging wel). Ten laatste waren er ook voorstellen die in het geheel niet redelijk werden bevonden. In totaal beoordeelde de Huurcommissie in bijna 52% van de uitspraken het verlagingsvoorstel als niet redelijk. Maar in veel van deze uitspraken werd de huurprijs wel verlaagd, doch niet met het door de huurder voorgestelde bedrag. Het gemiddelde bedrag van de verlaging was bijna € 70,- per maand.

- Effect huurverlaging i.v.m. gebreken (art 7:257 BW, 2.243 uitspraken in 2008)

Met deze procedure krijgt de huurder een drukmiddel om de verhuurder te bewegen om onderhoudsgebreken op te heffen. Als de Huurcommissie van oordeel is dat er ernstige gebreken aanwezig zijn, dan kan zij de huurprijs tijdelijk verlagen. Deze verlaging geldt dan tot de gebreken opgeheven zijn. In ongeveer 64% van de gevallen oordeelde de commissie dat er ernstige gebreken aanwezig waren. In ongeveer 28% van de

gevallen vond de commissie dat dit niet het geval was. Het gemiddelde bedrag van de tijdelijke huurverlaging was ruim € 180,- per maand. Ook hier is weer sprake van een groot verschil met de cijfers van het onderzoek in 2007. In dat onderzoek werd een gemiddelde verlaging van bijna € 91,- per maand gemeten. Hiervoor zijn verschillende verklaringen mogelijk. Een mogelijke verklaring is dat de ernst van de gebreken ten opzichte van voorgaande jaren is toegenomen. Het bedrag van de tijdelijke verlaging is namelijk onder andere hiervan afhankelijk. Er zijn echter geen andere aanwijzingen dat de ernst van de onderhoudsgebreken in de afgelopen jaren is toegenomen. Een andere mogelijke verklaring is dat de huurprijs vóór de uitspraak in de in 2008 aan de Huurcommissie voorgelegde zaken hoger was dan in de voorgaande jaren. Het bedrag van de tijdelijke verlaging is ook hiervan afhankelijk. Als de huurprijs vóór de uitspraak vaker dan in voorgaande jaren te hoog was in vergelijking met het aantal punten dat de woning scoort, dan leidt dit tot een grotere huurverlaging als er ernstige gebreken worden geconstateerd. Welke verklaring het meest van toepassing is kan de Huurcommissie niet vaststellen in verband met het ontbreken van de daarvoor benodigde gegevens.

- Effect huurverhogingsprocedures (art 7:253 BW, 1.087 uitspraken in 2008)

In deze procedures is sprake van een huurder die bezwaar heeft gemaakt tegen een voorgestelde huurverhoging, of van een huurder die weigert de voorgestelde huurverhoging te betalen. In ongeveer 43% van de gevallen luidde de uitspraak dat de voorgestelde huurverhoging redelijk is. In ongeveer 49% van de gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld. Het gemiddelde bedrag van de door deze huurders vermeden huurverhoging is € 3,05 per maand.

4.2 Bekendheid van de Huurcommissie

Relatiebeheer

De Huurcommissie onderhoudt contacten met huurders en verhuurders via de koepels, grote huurders- en verhuurdersorganisaties, alsmede met rechters en de Huurteams.

Artikel	Procedure	Inhoud uitspraak na zitting	Gemiddeld financieel voordeel voor de huurder
BW 7:249	toetsing aanvangshuurprijs	ca. 65% van de gevallen verlaging	€ 104,- per maand bij verlaging op grond van punten € 287,- per maand bij tijdelijke verlaging op grond van onderhoudsgebreken
BW 7:254	huurverlaging op grond van punten	ca. 33% van de gevallen huurverlaging	€ 70,- per maand
BW 7:257	huurverlaging in verband met gebreken	ca. 64% van de gevallen tijdelijke huurverlaging of -bevrozing	€ 180,- per maand
BW 7:253	huurverhoging	ca. 49% van de gevallen geen huurverhoging	€ 3,- per maand

¹ Companen 24 april 2008, "Vervolgmeting maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting".

De Huurcommissie spreekt met hen over de taakuitvoering van de Huurcommissie. Het gaat dan over hun wensen, hun beeld van het werk van de Huurcommissie en wederzijdse informatie-uitwisseling.

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

Bekendheid

De Huurcommissie heeft de resultaten van haar onderzoek naar het maatschappelijk rendement (uit 2007) op brede schaal bekend gemaakt. Deze publiciteitsactie was een groot succes. Veel dag-, week en maandbladen maar ook regionale en landelijke nieuwszenders besteedden aandacht aan de Huurcommissie.

PR-acties van de Huurcommissie leiden tot een betere zichtbaarheid voor de pers. Steeds vaker wordt de Huurcommissie benaderd met vragen om een interview, informatie of een reactie op een gebeurtenis. De Huurcommissie gaat graag in op deze verzoeken. Zo kwam deze vorm van persvoorlichting in 2008 18 keer voor, tegen 9 keer in 2007.

De Huurcommissie zal de eerder aangekondigde campagne tot vergroten van haar (naams-)bekendheid eerst in 2009 lanceren. Deze campagne draait om de introductie van drie 'checks' op internet. De checks stellen de klant op eenvoudige wijze in staat een goede inschatting te maken of een procedure bij de Huurcommissie zinvol is. De checks vormen daarmee een moderne aanvulling op de al beschikbare publieksinformatie. De realisatie ervan vergt meer tijd dan voorzien. Daarom zal de Huurcommissie de checks pas lanceren op het moment dat deze goed functioneren.

4.3 Klachten

In 2008 ontving de Huurcommissie 59 klachten. Zeven van deze gevallen zijn door tussenkomst van de Nationale ombudsman ontvangen. Zes daarvan betroffen zogenoemde

interventies van de Nationale ombudsman, 1 klacht is door de Nationale ombudsman in onderzoek genomen.

In lijn met voorgaande jaren is het aantal klachten ten opzichte van het aantal behandelde zaken laag, te weten iets meer dan een half procent. De Huurcommissie zet zich in om dit percentage zo laag mogelijk te houden.

De Huurcommissie handelde 94% van de klachten binnen termijn af. Dit resultaat ligt net onder de door de Huurcommissie gehanteerde norm van 95%. De reden dat deze norm niet gehaald is, ligt in het feit de instroom van klachten door het jaar heen fluctueerde. Daardoor ontstond er enig moment een 'hobbel' in het behandelproces, waardoor vier gevallen te laat zijn afgehandeld. Aan het eind van 2008 behandelde de Huurcommissie de klachten binnen termijn.

De klagers hebben zich om diverse redenen tot de Huurcommissie gewend. Hun klacht ging vaak over de inhoud van de uitspraak maar ook onderwerpen als de puntentelling en de bejegening tijdens telefonisch contact kwamen voor. Met uitzondering van de door de Nationale ombudsman onderzochte klacht, heeft de Huurcommissie geen aanleiding gezien haar gedrags- en/of beleidsregels nader te onderzoeken. De door de Nationale ombudsman onderzochte klacht draaide om een door de Huurcommissie geweigerd verzoek om uitstel van de zitting. De Huurcommissie heeft in de klacht en hetgeen daaromtrent in het onderzoek naar boven kwam, reden gezien haar beleid ten aanzien van het verlenen van uitstel tegen het licht te houden. Zij heeft inmiddels besloten haar beleid niet te wijzigen. Wel zal zij meer aandacht besteden aan de communicatie hieromtrent.

De Huurcommissie heeft drie schadeclaims ontvangen. Zij heeft deze doorgeleid naar de minister voor WWI. Eén schadeclaim is (gedeeltelijk) toegekend. De minister voor WWI is de betrokkene financieel tegemoet gekomen, omdat de Huurcommissie aangaf dat door traag optreden van haar kant betrokkene minder snel huurverlaging had bereikt dan had gekund.

De Nationale ombudsman heeft in de tweede helft van 2008 zijn rapport over het rijksbrede onderzoek naar de stand van zaken rond de afhandeling van burgercorrespon-

dentie gepubliceerd. De Nationale ombudsman complimenteert de Huurcommissie in zijn rapport met de verbetering van haar dienstverlening ten opzichte van zijn eerdere onderzoek van 2003. De Nationale ombudsman doet ook een aanbeveling. De aanbeveling gaat over de behandeling van procedures die onder de Algemene wet bestuursrecht vallen. De Huurcommissie behandelt jaarlijks slechts een gering aantal van dergelijke procedures. De Nationale ombudsman beveelt aan om het versturen van verdaagberichten in klachten en bezwaarschriften in overeenstemming te brengen met de wet. De Nationale ombudsman beveelt ook aan in de verdaagberichten te wijzen op de mogelijkheid van een klacht bij de Nationale ombudsman. De Huurcommissie heeft daarop haar werkprocessen aangepast, zodat deze momenteel conform de aanbeveling van de Nationale ombudsman - en de wet - zijn.

4.4 De rechter

De kantonrechter

De Huurcommissie heeft in 2008 50 rechterlijke uitspraken ontvangen. Deze uitspraken zijn afkomstig van de griffies van rechtbanken, of van huurders of verhuurders, die een uitspraak van de rechter hebben gevraagd. De Huurcommissie gebruikt de rechterlijke uitspraken om te toetsen of haar uitvoeringsbeleid aanpassing behoeft. De rechterlijke uitspraken kunnen ook ondersteuning bieden bij het behandelen van vergelijkbare, nieuwe zaken. De rechtbanken zijn niet (meer) verplicht om hun vonnissen toe te sturen aan de Huurcommissie. De Huurcommissie is afhankelijk van vrijwillige toezending door de griffies. Zij mist hierdoor mogelijk vonnissen die betrekking hebben op haar uitspraken.

De meeste in 2008 ontvangen vonnissen gingen over de huurverhoging (30%), de hoogte van de huurprijs in relatie tot onderhoudsgebreken (26%) of de aanvangshuurprijs (18%). Bij het aantal vonnissen van de rechter over de huurverhoging was ook een wooncomplex betrokken, waarbij meerdere bewoners tegelijkertijd een procedure startten.

In bijna tweederde van de gevallen oordeelde de rechter conform de eerdere beslissing van de Huurcommissie. De Huurcommissie ziet in de rechterlijke uitspraken die afwijken van haar eerdere oordeel, geen aanleiding haar uitvoeringsbeleid aan te passen. Deze rechterlijke uitspraken wijken niet structureel af van het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie.

De minister voor WWI heeft de Tweede Kamer toegezegd om in overleg te treden met de Raad voor de Rechtspraak om te bezien of relevante rechterlijke uitspraken aan de Huurcommissie stelselmatig kunnen worden toegezonden. Dit overleg is eind 2008 gestart. In gevallen waar de Huurcommissie haar oordeel afhankelijk stelt van de uitkomst van een procedure bij de rechter vraagt de Huurcommissie periodiek bij partijen om toezending van een kopie van de rechterlijke uitspraak. Op deze manier ondervindt de geschilafhandeling geen onnodige vertraging.

De bestuursrechter

De bestuursrechter kan worden ingeschakeld als een huurder of verhuurder bezwaar heeft tegen de legesveroordeling door de Huurcommissie. In zo'n procedure is de Huurcommissie de verweerder. De bestuursrechter heeft in 2008 één zaak als hier bedoeld behandeld. Hij heeft in het voordeel van de Huurcommissie beslist. De wederpartij heeft hiervan vervolgens hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2008 twee uitspraken gedaan in zaken, waarin de Huurcommissie als partij betrokken is geweest. Het eerste geval betrof het hoger beroep in de hierboven vermelde procedure bij de bestuursrechter. De Raad heeft dit hoger beroep ongegrond geacht. Feitelijk bleef hiermee de uitspraak van de Huurcommissie in stand. In de tweede zaak draaide het om bezwaren tegen de afhandeling van een klacht door de Huurcommissie. De Raad heeft hier het eerdere oordeel van de rechtbank, dat er geen beroep openstaat tegen de afhandeling van een klacht, bevestigd.

5. Toekomst

De 59 Huurcommissies zullen ondergebracht worden in één Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) Huurcommissie, dat een heldere beleids- en toezichtrelatie krijgt met het ministerie van VROM. Tegelijkertijd werkt het secretariaat van de Huurcommissie aan het vergroten van de efficiëntie, de snelheid en klantgerichtheid.



De vorming van het ZBO Huurcommissie

De verantwoordelijkheid voor de huurgeschillenbeslechting ligt bij de door de wet aangewezen organisatie: de 59 Huurcommissies. Het secretariaat dat de Huurcommissies ondersteunt wordt langs twee lijnen aangestuurd. Enerzijds inhoudelijk door de voorzitters van de Huurcommissies en anderzijds hiërarchisch door de minister voor WWI. Met twee kapiteins op één (secretariaats)schip is het soms onduidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is. Daarnaast bestaat de wens om de Huurcommissie en het secretariaat meer op afstand van het ministerie te plaatsen en de ministeriële verantwoordelijkheid én de onafhankelijke positie van de Huurcommissie helder te regelen. Met de vorming van één ZBO Huurcommissie wordt dit verwezenlijkt. De verwachting is dat door deze maatregelen het werk duidelijker en eenvoudiger te organiseren is. Het waarborgen van de onafhankelijkheid van de Huurcommissie is binnen een ZBO mogelijk. Hiervoor zijn in 2008 een aantal stappen gezet. Het wetsvoorstel tot vorming van een landelijke ZBO Huurcommissie is in 2008 geaccordeerd door de ministerraad. Vervolgens heeft de Raad van State advies uitgebracht. In 2009 wordt het wetsvoorstel aangeboden aan de Tweede Kamer.

Efficiënte bedrijfsvoering

De Huurcommissie moet klantgericht, sneller en efficiënter gaan werken. Daarom is binnen het secretariaat van de Huurcommissie een projectorganisatie ingericht, die gelijktijdig met de wettelijke instelling van één landelijke Huurcommissie werkt aan het inrichten van een klantgerichte organisatie met een efficiënte bedrijfsvoering. Dit gebeurt voor een belangrijk deel door de werkprocessen meer bedrijfsmatig in te richten, meer te automatiseren en de afhandeling van de verzoeken te stroomlijnen. Het jaar 2008 stond in het teken van het vertalen van het nieuw ontwikkelde procesmodel naar de herziene organisatiestructuur.

Ook werden de functionele ontwerpen afgerond voor het nieuwe ondersteunende geautomatiseerde systeem en voor interactieve dienstverlening via internet. Het jaar 2009 staat in het teken van het bouwen, testen en gefaseerd (gaan) vervangen van het ondersteunende systeem. In 2010 wordt de wijze waarop de dienstverlening wordt aangeboden uitgebreid, zodat huurders en verhuurders ook via internet hun verzoek kunnen indienen door middel van een vraaggestuurd digitaal formulier.

Verantwoording

Het toekomstige ZBO zal jaarlijks een eigen financiële verantwoording uitbrengen, welke ook in het jaarverslag zal worden opgenomen. De basis voor deze verantwoording ligt in de eigen financiële administratie op basis van het baten-lastenstelsel. Hiermee wordt onder andere meer inzicht verkregen in de kostprijs van de diensten van de Huurcommissie.

In 2008 is het secretariaat van de Huurcommissie begonnen met het proefdraaien met deze administratie. In 2009 wordt een aantal stappen doorlopen om per 1 januari 2010 ook definitief te mogen starten met de baten-lastenadministratie. De belangrijkste stappen zijn: voorleggen aan de Tweede Kamer en toestemming van de minister van Financiën.

Reorganisatie

Voor de medewerkers van het secretariaat van de Huurcommissies brengt de ZBO-vorming veel veranderingen met zich mee. In 2008 is gestart met een reorganisatie om het secretariaat te stroomlijnen en beter voorbereid te zijn op de nieuwe werkwijze. In 2009 wordt deze reorganisatie afgerond en zal een start worden gemaakt met het opleiden van de medewerkers zodat er gewerkt kan gaan worden volgens de verbeterde werkprocessen.



Den Haag, Fluwelen Burgwal

Bijlagen

Bijlage 1: Jaarplan Huurcommissie 2008	47
Bijlage 2: Overzicht arrondissementen	49
<i>Alkmaar</i>	50
<i>Almelo</i>	52
<i>Amsterdam</i>	54
<i>Arnhem en Zutphen</i>	56
<i>Assen, Groningen en Leeuwarden</i>	58
<i>Breda en 's-Hertogenbosch</i>	60
<i>'s-Gravenhage</i>	62
<i>Haarlem</i>	64
<i>Maastricht en Roermond</i>	66
<i>Middelburg</i>	68
<i>Rotterdam en Dordrecht</i>	70
<i>Utrecht</i>	72
<i>Zwolle-Lelystad</i>	74
Bijlage 3: Spreekuren in de regio	78
Bijlage 4: Zittingslocaties	79
Bijlage 5: Ontvangers van het jaarverslag	82



© Gemeentearchief Rotterdam



Rotterdam, Stadhoudersweg

Bijlage 1 | Jaarplan Huurcommissie 2008

Uitvoeringsbeleid

De Huurcommissie heeft bij het uitvoeren van haar taken een zekere mate van vrijheid bij het toepassen van de normen die zijn vastgelegd in wet- en regelgeving. Voor een groot aantal van zulke onderwerpen heeft zij uitvoeringsbeleid vastgesteld. Het gaat dan veelal om gedetailleerde uitwerkingen van algemeen geformuleerde normen in de wet- en regelgeving. Dit uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie is openbaar, en kan onder andere worden geraadpleegd via haar internetsite.

Om goed in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de regelgeving wordt het uitvoeringsbeleid periodiek geëvalueerd. Voor dit doel zijn er beleidsgroepen ingesteld, die bestaan uit een of twee voorzitters en een aantal medewerkers van het secretariaat. Er zijn beleidsgroepen op het gebied van de zittingen, de onderzoeken,

servicekosten en de procesadministratie. In deze groepen wordt besproken of er ontwikkelingen zijn die aanleiding geven voor bijstelling van het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie.

Afhankelijk van de maatschappelijke ontwikkelingen en (voorgenomen) veranderingen in de regelgeving zal dit in 2008 leiden tot voorstellen voor actualisering van het uitvoeringsbeleid. Het uitvoeringsbeleid wordt vastgesteld door de voorzitters en leden van de Huurcommissie.

Aantal zittingen

Uitgaand van een instroom van verzoeken die qua omvang en geografische spreiding ongeveer gelijk zal zijn aan de instroom in 2007 is het aantal voorgenomen zittingen per arrondissement in 2008 als volgt.

arrondissement	voorgenomen aantal zittingen in 2008
Groningen	19
Leeuwarden	7
Assen	5
Alkmaar	12
Zwolle-Lelystad	14
Almelo	7
Amsterdam	182
Haarlem	20
Zutphen	9
Utrecht	28
Den Haag	63
Arnhem	36
Rotterdam	60
Dordrecht	4
Den Bosch	18
Breda	19
Middelburg	4
Roermond	4
Maastricht	17
Totaal	525

Bijlage 2 | Overzicht arrondissementen

Alle ressorten en zittingen



© Gemeentearchief Rotterdam



Rotterdam, Bernardus Gewinstraat

Alkmaar

Ressort Alkmaar

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

Ressort Den Helder

Anna Paulowna, Den Helder, Texel, Wieringen, Wieringermeer

Ressort Hoorn

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

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

Mevrouw B.E. van der Toom

Benoemd per 15 januari 2007 tot 15 januari 2011

Verhuurdersleden

Mevrouw A.A. Oud-Swart

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

De heer N.H. Druiven

Benoemd per 1 mei 2003 tot 1 mei 2011

Aftredingen

De heer R.B.G. van Mierlo

Huurderslid per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

werklast/aantal zittingen Alkmaar

werklast Alkmaar

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	6	7
geschil jaarlijkse huurverhoging	12	11
huurverlaging vanwege gebreken	25	30
geschil servicekosten	78	110
verklaring huurgegevens huurtoeslag	23	21
overige procedures	13	16
totaal	157	195

aantal zittingen Alkmaar

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0	1	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. J.A.M. Schuurbiers

Huurdersleden

De heer C.H.M. Verbeten

Benoemd per 1 juni 1997 tot 1 juni 2009

De heer J.C.J. van Maren

Benoemd per 1 november 1997 tot 1 november 2009

Verhuurdersleden

De heer ing. J. van Werven

Benoemd per 1 januari 2003 tot 1 januari 2011

De heer C.C. M. Hamers MSc

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen Almelo

werklast Almelo

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	8	6
geschil jaarlijkse huurverhoging	12	6
huurverlaging vanwege gebreken	18	22
geschil servicekosten	187	181
verklaring huurgegevens huurtoeslag	32	29
overige procedures	13	12
totaal	270	256

aantal zittingen Almelo

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

Benoemd per 1 november 2001 tot 1 november 2009

Mevrouw I. Houtepen

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer M.J. Janssen

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

De heer H.H.B. Zegers

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

De heer H. Scheffer

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2011

De heer C.H.D. ter Huizen

Benoemd per 1 oktober 2003 tot 1 oktober 2011

De heer C.F. Mol

Benoemd per 1 juni 2004 tot 1 juni 2012

Mevrouw C.C. Elligens

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2012

Verhuurdersleden

De heer mr. J.C. Altelaar

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer M.J. Adriani

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

De heer M.J. Hessels

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

Mevrouw mr. I.N. Maaskant

Benoemd per 1 maart 2004 tot 1 maart 2012

De heer H.J.M. Groenemeijer

Benoemd per 1 december 2006 tot 1 december 2010

De heer drs. P.J. van der Ham

Benoemd per 15 december 2006 tot 15 december 2010

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

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

De heer mr. G.L. de Booij

Benoemd per 1 augustus 2007 tot 1 augustus 2011

Mevrouw drs. E. Hollink

Benoemd per 1 september 2007 tot 1 september 2011

Aftredingen

De heer J.C.M. Beljaars

Huurderslid per 1 februari 2004 tot 1 februari 2008

Mevrouw mr. R. Nieman-Wolthers

Verhuurderslid per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

De heer mr. R.P. Rappange

Verhuurderslid per 1 februari 2000 tot 1 februari 2008

De heer J.M.J.F. Janssen

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

werklast/aantal zittingen Amsterdam

werklast Amsterdam

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	483	511
geschil jaarlijkse huurverhoging	448	443
huurverlaging vanwege gebreken	1.027	1.095
geschil servicekosten	1.334	1.064
verklaring huurgegevens huurtoeslag	378	146
overige procedures	529	516
totaal	4.199	3.775

aantal zittingen Amsterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	14	12	23	9	9	11	11	16	16	16	12	156

Arnhem en Zutphen

Arnhem:

Ressort Arnhem

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

Ressort Nijmegen

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

Ressort Tiel

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

Ressort Wageningen

Barneveld, Ede, Nijkerk, Renkum, Scherpenzeel, Wageningen

Zutphen:

Ressort Apeldoorn

Apeldoorn, Epe, Hattem, Heerde, Voorst

Ressort Oost Gelre

Aalten, Berkelland, Oost Gelre, 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

Tot 29 september 2008

Mevrouw mr. B.M. Vos is met ingang van 1 september 2008 benoemd tot huurderslid in de Huurcommissies in het arrondissement Amsterdam, uitsluitend met het doel om in bijzondere gevallen op te treden als voorzitter. De benoeming loopt tot 1 september 2012.

Waarnemend voorzitters

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

De heer mr. J.A.M. Schuurbijs

Huurdersleden

Mevrouw A. Kouws

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer H.J. Kok

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2012

De heer J.H. Verhoeven

Benoemd per 1 november 2004 tot 1 november 2012

De heer R. van Hilten

Benoemd per 5 november 2007 tot 5 november 2011

Verhuurdersleden

De heer L.A. van Doorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer L. Rakhorst

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2012

De heer J.W.J. Müskens

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

Aftredingen

De heer S. Athmer

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

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

Verhuurderslid per 1 december 2000 tot 1 december 2008

werklast/aantal zittingen Arnhem en Zutphen

werklast Arnhem

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	56	60
geschil jaarlijkse huurverhoging	53	44
huurverlaging vanwege gebreken	63	65
geschil servicekosten	183	294
verklaring huurgegevens huurtoeslag	32	34
overige procedures	75	79
totaal	462	576

aantal zittingen Arnhem

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
4	4	1	3	4	0	2	2	1	1	2	3	27

werklast Zutphen

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	10	12
geschil jaarlijkse huurverhoging	11	11
huurverlaging vanwege gebreken	44	28
geschil servicekosten	38	60
verklaring huurgegevens huurtoeslag	28	26
overige procedures	14	9
totaal	145	146

aantal zittingen Zutphen

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

Assen, Groningen en Leeuwarden

Assen:

Ressort Assen

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

Ressort Emmen

Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen

Ressort Meppel

Hoogeveen, Meppel, Westerveld, De Wolden

Groningen:

Ressort Groningen

Appingedam, Bedum, Delfzijl, Eemsmond, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Loppersum, De Marne, 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, Het Bildt, Boarnsterhim, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwederadiel, Franekeradeel, Harlingen, Kollumerland en Nieuwkruisland, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Menaldumadeel, Schiermonnikoog, Terschelling, Tytsjerksteradiel, Vlieland

Ressort Opsterland

Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland

Ressort Sneek

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

Voorzitter

De heer mr. J.H. Bloksma

Huurdersleden

De heer J.J. Jullens

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2011

Mevrouw P. Schuurman

Benoemd per 1 juni 2005 tot 1 juni 2009

Verhuurdersleden

De heer J. Krol

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer F. Wester

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer Th. Coehoorn

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

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

Benoemd 1 maart 2004 tot 1 maart 2012

Aftredingen

De heer ing. K. Zijp

Verhuurderslid per 1 oktober 1996 tot 1 september 2008

De heer J.G. Kuiters

Verhuurderslid per 1 januari 2004 tot 1 januari 2008

werklast/aantal zittingen Assen, Groningen en Leeuwarden

werklast Assen

omschrijving

	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	6	4
geschil jaarlijkse huurverhoging	6	5
huurverlaging vanwege gebreken	6	7
geschil servicekosten	19	20
verklaring huurgegevens huurtoeslag	13	12
overige procedures	3	8
totaal	53	56

aantal zittingen Assen

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

werklast Groningen

omschrijving

	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	43	28
geschil jaarlijkse huurverhoging	27	12
huurverlaging vanwege gebreken	33	58
geschil servicekosten	96	95
verklaring huurgegevens huurtoeslag	29	27
overige procedures	31	34
totaal	259	254

aantal zittingen Groningen

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

werklast Leeuwarden

omschrijving

	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	13	11
geschil jaarlijkse huurverhoging	10	9
huurverlaging vanwege gebreken	21	27
geschil servicekosten	23	21
verklaring huurgegevens huurtoeslag	22	20
overige procedures	15	14
totaal	104	102

aantal zittingen Leeuwarden

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

Breda en 's-Hertogenbosch

Breda:

Ressort Bergen op Zoom

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

Ressort Breda

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

Ressort Tilburg

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

's-Hertogenbosch:

Ressort Boxmeer

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

Ressort Eindhoven

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

Ressort Helmond

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

Ressort 's-Hertogenbosch

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

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

De heer F.J. Bedaux

Benoemd per 1 oktober 2005 tot 1 oktober 2009

Mevrouw C. Kwast-Vastenhoud

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

De heer ing. J.N. Kieft

Benoemd per 1 augustus 2007 tot 1 augustus 2011

Verhuurdersleden

De heer A.J.M. Boets

Benoemd per 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

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

Benoemd per 15 december 2006 tot 15 december 2010

De heer J.L.M. van Hees MRE

Benoemd per 1 maart 2007 tot 1 maart 2011

Aftredingen

De heer A.E. Nunes da Silva

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer G.H.L. Velthuizen

Verhuurderslid per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

Mevrouw H.M.M. Kivits

Verhuurderslid per 1 december 2000 tot 1 december 2008

werklast/aantal zittingen Breda en 's-Hertogenbosch

werklast Breda

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	34	38
geschil jaarlijkse huurverhoging	42	38
huurverlaging vanwege gebreken	74	58
geschil servicekosten	176	113
verklaring huurgegevens huurtoeslag	46	42
overige procedures	56	60
totaal	428	349

aantal zittingen Breda

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

werklast 's-Hertogenbosch

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	26	29
geschil jaarlijkse huurverhoging	55	54
huurverlaging vanwege gebreken	133	69
geschil servicekosten	120	150
verklaring huurgegevens huurtoeslag	30	37
overige procedures	25	24
totaal	389	363

aantal zittingen 's-Hertogenbosch

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	3	1	2	1	1	1	1	1	2	0	1	16

's-Gravenhage

Ressort Alphen aan den Rijn

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

Ressort Delft

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

Ressort Gouda

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

Ressort Leiden

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

Ressort 's-Gravenhage

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

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer H.J.A. Steijger

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

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

Mevrouw E.S.J. Offermans-Piket

Benoemd per 2 april 2007 tot 2 april 2011

De heer ir. M.G.C. Schut

Benoemd per 18 juni 2007 tot 18 juni 2011

Mevrouw D.E.M. Kromwijk LLB

Benoemd per 1 juli 2007 tot 1 juli 2011

Verhuurdersleden

De heer ing. J.J. ten Velden

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

De heer drs. D.W. de Blank

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

De heer ir. B.S. Binnerts

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

De heer mr. C.A. Oskam

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

Mevrouw R. Srour

Benoemd per 1 november 2006 tot 1 november 2010

De heer R.R. Wessel

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

De heer drs. ing. E.E. Pannebakker

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen 's-Gravenhage

werklast 's-Gravenhage

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	162	190
geschil jaarlijkse huurverhoging	158	127
huurverlaging vanwege gebreken	175	208
geschil servicekosten	712	828
verklaring huurgegevens huurtoeslag	108	100
overige procedures	198	211
totaal	1.513	1.664

aantal zittingen 's-Gravenhage

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	7	5	5	6	5	6	3	7	7	8	3	69

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 L. Dijkstra

Benoemd per 1 maart 2003 tot 1 maart 2011

De heer G.C. Zijlstra

Benoemd per 1 mei 2004 tot 1 mei 2012

Verhuurdersleden

De heer N.A. Eeken

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2012

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

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2012

Aftredingen

Mevrouw A.E. Meekel-Rouw

Huurderslid per 1 juli 1998 tot 1 april 2008

De heer mr. G.J.A. Wiekart

Verhuurderslid per 1 juli 2000 tot 1 juli 2008

werklast/aantal zittingen Haarlem

werklast Haarlem

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	29	20
geschil jaarlijkse huurverhoging	37	31
huurverlaging vanwege gebreken	62	67
geschil servicekosten	131	135
verklaring huurgegevens huurtoeslag	47	32
overige procedures	57	58
totaal	363	343

aantal zittingen Haarlem

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

Maastricht en Roermond

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

Roermond:

Ressort Roermond

Beesel, Echt-Susteren, Kessel, Leudal, Maasgouw, Meijel, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert

Ressort Venlo

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

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

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

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

De heer mr. drs. P. Wijntje

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2010

Mevrouw I. de Vries

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2010

De heer W.J.M. Dings

Benoemd per 13 oktober 2006 tot 13 oktober 2010

Verhuurdersleden

Mevrouw mr. G.M. Aerts

Benoemd per 1 juli 1998 tot 1 juli 2010

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

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen Maastricht en Roermond

werklast Maastricht

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	23	26
geschil jaarlijkse huurverhoging	47	47
huurverlaging vanwege gebreken	40	58
geschil servicekosten	93	144
verklaring huurgegevens huurtoeslag	39	37
overige procedures	24	28
totaal	266	340

aantal zittingen Maastricht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
3	2	0	2	1	1	1	1	0	0	1	0	12

werklast Roermond

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	6	7
geschil jaarlijkse huurverhoging	14	12
huurverlaging vanwege gebreken	17	20
geschil servicekosten	77	83
verklaring huurgegevens huurtoeslag	28	28
overige procedures	6	11
totaal	148	161

aantal zittingen Roermond

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	1	0	0	1	1	0	0	2	0	0	7

Middelburg

Ressort Middelburg

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

Ressort Schouwen-Duiveland

Schouwen-Duiveland, Tholen

Ressort Terneuzen

Hulst, Sluis, Terneuzen

Voorzitter

Mevrouw mr. A.M.A. Kemps

Huurdersleden

Mevrouw A.H. de Vries

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer C.W. Joosse

Benoemd per 1 september 2008 tot 1 september 2012

Verhuurdersleden

De heer J.C. Droogendijk

Benoemd per 1 september 2005 tot 1 september 2009

Aftredingen

De heer E.F.R. Merckx

Verhuurderslid per 15 juli 2000 tot 15 juli 2008

werklast/aantal zittingen Middelburg

werklast Middelburg

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	1	2
geschil jaarlijkse huurverhoging	6	6
huurverlaging vanwege gebreken	13	10
geschil servicekosten	45	56
verklaring huurgegevens huurtoeslag	16	17
overige procedures	9	8
totaal	90	99

aantal zittingen Middelburg

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	1	6

Rotterdam en Dordrecht

Rotterdam:

Ressort Brielle

Bernisse, Brielle, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse, Westvoorne

Ressort Middelharnis

Dirksland, Goedereede, Middelharnis, Oostflakkee

Ressort Rotterdam

Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Ridderkerk, Rotterdam

Ressort Schiedam

Maassluis, Schiedam, Vlaardingen

Dordrecht:

Ressort Dordrecht

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

Ressort Gorinchem

Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Zederik

Ressort Oud-Beijerland

Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland, Strijen

Voorzitter

Mevrouw mr. C.S. van Damme

Huurdersleden

De heer A. Dupuis

Benoemd per 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

De heer M. Le Noble

Benoemd per 1 april 2004 tot 1 april 2012

Mevrouw N. Stolk

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2012

Mevrouw F.C. van Dam

Benoemd per 1 september 2005 tot 1 september 2009

De heer A.M. Hoes

Benoemd per 1 november 2005 tot 1 november 2009

Mevrouw M.A.A. van Grunsven

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

Verhuurdersleden

De heer A. Hoogendoorn

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 augustus 2009

De heer G. Spermon

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Mevrouw K. Tilman-Boon

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

Mevrouw C.L. Westendorp

Benoemd per 1 oktober 2007 tot 1 oktober 2011

De heer R.A.J. van Harmelen

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

Aftredingen

De heer G.H. Labaar

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

De heer R. Zijtsel

Huurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

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

Verhuurderslid per 1 maart 2000 tot 1 maart 2008

De heer G.C.F. van Amstel

Verhuurderslid per 15 juli 2000 tot 15 juli 2008

De heer drs. H.J.A. Gravesteyn

Verhuurderslid per 1 september 2004 tot 1 september 2008

werklast/aantal zittingen Rotterdam en Dordrecht

werklast Rotterdam

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	211	181
geschil jaarlijkse huurverhoging	142	117
huurverlaging vanwege gebreken	302	290
geschil servicekosten	580	455
verklaring huurgegevens huurtoeslag	88	74
overige procedures	259	266
totaal	1.582	1.383

aantal zittingen Rotterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
7	6	4	8	5	4	6	6	7	5	5	4	67

werklast Dordrecht

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	3	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	16	15
huurverlaging vanwege gebreken	17	22
geschil servicekosten	34	32
verklaring huurgegevens huurtoeslag	17	17
overige procedures	11	12
totaal	98	101

aantal zittingen Dordrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	5

Utrecht

Ressort Amersfoort

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

Ressort Utrecht

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

Waarnemend voorzitter

De heer mr. J.A.M. Schuurbiers

Huurdersleden

Mevrouw C.M. van Lammeren

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer mr. A. Kleijn

Benoemd per 1 september 2004 tot 1 september 2012

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

Benoemd per 1 maart 2005 tot 1 maart 2013

Verhuurdersleden

De heer W. de Vries

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer H. Goorhuis

Benoemd per 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer C.F. Jonker

Benoemd per 1 juni 2007 tot 1 juni 2011

Aftredingen

Mevrouw Th.J. Verschuur-Duffels

Huurderslid per 1 mei 1996 tot 1 mei 2008

werklast/aantal zittingen Utrecht

werklast Utrecht

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	95	105
geschil jaarlijkse huurverhoging	55	68
huurverlaging vanwege gebreken	82	83
geschil servicekosten	153	130
verklaring huurgegevens huurtoeslag	64	65
overige procedures	129	143
totaal	578	594

aantal zittingen Utrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	2	3	1	3	2	3	2	1	1	2	4	26

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. J.A.M. Schuurbiers

Huurdersleden

De heer W.A.G. Veneboer

Benoemd per 1 januari 1998 tot 1 januari 2010

De heer H. Oostland

Benoemd per 1 juli 2005 tot 1 juli 2009

Mevrouw drs. A.M. Kersten

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Verhuurdersleden

De heer ing. G.W. Kamp MSRE

Benoemd per 1 maart 2007 tot 1 maart 2011

Mevrouw S.L. van den Berge

Benoemd per 2 april 2007 tot 2 april 2011

Aftredingen

Geen

werklast/aantal zittingen Zwolle-Lelystad

werklast Zwolle-Lelystad

omschrijving	ingekomen	afgedaan
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	14	18
geschil jaarlijkse huurverhoging	30	31
huurverlaging vanwege gebreken	32	26
geschil servicekosten	105	104
verklaring huurgegevens huurtoeslag	65	61
overige procedures	21	27
totaal	267	267

aantal zittingen Zwolle-Lelystad

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



© Foto Gelderland Nijmegen



Nijmegen, Zonnebloemstraat

Bijlage 3 | Spreekuren in de regio

Per 1/1/2008			
waar	wanneer	tijdstip	adres
Amsterdam	dinsdag en donderdag	14:00 - 16:00 uur	Havengebouw, De Ruyterkade 7, Amsterdam
Arnhem	1 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijckenstraat 1, Arnhem
Breda	3 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, Breda
Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Voedsel en Waren Autoriteit, Gebouw Centre Court, Kamer 16.Ao7, 16 ^e verdieping Prinses Beatrixlaan 2, 's-Gravenhage
Eindhoven	1 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC, Kennedyplein 5-2, Eindhoven
Enschede	3 ^e maandag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadhuis, Langestraat 24, Enschede
Groningen	1 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadecomplex, Cascadeplein 10, Groningen
Haarlem	dinsdag	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8, Haarlem
Leeuwarden	2 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadskantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden
Lelystad	2 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kamer van Koophandel Flevoland, Het Ravelijn 1, Lelystad
Maastricht	2 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	La Fortezza, Avenue Céramique 1a, Maastricht
Rotterdam	maandag en woensdag	14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Ingang C, Weena 723, Rotterdam
Utrecht	maandag	10:00 - 12:00 uur	Vergadercentrum La Vie, Lange Viestraat 351, Utrecht
Zwolle	3 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Hanzeland, Hanzelaan 310, Zwolle

Per 1 januari 2009 verzorgt de *Huurcommissie* op 10 locaties een spreekuur in de regio.

De locaties Enschede, Leeuwarden, Lelystad en Zwolle zijn vervallen.

Bijlage 4 | Zittingslocaties

waar	gebouw	adres	postcode plaats
Alkmaar	Kantongerecht	Kr. van Eltenweg 2	1817 BC Alkmaar
Almelo	Stadhuis	Stadhuisplein 1	7607 GD Almelo
Alphen a/d Rijn	Stadhuis	Stadhuisplein 1	2405 SH Alphen a/d Rijn
Amersfoort	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	3811 LM Amersfoort
Amsterdam	Havengebouw	De Ruyterkade 7	1013 AA Amsterdam
Apeldoorn	Gemeentehuis	Marktplein 1	7311 LG Apeldoorn
Arnhem	Rijkskantoreengebouw	Pels Rijksenstraat 1	6814 DK Arnhem
Assen	Stadhuis	Noordersingel 33	9401 JW Assen
Bergen op Zoom	Kantongerecht	Zuid Oostsingel 41	4611 BC Bergen op Zoom
Breda	Stadskantoor	Claudius Prinsenlaan 10	4811 DJ Breda
Brielle	Gemeente Hellevoetsluis	Oostzanddijk 26	3221 AL Brielle
Brielle	Gemeentehuis	Slagveld 36	3231 AP Brielle
Delft	Stadhuis	Markt 87	2611 GS Delft
Den Bosch	La Gare	Stationsplein 161	5211 BP Den Bosch
's-Gravenhage	Voedsel en Waren Autoriteit	Prinses Beatrixlaan 2	2595 AL Den Haag
Den Helder	Gemeentehuis	Drs. F. Bijlweg 20	1784 MC Den Helder
Deventer	Gemeentehuis	Grote Kerkhof 4	7411 KT Deventer
Dordrecht	Pauluskerk	A. Agnesstraat 2	3314 LC Dordrecht
Eindhoven	KBC, Gebouw B1,6	Kennedyplein 7-13	5611 ZS Eindhoven
Emmen	Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	7811 AP Emmen
Enschede	Gemeentehuis	Langestraat 24	7511 HC Enschede
Gouda	Stadswinkel Buytenerf	Klein Amerika 20	2806 CA Gouda
Groningen	Cascadecomplex	Cascadeplein 10	9726 AD Groningen
Haarlem	Verzamelgebouw	Kennemerplein 6-8	2011 MJ Haarlem
Harderwijk	Sociaal centrum de Kiekmure	Tesselschadelaan 1	3842 GA Harderwijk
Heerenveen	Posthuistheater	Fok 78	8441 BR Heerenveen
Heerlen	Kantongerecht	Akerstraat 108	6417 BN Heerlen
Hilversum	Kantongerecht	's Gravenlandseweg 59	1217 EH Hilversum
Hoorn	Gemeentehuis	Nieuwe Steen 1	1625 HV Hoorn
Leeuwarden	Provinciehuis Fryslan	Snekertrekweg 1	8912 AA Leeuwarden
Leiden	Gemeentehuis	Stadhuisplein 1	2311 EJ Leiden
Lelystad	Stadhuis	Stadhuisplein 2	8232 ZX Lelystad
Maastricht	La Fortezza	Avenue Céramique 1a	6221 KV Maastricht
Meppel	Stadhuis	Grote Oever 26	7941 BJ Meppel
Middelburg	HV. Middelburg	Nieuwstraat 36B	4331 JL Middelburg
Middelburg	Zeeuwse Bibliotheek	Kousteensedijk 7	4331 JE Middelburg
Nijmegen	Mercatorgebouw II	Toernooiveld 300	6525 EC Nijmegen
Oost Gelre	Cultureel Centrum de Bron	Buitenschans 3	7141 EK Groenlo
Oude IJsselstreek	Gemeentehuis	Raadhuisstraat 2	7001 EW Doetinchem
Roermond	Stadhuis	Markt 31	6041 EM Roermond
Rotterdam	Groothandelsgebouw, ingang C	Weena 723	3013 AM Rotterdam
Schiedam	Stadskantoor	Stadserf 1	3112 DZ Schiedam
Sittard-Geleen	Kantongerecht	Parklaan 17	6131 KE Sittard-Geleen
Terneuzen	Gemeentehuis	Oostelijk Bolwerk 4	4531 GS Terneuzen
Tiel	Gemeentehuis	Achterweg 2	4001 MV Tiel
Tilburg	Gemeentehuis	Stadhuisplein 130	5038 TC Tilburg
Utrecht	Vergadercentrum La Vie	Lange Viestraat 351	3511 BK Utrecht
Venlo	Kantongerecht	Dr. Blumenkampstraat 9	5914 PV Venlo
Wageningen	Gemeentehuis	Markt 22	6701 CZ Wageningen
Winschoten	Kantongerecht	Nassaustraaf 17	9675 EM Winschoten
Zaanstad	Gemeentehuis	Bannehof 1	1544 VX Zaanstad
Zwolle	Hanzeland	Hanzeland 310	8017 JK Zwolle



© Origineel: Erfgoed Delft e.o., afdeling Beeld & Geluid



Delft, Anna Boogerd

Bijlage 5 | Ontvangers van het jaarverslag

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

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

Colofon

Jaarverslag 2008 is een uitgave van de Huurcommissie.

Redactie en eindredactie:

De Huurcommissie

Tekst:

De Huurcommissie

Grafische vormgeving:

Via>Handelskade, Rotterdam

Fotografie:

Ron Gessel

Druk:

Drukkerij van Deventer, 's-Gravenzande

Meer informatie:

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

Jaarverslag 2008 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.

