



Jaarverslag 2009
Huurcommissie



Jaarverslag 2009

Huurcommissie



Voorwoord

Hierbij bied ik u het jaarverslag van de Huurcommissie over 2009 aan, het jaar waarin de vorming van een landelijke Huurcommissie in plaats van de 59 Huurcommissies haar beslag heeft gekregen.

Het verslag laat zien dat in 2009 het aantal verzoekschriften na jaren weer is toegenomen. In 2007 en 2008 was de zaakomvang gedaald. De instroom in 2009 was hoger dan verwacht en samen met de organisatieveranderingen veroorzaakte dit een zwaar jaar voor de voorzitters, commissieleden en medewerkers. Niettemin zijn de afgesproken gemiddelde doorlooptijden voor de behandeling van verzoekschriften gehaald.

In mei 2009 is een belangrijke stap gezet om de Huurcommissie beter over het voetlicht te brengen bij huurders en verhuurders met de lancering van de landelijke campagne 'Met de Huurcommissie heb je een punt' en van drie 'checks' op de vernieuwde internetsite van de Huurcommissie. Met deze checks is het mogelijk om eenvoudig en op elk gewenst moment inzicht te krijgen of een procedure bij de Huurcommissie kans van slagen heeft.

Eind 2009 is het wetsvoorstel voor de samenvoeging van de 59 Huurcommissies en de oprichting van één zelfstandig

bestuursorgaan (ZBO) aanvaard door de Tweede en Eerste Kamer. De landelijk opererende Huurcommissie zal in de eerste helft van 2010 worden ingesteld. Vanaf dat moment zal het nieuwe besturingsmodel in werking treden en zal een bestuur worden benoemd dat ook is belast met de leiding van de Dienst van de Huurcommissie (voorheen: Secretariaat van de Huurcommissie). In dat kader is er op 1 januari 2010 een belangrijke mijlpaal bereikt. Het proefdraaien met het baten-lasten stelsel is succesvol afgerond en de Dienst van de Huurcommissie heeft daarmee de status van baten-lastendienst als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Comptabiliteitswet verworven.

Voor de fotografie van dit jaarverslag is gekozen voor het thema 'verbouwing'. De foto's roepen een beeld op van de situatie waarin de Huurcommissie in 2009 verkeerde: die van de winkel die tijdens de verbouwing openblijft. Ook 2010 zal nog geheel in het teken staan van inrichting en organisatie van de Huurcommissie, maar we zullen alles op alles zetten om ook een kwaliteitsslag te maken in het komende jaar.

Ik wens u veel leesplezier.

J.H. Bloksma
Voorzitter van het Overleg Voorzitters Huurcommissie




Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. De Huurcommissie	7
1.1 De commissie in zitting bijeen	8
1.2 Voorzittersuitspraken	9
1.3 Andere wijze van behandelen	9
2. Overzicht van de behandelde zaken	11
2.1 Aantal verzoeken en uitspraken	12
2.2 Waar kwam de instroom in 2009 vandaan?	15
3. Het secretariaat van de Huurcommissie	19
3.1 Voorlichting	20
3.2 Onderzoeken	21
3.3 Doorlooptijden	22
4. De Huurcommissie in de maatschappij	25
4.1 Effect van de Huurcommissie	26
4.2 Bekendheid van de Huurcommissie	27
4.3 Klachten, Nationale ombudsman, WOB, schadeclaims en Wet Dwangsom	28
4.4 De rechter	28
4.5 Beleidsdoorlichting	29
5. Toekomst	31
Bijlagen inhoudsopgave 1 t/m 5	35
Colofon	72



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 2009.



De Huurcommissie bestaat in 2009 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 2009 waren er zes onafhankelijke voorzitters inzetbaar. Het aantal commissieleden varieerde gedurende het jaar. Begin 2009 waren er 92 commissieleden. Eind 2009 waren dit er nog 78. De teruggang in het aantal commissieleden houdt verband met de voorbereiding van de instelling van één landelijke Huurcommissie.

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 huurwoningenmarkt, 95%. Alleen wanneer voor de woonruimte een geliberaliseerde overeenkomst tussen huurder en verhuurder geldt, de overige 5%, is de Huurcommissie niet bevoegd, tenzij in het huurcontract is opgenomen dat de Huurcommissie bij meningsverschillen wordt ingeschakeld om een advies uit te brengen. Op deze wijze draagt de Huurcommissie bij aan een goed functionerende huurwoningmarkt. De geanonimiseerde uitspraken van de Huurcommissie zijn openbaar.

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

1.1 De commissie in zitting bijeen

Van de ruim 13.800 zaken die de Huurcommissie in 2009 heeft afgehandeld, zijn er bijna 7.300 op een zitting behandeld.

In totaal zijn er 497 zittingen gehouden in 53 plaatsen verspreid over het land. De Huurcommissie behandelt gemiddeld ongeveer 15 zaken per zitting. Het aantal zittingen is hoger geworden dan de 449 zittingen, waarmee in de oorspronkelijke planning voor 2009 rekening was gehouden (zie ook bijlage 1 voor de prognose van het aantal zittingen in 2009). In deze planning was de verwachting verwerkt dat de landelijke Huurcommissie in 2009 zou worden ingesteld. Dan zou het mogelijk zijn om verzoekschriften uit ressorten waar weinig zaken worden ingediend, op zitting te behandelen in een ressort waar meer zaken worden ingediend, wat tot een efficiëntere zittingsplanning leidt.

Voorafgaand aan de zitting voeren onderzoekers 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.

Tijdens de zitting kunnen partijen hun standpunt toelichten en commentaar geven op het rapport van het onderzoek. Een zittingssecretaris legt vast wat tijdens de zitting aan de orde komt. 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 het oordeel van de kantonrechter te vragen. Gebeurt dit niet binnen de termijn, dan is de uitspraak van de Huurcommissie bindend.

1.2 Voorzittersuitspraken

In 2009 hebben de voorzitters ruim 4.500 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. Een voorbeeld van een verklaring is de verklaring aan de Belastingdienst over de redelijkheid van de huurprijs van een woning, waarvoor de huurder huurtoeslag heeft aangevraagd. Daarnaast worden af en toe verklaringen afgegeven aan publiekrechtelijke organen over de waardering van de woning in punten. Ook worden incidenteel 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 2009 heeft gedaan.

2.1 Aantal verzoeken en uitspraken

In 2009 zijn de volgende verzoeken aan de Huurcommissie voorgelegd, respectievelijk afgehandeld. De getallen voor 2008 zijn als referentiekader opgenomen.

Tabel 1 – Instroom (aantal verzoeken om uitspraken/verklaringen) en uitstroom (aantal gedane uitspraken/verklaringen) per categorie in 2008 en 2009

Soort	2009		2008	
	Instroom	Uitstroom	Instroom	Uitstroom
Huurprijsgeschillen	6.561	5.506	4.901	5.034
Servicekostengeschillen	4.288	4.196	4.184	4.075
Huurverhoginggeschillen	2.224	2.167	1.181	1.087
Huurtoeslag	2.576	1.970	1.106	828
Totaal	15.649	13.839	11.372	11.024

Tabel 2 – Instroom en uitstroom per wetsartikel in 2009

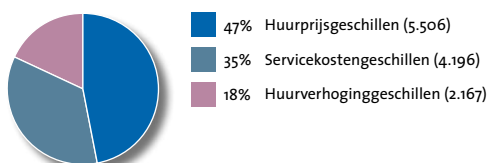
Soort	Artikel	Omschrijving	Instroom	Uitstroom
Huurprijsgeschillen	BW 249	toetsing aanvangshuurprijs	1.820	1.420
	BW 254	voorstel huurverlaging op grond van punten	684	587
	BW 255	huurverhoging na woningverbetering	69	56
	BW 257	huurverlaging in verband met gebreken	2.710	2.240
	BW 258	uitsplitsing all-in huur	449	420
	UHW 20.7	behandeling na gegronde verzet	51	47
	UHW 4.3	melding herstel van gebreken	337	299
	UHW 4.4	verzet tegen uitspraak voorzitter	407	409
	UHW 5.1	gebruiksvergoeding gevorderde woonruimte	0	0
	UHW 5.2	inlichtingen aan rechtbank sector kanton	1	2
	UHW 5.3	verzoek publiekrechtelijk orgaan om verklaring	27	23
	UHW 5.5	advies geliberaliseerde huurprijs	6	3
	Servicekosten	BW 260	afrekening servicekosten	3.538
BW 261		hoogte voorschot servicekosten	750	685
Huurverhoging	BW 253.1	bezwaar tegen huurverhoging	2.074	2.026
	BW 253.2	Verzoek van de huurder na rappel verhuurder	57	55
	BW 253.5	geen bezwaar tegen aangetekende huurverhoging	93	86
Huurtoeslag	UHW 6b	verklaring omtrent redelijkheid van de huurprijs	2.576	1.970
Totaal			15.649	13.839

BW = Burgerlijk Wetboek; UHW = Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

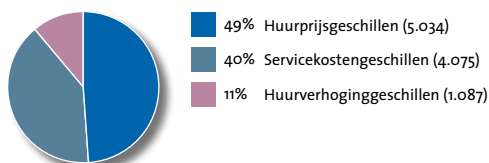
Waren in 2008 de instroom en uitstroom min of meer gelijk aan elkaar, in 2009 was de instroom fors hoger dan de uitstroom. De instroom in 2009 bedroeg ongeveer 37% meer dan in 2008. De oorzaak van deze toename is mogelijk te vinden in de economische crisis en de landelijke campagne naamsbekendheid die medio 2009 is gehouden om de Huurcommissie beter bekend te krijgen bij huurders en verhuurders (zie meer over deze campagne op pag. 21). De toename van de instroom is het sterkst zichtbaar bij de huurprijs- en huurverhoginggeschillen. Ook de afwikkeling van verzoeken is gestegen. In 2009 zijn ten opzichte van 2008 ruim 25% meer geschillen afgehandeld.

Uitgesplitst naar wetsartikel was de in- en uitstroom in 2009 als volgt:

Uitstroom in geschillen 2009



Uitstroom in geschillen 2008



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

Huurprijsgeschillen

Het aantal uitspraken in huurprijsgeschillen is in 2009 gestegen ten opzichte van het jaar 2008. De toename bedraagt ruim 9%. Deze stijging is opgetreden voor bijna alle soorten huurprijsgeschillen, maar vooral bij:

- Toetsing aanvangshuurprijs:

Het aantal procedures is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. In 2008 werden 1.258 verzoeken hiertoe afgedaan, in 2009 1.420. Een oorzaak van deze stijging zijn de activiteiten van het huurteam in Rotterdam. Door samenwerking met de gemeente Rotterdam heeft het huurteam in veel recent verhuurde woningen een puntenonderzoek kunnen doen. Waar dan vermoed werd dat de overeengekomen huurprijs de maximale huurprijs volgens het puntensysteem overschreed, is een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie ingediend. De Huurcommissie is blij met deze werkwijze. De toetsing van de aanvangshuurprijs is één van haar meest effectieve procedures. Deze geeft verhuurder en huurder duidelijkheid

over de redelijkheid van de huurprijs, en kan in specifieke gevallen leiden tot huurverlaging (zie ook Hoofdstuk 4 par. 1 "Effect van de Huurcommissie"). Zo kan de Huurcommissie te hoge huurprijzen (in relatie tot de waardering van de woning in punten) direct vanaf de aanvang van de huurovereenkomst corrigeren.

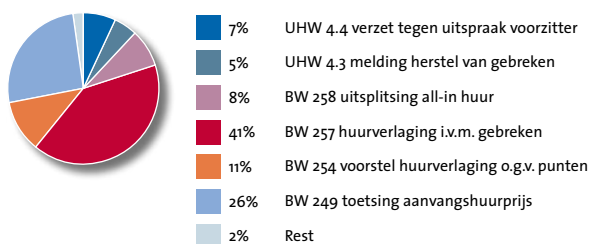
- Uitsplitsing all-in huur:

In 2009 is het aantal afgewikkelde verzoeken in het kader van een uitsplitsing van een all-in huurcontract met 150 toegenomen ten opzichte van vorig jaar (270). Een relatie met de start van deze procedures is te vinden in de toetsing van de aanvangshuurprijs. Bij twijfel over de vraag of er bij aanvang van de huur een all-in prijs of een kale huurprijs is overeengekomen, worden vaak beide procedures gestart. Een hoger aantal verzoeken om toetsing van de aanvangshuurprijs betekent zo ook meer verzoeken tot uitsplitsing van all-in huur.

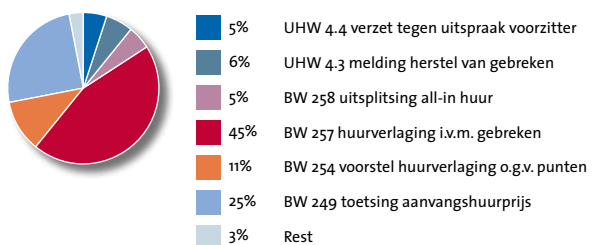
- Verzetprocedures:

Na een sterke daling van het aantal verzetprocedures in 2008 ten opzichte van 2007 (211 in 2008 tegen 446 in 2007), steeg in 2009 het absolute aantal verzetprocedures weer, en wel naar 407. Een verzetprocedure betreft een procedure 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. Het aantal voorzittersuitspraken hangt sterk samen met het aantal procedures over de huurverhoging. Juist deze zaken worden vaak afgehandeld met een voorzittersuitspraak. In percentage steeg het aantal verzetschriften ten opzichte van het aantal voorzittersuitspraken nauwelijks, namelijk van ca. 8,7% in 2008 tot 9% in 2009. Dat wil zeggen dat in 91% van de gevallen (in 2008: 91,3%) noch de huurder, noch de verhuurder reden zag om verzet aan te tekenen tegen de uitspraak van de voorzitter. De Huurcommissie ziet dit als een indicatie dat de kwaliteit van de voorzittersuitspraken goed is.

Uitstroom huurprijsgeschillen 2009 (5.506 zaken)



Uitstroom huurprijsgeschillen 2008 (5.034 zaken)



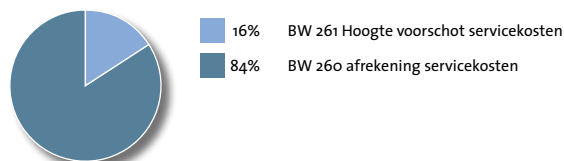
Servicekosten

Door de stijging van het aantal uitspraken in zaken met een andere basis dan servicekosten, was het relatieve aandeel van uitspraken in servicekostenzaken in het totaal in 2009 lager dan in het voorgaande jaar. In 2009 betrof 30% van alle uitspraken in geschillen de servicekosten, tegenover 37% in 2008. In absolute zin is het aantal uitspraken in servicekosten-geschillen echter met 121 zaken gestegen tot 4.196, waar er in 2008 nog 4.075 zaken werden afgedaan (zie ook tabel 1 van dit Hoofdstuk).

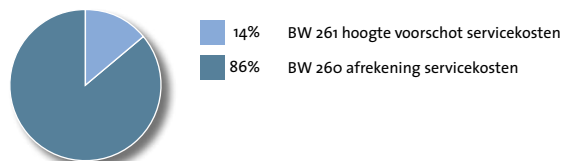
Het relatieve aandeel van servicekostenverzoeken in de totale instroom van zaken, bedroeg in 2009 ruim 27%. In 2008 was het relatieve aandeel 37%.

Er zijn twee soorten procedures over de servicekosten. De meest ingediende procedure is de procedure over de afrekening van de servicekosten (op basis van artikel 7: 260 BW). Daarnaast bestaat de procedure tot verlaging van het voorschot servicekosten dat de huurder betaalt (op basis van artikel 7: 261 BW). De verhouding tussen deze procedures vertoont al jaren een stabiel beeld. De onderstaande diagrammen laten dit zien voor de jaren 2009 en 2008.

Uitstroom servicekostengeschillen 2009 (4.196 zaken)



Uitstroom servicekostengeschillen 2008 (4.075 zaken)

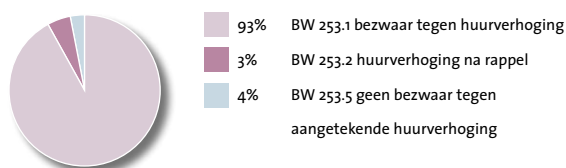


Jaarlijkse huurverhoging

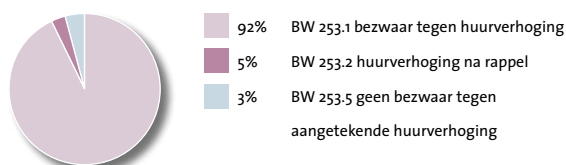
In 2009 deed de Huurcommissie twee keer zoveel uitspraken in huurverhogingsgeschillen als in het voorgaande jaar (2.167 in 2009 tegenover 1.087 in 2008). De Huurcommissie probeert alle verzoeken in verband met de huurverhoging per 1 juli in hetzelfde kalenderjaar af te doen. Ook de instroom was twee keer zo hoog als in het voorafgaande jaar. De stijging van de instroom van dit soort verzoeken was niet verwacht, omdat het maximale huurverhogingspercentage al een aantal jaren inflatievolgend is. Wel was het percentage huurverhoging in 2009 hoger dan in voorgaande jaren, namelijk 2,5% tegenover 1,6% in 2008 en 1,1% in 2007. Wellicht kan de oorzaak van de stijging gevonden worden in de economische crisis en een grotere bekendheid van de Huurcommissie na de campagne in 2009.

Er zijn drie soorten procedures over de jaarlijkse huurverhoging. Twee daarvan worden gestart door de verhuurder. De eerste mogelijkheid (op basis van artikel 7: 253-1 BW) betreft een verzoek aan de Huurcommissie de huurverhoging te beoordelen nadat de huurder een bezwaarschrift bij de verhuurder heeft ingediend. De tweede procedure (op basis van art. 7: 253-5 BW) betreft het geval dat de verhuurder zijn voorstel tot huurverhoging per aangetekende post aan de huurder heeft kenbaar gemaakt, waarna huurder geen bezwaarschrift heeft ingediend, maar ook de huurverhoging niet betaalt. De derde procedure wordt gestart door de huurder (op basis van art. 7: 253-2 BW). In dit geval verzoekt de huurder de Huurcommissie de huurverhoging te beoordelen, nadat de verhuurder hem heeft herinnerd aan het voorstel tot huurverhoging. De drie soorten procedures komen al jaren in een vrij stabiele onderlinge verhouding voor. De onderstaande diagrammen over de productie van deze geschillen in 2009 en 2008 onderschrijven dit.

Uitstroom jaarlijkse huurverhogingsgeschillen 2009 (2.167 zaken)



Uitstroom jaarlijkse huurverhogingsgeschillen 2008 (1.087 zaken)



Verklaringen ten behoeve de Belastingdienst in het kader van de behandeling van huurtoeslaaganvragen

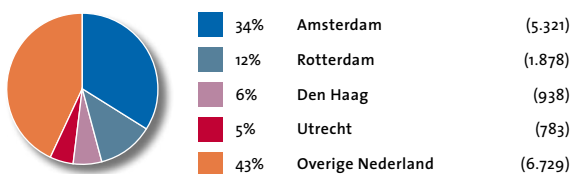
De voorzitter van de Huurcommissie heeft in het verslagjaar 1.970 van dergelijke verklaringen afgegeven. In 2008 zijn er 828 verklaringen afgegeven. Door VROM-WWI worden jaarlijks in overleg met de Huurcommissie afspraken gemaakt met de Belastingdienst over het aantal verzoeken om een verklaring dat de Belastingdienst aanlevert.

2.2 Waar kwam de instroom in 2009 vandaan?

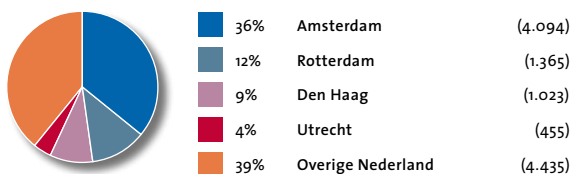
Bij de vergelijking van de regionale herkomst van de instroom van alle verzoekschriften in 2009 en 2008 valt vooral op dat de verdeling vrijwel dezelfde is als in 2008. Er is alleen in Den Haag zowel een lichte absolute als relatieve daling waarneembaar.

Over het geheel genomen blijft het beeld dat van de vier grote steden vooral het aandeel van geschillen uit Amsterdam groot is. De grootte van de huurwoningmarkt in Amsterdam in combinatie met de verzoekschriften die de huurteams in Amsterdam indienen, is hiervan de oorzaak. In Rotterdam en Den Haag zijn ook huurteams actief maar in deze steden is de lokale huurwoningmarkt minder groot dan in Amsterdam.

Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2009 (15.649 zaken)

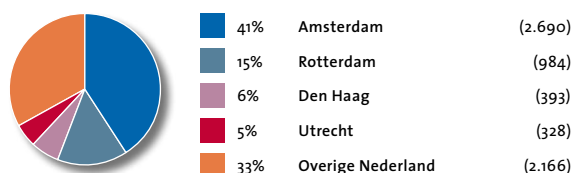


Instroomoverzicht totaal regionale verdeling 2008 (11.372 zaken)

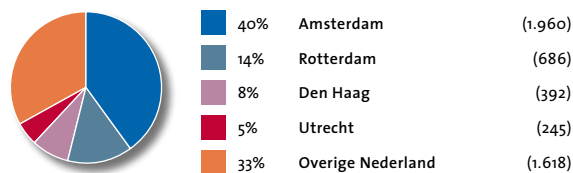


Uitgesplitst naar soort zaken is de overeenkomst in regionale herkomst tussen 2009 en 2008 bij de huurprijsgeschillen groot.

Instroomoverzicht huurprijsgeschillen regionale verdeling 2009 (6.561 zaken)

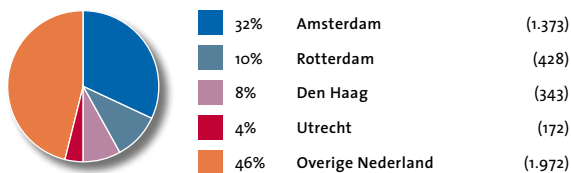


Instroomoverzicht huurprijsgeschillen regionale verdeling 2008 (4.901 zaken)

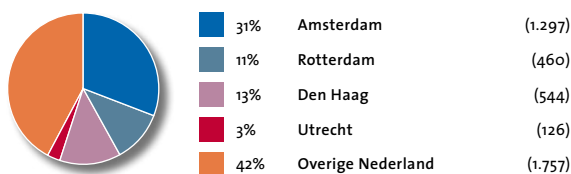


Bij de verzoeken over servicekosten doet zich eveneens een daling voor in Den Haag. In 2009 daalde het aantal verzoeken over servicekosten ten opzichte van 2008 met 5%. In 2008 was het aantal verzoeken ook al gedaald ten opzichte van 2007 en wel met 11%. Deze lijn sterkt de Huurcommissie in het vermoeden dat het hoge percentage verzoeken over de servicekosten vanuit Den Haag in 2007 (24%) een eenmalig gegeven was.

Instroomoverzicht servicekosten
regionale verdeling 2009 (4.288 zaken)

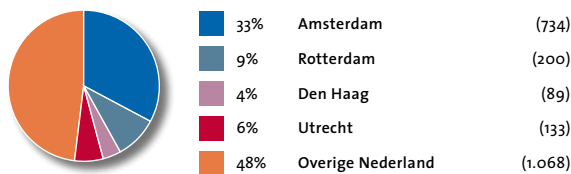


Instroomoverzicht servicekosten
regionale verdeling 2008 (4.184 zaken)

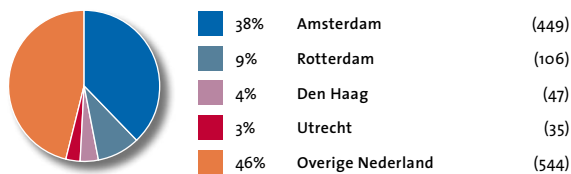


De regionale verdeling van de geschillen over de jaarlijkse huurverhoging in 2009 wijkt niet of nauwelijks af van de regionale verdeling in 2008, met uitzondering van Utrecht. In Utrecht is het percentage verzoeken van 3% in 2008 gestegen naar 6% in 2009.

Instroomoverzicht jaarlijkse huurverhoging
regionale verdeling 2009 (2.224 zaken)

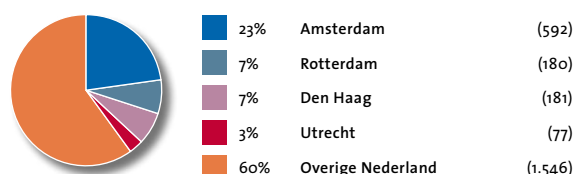


Instroomoverzicht jaarlijkse huurverhoging
regionale verdeling 2008 (1.181 zaken)

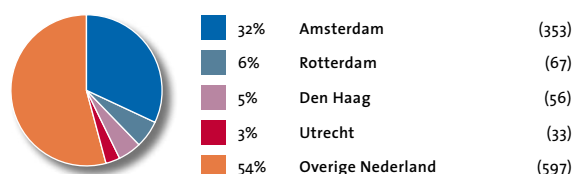


De geografische spreiding van verzoeken tot het afgeven van een verklaring ten behoeve van huurtoeslag was in 2009 beduidend anders dan in 2008. De nadruk lag in 2009 minder op woningen in Amsterdam (in 2008 32%, in 2009 23%). Deze verzoeken zijn niet afkomstig van de huurder of verhuurder maar van de Belastingdienst. De verschuivingen in de geografische herkomst van deze verzoeken zijn een gevolg van de keuzes die de Belastingdienst maakt.

Instroomoverzicht aanvraag t.b.v. huurtoeslag
regionale verdeling 2009 (2.576 zaken)



Instroomoverzicht aanvraag t.b.v. huurtoeslag
regionale verdeling 2008 (1.106 zaken)



Onder "Overige Nederland" wordt heel Nederland verstaan met uitzondering van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.



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.

3.1 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. 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 is naar wens verlopen. In 2009 zijn er ruim 20% meer telefonische vragen gesteld dan in 2008. De Huurcommissie heeft in 2009 95% van de telefoontjes beantwoord. De gemiddelde wachttijd bedroeg 30 seconden. Beide resultaten voldoen ruimschoots aan de door de Huurcommissie gehanteerde normen, van respectievelijk minimaal 90% van de telefoontjes beantwoorden, en een maximale gemiddelde wachttijd van 3 minuten.

<u>Telefonische vragen</u>	2009	2008
Aantal belpogingen	64.323	51.587
Percentage beantwoorde gesprekken	95%	97%
Gemiddelde wachttijd (min.)	30 sec.	44 sec.

Top 10 onderwerpen telefonische voorlichting 2009

1. Huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken
2. Jaarlijkse huurverhoging
3. Servicekosten
4. Woonomgeving
5. Voortgang van de zaak
6. Puntensysteem
7. Onderzoek
8. Huurverlaging op grond van punten
9. Toetsing van de aanvangshuurprijs
10. Uitspraak

Sprekuren

1.570 huurders en verhuurders hebben in 2009 een spreekuur van de Huurcommissie in de regio bezocht. Het bezoekersaantal is hiermee ten opzichte van 2008 met circa 12% gedaald. In ruim 70% van de gevallen was de bezoeker een huurder van een zelfstandige woning. 13% van de bezoekers was huurder van een onzelfstandige woning. In 2009 hield de Huurcommissie op 10 locaties spreekuur (zie Bijlage 3: "Overzicht van de spreekuren in de regio").

Aantal bezoekers spreekuren

	2009	2008
Huurders van particuliere verhuurder	1.011	1.124
Huurders van een corporatie	356	352
Particuliere verhuurders	154	181
Corporaties	12	2
Derden	37	124
Totaal	1.570	1.783

Top 10 Onderwerpen spreekuren 2009

1. Huurverlaging vanwege onderhoud
2. Servicekosten
3. Doorverwijzing
4. Huurbescherming/-contract
5. Toetsing van de aanvangshuurprijs
6. Jaarlijkse huurverhoging
7. Puntensysteem
8. Huurverlaging op punten
9. Uitspraak
10. Liberalisatie

Het onderwerp "Doorverwijzing" betreft gesprekken over onderwerpen die niet tot het werkgebied van de Huurcommissie behoren. Het betreft vaak onderwerpen die te maken hebben met huren en verhuren, 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 over de regelgeving die van toepassing is en de verschillende procedures die in geval van een geschil kunnen worden gestart. Tevens wil de Huurcommissie hiermee bevorderen dat alleen procedures met kans van slagen worden gestart. In 2009 is er, vooruitlopend op het uitbrengen van een gehele nieuwe set brochures (en formulieren), een beperkte aanpassing geweest van de set. De vernieuwde set is per 1 april 2010 gelanceerd. Met de nieuwe set informatiemateriaal wil de Huurcommissie vooral de gebruiksvriendelijkheid van het materiaal verbeteren.

Schriftelijke voorlichting

De Huurcommissie heeft in 2009 2.253 schriftelijke vragen beantwoord. Hiermee is het aantal nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2008. De Huurcommissie heeft het overgrote deel van de brieven (89%) binnen haar norm van zes weken beantwoord.

Internet

Naast voorlichting en advies via de telefoon, brief of brochure, stelt de Huurcommissie publieksinformatie beschikbaar op internet (www.huurcommissie.nl). Op de bestaande site zijn er in 2009 ruim 80.000 bezoekers verwelkomd. Daarnaast heeft de Huurcommissie in mei 2009 in het kader van haar publiekscampagne rond het vergroten van de bekendheid een campagnesite met drie 'checks' gelanceerd. De 'checks' informeren huurders en verhuurders over de regels rond de huurprijs, servicekosten en gebreken in het onderhoud van een huurwoning en bieden daarnaast direct inzicht in de vraag of een procedure bij de Huurcommissie zinvol is. De Huurcommissie verwachtte vooraf dat de drie 'checks' zouden voorzien in een behoefte van huurders en verhuurders. De Huurcommissie is tevreden dat haar verwachting is uitgekomen. Zo zijn er tot het eind van het jaar al meer dan 126.000 bezoekers op de campagnesite geteld en ziet de Huurcommissie het effect van de checks ook op andere manier terug. Zo zijn de verzoekschriften tot het doen van een uitspraak over huurverlaging inmiddels regelmatig onderbouwd met een huurprijsberekening op basis van een 'check'. Al met al hebben meer dan 206.000 bezoekers in 2009 op internet informatie geraadpleegd over de Huurcommissie. Dit betekent een forse stijging ten opzichte van de circa 94.000 bezoekers die er in 2008 werden genoteerd. De Huurcommissie is blij dat huurders en verhuurders haar beter weten te vinden. De inspanningen zijn er in 2010 op gericht om de zicht- en vindbaarheid van de Huurcommissie op internet verder te verbeteren.

3.2 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. In 2009 zijn er 3.583 van dergelijke onderzoeken uitgevoerd. 933 geplande onderzoeken zijn in 2009 niet uitgevoerd. In 577 gevallen is een gepland onderzoek afgezegd. In het merendeel van de gevallen zegde de huurder het onderzoek af, in enkele gevallen is dit door de Huurcommissie gebeurd¹. 356 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 2009 zijn er 234 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. 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. In 2009 zijn er 1.257 rapporten opgesteld na een afspraak met een huurder of verhuurder voor een onderzoek. In 2.031 gevallen kon het onderzoeksrapport geschreven worden op basis van schriftelijke informatie, vaak afkomstig uit de administratie die door de Huurcommissie is opgevraagd.

Verklaringen op verzoek van de Belastingdienst

In 2009 werden 956 onderzoeken in woonruimten uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van een verklaring over de redelijkheid van de huurprijs. In 239 gevallen werd de huurder niet thuis getroffen bij een onderzoek, ondanks voorafgaand bericht. In 129 gevallen werd het onderzoek afgezegd. Ook hier geldt dat in het merendeel van de gevallen de huurder het onderzoek heeft afgezegd. De Huurcommissie doet altijd een tweede poging om een onderzoek uit te voeren, tenzij al vaststaat dat een onderzoek niet (meer) mogelijk is. In 1.034 gevallen is het rapport opgesteld zonder dat er een onderzoek in de woning is ingesteld. In deze gevallen kon de verklaring worden afgegeven op basis van schriftelijke informatie.

3.3 Doorlooptijden

De minister voor WWI heeft in de WWI-begroting 2009 normen voor de doorlooptijd van de behandeling van verzoeken opgenomen, 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 huurverhoging moet binnen zes maanden zijn afgehandeld.

In 2009 zijn deze normen over de gehele linie gerealiseerd:

Huurprijsgeschillen	87%	afgehandeld binnen 6 maanden
Servicekostengeschillen	82%	afgehandeld binnen 7 maanden
Huurverhoging	97%	afgehandeld binnen 6 maanden

¹ Een oorzaak hiervan is, bijvoorbeeld, ziekte van de onderzoeker geweest.





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. 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 gaat de Huurcommissie in op deze aspecten van haar werk.

4.1 Effect van de Huurcommissie

De Huurcommissie wil inzicht bieden in de effecten van haar uitspraken. De effecten van enkele soorten geschillen licht de Huurcommissie hieronder toe.

Effect toetsing van de aanvangshuurprijs (art 7:249 BW)

In deze procedure toetst de Huurcommissie de huurprijs die huurder en verhuurder zijn overeengekomen. Het verzoek hier toe kan alleen worden gedaan in de eerste zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De Huurcommissie verlaagde in ongeveer 76% van de gevallen de aanvangshuurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel (de punten telling) en/of onderhoudsgebreken. Dit percentage is duidelijk hoger dan het over 2008 gemeten percentage (toen ongeveer 65%). Mogelijk houdt deze stijging verband met het aantal procedures dat na een eigen onderzoek in de woning door het huurteam in Rotterdam is ingediend.

Het gemiddelde bedrag van de verlaging op grond van punten was ruim € 110,- per maand. Als er sprake was van verlaging (mede) op grond van onderhoudsgebreken, dan bedroeg de verlaging ongeveer € 326,- per maand. Het gemiddelde bedrag van de verlaging van de aanvangshuurprijs in 2009 komt vrijwel overeen met het gemeten gemiddelde bedrag in 2008.

Het gemiddelde verlagingbedrag vanwege ernstige onderhoudsgebreken is echter hoger uitgevallen dan in 2008, ongeveer € 40,- per maand. De Huurcommissie heeft vorig jaar aangegeven te vermoeden dat zij in toenemende mate verzoekschriften krijgt voorgelegd die de excessen van de huurwoningmarkt betreffen. De hier gerapporteerde cijfers over het jaar 2009 bevestigen dit vermoeden.

Effect huurverlaging op grond van punten (art 7:254 BW)

In deze procedure heeft een huurder een verlagingvoorstel gedaan aan de verhuurder, en kunnen huurder en verhuurder het hierover niet eens worden. In ongeveer 43% van de uitspraken bepaalde de Huurcommissie dat het verlagingvoorstel redelijk is, eventueel op een latere ingangsdatum en/of met een kleiner bedrag dan de huurder had voorgesteld. Het gemiddelde bedrag van de verlaging was ongeveer € 70,- per maand. De Huurcommissie heeft daarmee in ongeveer 10% meer gevallen een verlaging uitgesproken dan in 2008. Het gemiddelde verlagingbedrag bleef gelijk.

Effect huurverlaging i.v.m. gebreken (art 7:257 BW)

Met deze procedure heeft de huurder een pressiemiddel om de verhuurder te bewegen om onderhoudsgebreken op te heffen. Als de Huurcommissie van oordeel is dat er ernstige

Artikel	Procedure	Inhoud uitspraak na zitting	Gemiddeld financieel effect bij de huurder
BW 7:249	toetsing aanvangshuurprijs	ca. 76% van de gevallen verlaging van de huurprijs	€ 110,- per maand bij verlaging op grond van punten € 326,- per maand bij tijdelijke verlaging op grond van onderhoudsgebreken
BW 7:254	huurverlaging op grond van punten	ca. 57% van de gevallen geen huurverlaging	Indien wel huurverlaging was effect € 70,- per maand
BW 7:257	huurverlaging in verband met gebreken	ca. 67% van de gevallen tijdelijke huurverlaging of -bevrozing	€ 258,- per maand
BW 7:253	huurverhoging	ca. 52% van de gevallen geen huurverhoging	€ 4,68 per maand
BW 7:258	All-in huurprijs	Ca. 61% van de gevallen betreft een all-in prijs	€ 212,- per maand

gebreken aanwezig zijn, dan kan zij de huurprijs tijdelijk verlagen. Deze verlaging geldt dan tot de gebreken opgeheven zijn. In ongeveer 67% van de gevallen oordeelde de Huurcommissie dat er ernstige gebreken aanwezig waren die aanleiding gaven de te betalen huurprijs tijdelijk te verlagen of te bevriezen. Dit komt nagenoeg overeen met het in 2008 gemeten percentage.

Het gemiddelde bedrag van de tijdelijke huurverlaging was in 2009 circa € 258,- per maand. Er is hier sprake van een flink verschil met de cijfers over 2008. Toen werd een gemiddelde verlaging van ongeveer € 180,- per maand gemeten. De oorzaak staat niet vast. Een mogelijke verklaring is dat de Huurcommissie, zoals hierboven vermeld, vaker geconfronteerd wordt met verzoekschriften die de excessen van de huurwoningmarkt betreffen. In de gevallen dat de huurprijs die huurder vóór de uitspraak betaalt te hoog is in vergelijking met het puntenaantal van de woning, leidt de wettelijke berekeningsmethode er immers toe dat het verlagingbedrag hoger uitvalt dan in het geval de vóór uitspraak geldende huurprijs een juiste huurprijs is in vergelijking met het puntenaantal van de woning. De tijdelijke verlaging wordt namelijk berekend op basis van de wettelijke maximale huurprijs van de woning, niet op basis van de geldende huurprijs.

Effect huurverhogingsprocedures (art 7:253 BW)

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 2009 kwam de Huurcommissie in ongeveer 48% van de gevallen tot het oordeel dat de voorgestelde huurverhoging redelijk is. In ongeveer 52% van de gevallen, dat wil zeggen iets vaker dan in de 49% van 2008, was de huurverhoging niet redelijk. Het gemiddelde huurverhogingsbedrag dat de huurders niet hoefden te betalen was € 4,68 per maand.

Effect splitsing all-in prijs (art. 7: 258 BW)

In deze procedure stelt de Huurcommissie de hoogte van de huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten vast.

In 2009 heeft de Huurcommissie in circa 61% van de gevallen geoordeeld dat er sprake was van een all-in prijs, waarna de Huurcommissie de huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten heeft bepaald. De Huurcommissie volgt daarbij de wettelijk voorgeschreven wijze van berekening. Zij stelt de huurprijs vast op basis van het aantal punten van de betreffende woning. Het voorschot servicekosten wordt vastgesteld op 25% van de aldus berekende huurprijs. De door de Huurcommissie vastgestelde huurprijs lag gemiddeld € 212,- lager dan de all-in prijs, die de huurder voor de uitspraak per maand moest betalen.

4.2 Bekendheid van de Huurcommissie

Relatiebeheer

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

Bekendheid

De Huurcommissie heeft in 2009 een landelijke publiciteitscampagne gevoerd om haar bekendheid onder het publiek te vergroten. De campagne 'Met de Huurcommissie heb je een punt' draaide om de introductie van drie 'checks' op internet, waarmee huurder en verhuurder op eenvoudige wijze in staat zijn een inschatting te maken of een procedure bij de Huurcommissie zinvol is. De publiciteitscampagne omvatte onder meer spots op de radio, advertenties op internet en in kranten, posters in bushokjes en veel artikelen in tijdschriften en lokale kranten. De Huurcommissie is tevreden met de na de campagne gemeten stijging van de bekendheid onder huurders van 76% tot 83%.

4.3 Klachten, Nationale ombudsman, WOB, schadeclaims en Wet Dwangsom

In 2009 ontving de Huurcommissie 56 schriftelijke klachten, waarbij de Huurcommissie van 3 personen in totaal 7 klachtbrieven ontving. Daarnaast ontving de Huurcommissie 1 schriftelijk verzoek van de Nationale ombudsman.

Het aantal klachten is ten opzichte van het aantal behandelde zaken laag, ongeveer een half procent. De Huurcommissie zet zich in om dit percentage zo laag mogelijk te houden.

De Huurcommissie handelde 92% van deze correspondentie binnen termijn af. Dit resultaat ligt iets onder de door de Huurcommissie gehanteerde norm van 95%. De reden dat deze norm niet gehaald is, ligt in het feit dat de instroom door het jaar heen fluctueerde. Daardoor ontstond er enig moment een 'hobbel' in het behandelproces, waardoor 6 gevallen te laat zijn afgehandeld.

Naast klachtbrieven zijn er 3 verzoeken om informatie op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) ontvangen. Aan alle verzoeken is tegemoet gekomen.

Verder heeft de Huurcommissie in 2009 9 schadeclaims ontvangen van in totaal 7 personen. Zij heeft deze doorgeleid naar de minister voor WWI. De minister heeft aan 4 personen een schadevergoeding toegekend. In 3 gevallen ging het om vergoeding van schade na gebruik van verkeerde adresgegevens door de Huurcommissie.

Per 1 oktober 2009 is de Algemene wet bestuursrecht (AWB) uitgebreid met de mogelijkheid voor burgers om een bestuursorgaan een dwangsom op te leggen in het geval dat de beslistermijn in een AWB-procedure wordt overschreden. De Huurcommissie heeft in 2009 1 aanschrijving tot een dergelijke dwangsom ontvangen. Deze is afgewezen, omdat in het specifieke geval niet ging om een procedure op basis van de AWB maar om een procedure op basis van de

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW). De UHW kent geen mogelijkheid voor het opleggen van een dwangsom.

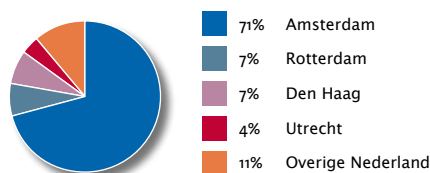
4.4 De rechter

De kantonrechter

Als een huurder of verhuurder het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan hij binnen acht weken na de uitspraak een beslissing van de kantonrechter vragen over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

De Huurcommissie heeft in 2009 28 vonnissen van rechters ontvangen, afgegeven nadat er eerder een uitspraak was gedaan door de Huurcommissie. 20 van deze vonnissen waren afkomstig uit Amsterdam (71%), 2 uit Den Haag (7%), 2 uit Rotterdam (7%) en 1 uit Utrecht (4%). De overige 3 vonnissen kwamen uit andere delen van Nederland (11%).

Regionale verdeling van 28 uitspraken van kantonrechters in 2009



De meeste van de 28 vonnissen gingen over de aanvangshuurprijs (39%), de servicekosten (28%) of de te betalen huurprijs in relatie tot onderhoudsgebreken (21%). In meer dan 70% van de gevallen (20 stuks) oordeelde de rechter conform de eerdere uitspraak van de Huurcommissie. De Huurcommissie ziet in de rechterlijke uitspraken die in 2009 afweken van haar eerdere oordeel geen aanleiding haar uitvoeringsbeleid aan te passen. De rechterlijke uitspraken weken niet structureel af van het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie.

Onder "Overige Nederland" wordt heel Nederland verstaan met uitzondering van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht

De vonnissen 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 dient te worden aangepast. 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. De Huurcommissie mist hierdoor mogelijk vonnissen die betrekking hebben op haar uitspraken.

Er is in 2009 met de Raad voor de Rechtspraak gesproken over hervatting van toezending van de vonnissen door de griffies. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het de rechtbanken onmogelijk is om alle vonnissen die zijn afgegeven na een eerdere uitspraak van de Huurcommissie, door te zenden naar de Huurcommissie. Daarom vraagt de Huurcommissie in gevallen waarin zij haar oordeel afhankelijk stelt van de uitkomst van een procedure bij de rechter, 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 een dergelijke procedure is de Huurcommissie de verweerder. In 2009 zijn er twee zaken bij de bestuursrechter aangebracht. Eén zaak (een verzoek om herziening van een eerdere uitspraak door de bestuursrechter) is afgewezen. De andere zaak is nog in behandeling bij de rechtbank.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

De Afdeling Rechtspraak van de Raad van State heeft in 2009 geen uitspraken gedaan in zaken waarin de Huurcommissie als partij betrokken is geweest.

4.5 Beleidsdoorlichting

In 2009 heeft in opdracht van de minister voor WWI een beleidsdoorlichting van de huurgeschillenbeslechting door de Huurcommissie plaatsgevonden. Deze doorlichting is uitgevoerd door het Bureau Companen. Het rapport van de doorlichting is door de minister op 27 mei 2009 naar de Tweede Kamer gezonden. In zijn aanbiedingsbrief (TK, vergaderjaar 2008-2009, 27 926, nr. 138) vermeldt de minister de voornaamste conclusies. Het onderzoek concludeert dat de problematiek waarvoor de Huurcommissie als laagdrempelige instelling voor het beslechten van huurgeschillen in het leven is geroepen, nog altijd actueel is en dat dit naar verwachting in de toekomst zal blijven.

Wat betreft de doeltreffendheid van het beleid vermeldt het rapport dat de verhuurders vrijwel allemaal op de hoogte zijn van het bestaan van de Huurcommissie en weten welke diensten de Huurcommissie levert. Bij huurders is dit veel minder het geval. In dit licht wordt de beoogde laagdrempeligheid en brede toegankelijkheid nog niet optimaal genoemd. De Huurcommissie heeft een grotere laagdrempeligheid dan de kantonrechter, zowel in de zin van proceskosten als in de perceptie van partijen. In die zin wordt in het rapport gesteld dat de Huurcommissie zeker bijdraagt aan een meer laagdrempelige huurgeschillenbeslechting. Huurders zijn het in hoge mate eens met de stelling dat de Huurcommissie een onafhankelijke organisatie is, bij de verhuurders is driekwart deze mening toegedaan. Per saldo is het maatschappelijk rendement van de Huurcommissie, afgemeten aan de hand van een aantal indicatoren, tussen 2004 en 2008, toegenomen.



5. Toekomst

Per 1 april 2010 vormen de 59 Huurcommissies één Zelfstandig Bestuursorgaan (ZBO) Huurcommissie. Per 1 januari 2010 heeft het secretariaat van de Huurcommissie de status van baten-lastendienst gekregen onder de naam 'Dienst van de Huurcommissie'.

De vorming van één landelijke Huurcommissie

Het wetsvoorstel voor de Wijziging Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (Instelling landelijke Huurcommissie) is eind december 2009 aanvaard door de Staten-Generaal. Hiermee worden de 59 Huurcommissies samengevoegd tot één landelijke Huurcommissie, ondersteund door de Dienst van de Huurcommissie. De nieuwe landelijke Huurcommissie is per 1 april 2010 ingesteld door middel van een Koninklijk Besluit.

De nieuwe wet brengt vooral bestuurlijke veranderingen met zich mee, die op termijn een meer efficiënte en klantvriendelijke wijze van opereren mogelijk maken. De grootste verandering voor huurders en verhuurders is gelegen in de aanpassing van de legesbedragen en van de wijze van berekening van de leges. Het maximale legesbedrag dat een huurder moet betalen als hij een procedure verliest, gaat omhoog naar € 25,-. Het maximale bedrag dat een verhuurder moet betalen gaat omhoog naar € 450,-. Dit bedrag gaat alleen gelden als de rechtsvorm van de verhuurder een rechtspersoon betreft. Is de verhuurder een individu of is de rechtsvorm van zijn bedrijf geen rechtspersoon, dan betaalt hij maximaal € 25,- als hij de procedure verliest. Voor het innen van de leges gaat de Huurcommissie een samenwerkingsverband aan met het C.J.I.B.

Verantwoording

Het ZBO Huurcommissie zal jaarlijks een eigen financiële verantwoording uitbrengen, die ook in het jaarverslag zal worden opgenomen. De basis voor deze verantwoording ligt in de eigen financiële administratie op basis van het baten-lastenstelsel. Dit houdt in dat uitgaven en ontvangsten toegerekend worden aan de periode waarin het verbruik van goederen en diensten plaatsvindt (lasten) en de baten ontstaan. Hiermee wordt onder andere meer inzicht verkregen in de kostprijzen van de diensten van de Huurcommissie.

In 2008 en 2009 heeft het secretariaat van de Huurcommissies kunnen proefdraaien met deze administratie. Per 1 januari 2010 is de Dienst van de Huurcommissie gestart met het voeren van een baten-lastenadministratie.

Energielabel

Het "Energielabel" gaat naar verwachting onderdeel uitmaken van het woningwaarderingstelsel. Over de wijze waarop deze wijziging gevolgen heeft voor de werkzaamheden van de Huurcommissie wordt overleg gevoerd met de beleidsdirectie van VROM-WWI. Deze wijziging heeft onder meer ingrijpende gevolgen voor het opleiden van medewerkers en commissieleden, en aanpassing van werkprocessen en werkinstructies. In het jaar 2009 heeft de Huurcommissie ter voorbereiding het wetsvoorstel geanalyseerd.

Openbaar register, brochures en formulieren

In 2010 zal het openbaar register van de uitspraken van de Huurcommissie digitaal toegankelijk worden gemaakt. Dit houdt in dat via de internetsite van de Huurcommissie de zogenaamde dicta van de uitspraken van de Huurcommissie toegankelijk zijn voor een ieder. Verder is per 1 april 2010 een geheel vernieuwde set brochures en formulieren beschikbaar gekomen. Deze nieuwe set materiaal sluit beter aan op de publieksinformatie die via internet aangeboden wordt en is meer klantvriendelijk opgezet.

Wet overleg Huurders Verhuurders

Door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie is aan de Tweede Kamer toegezegd om, naast de nieuwe verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter, een landelijke geschillencommissie in te stellen ten behoeve van de beslechting van geschillen met betrekking tot de Wet op het overleg huurders verhuurder. De minister heeft besloten deze geschillenbeslechting onder te brengen bij de Huurcommissie. Streefdatum voor inwerkingtreding van de geschillenbeslechting Overlegwet bij de Huurcommissie is 1 januari 2011. In het jaar 2010 zullen de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd worden om de geschillen te kunnen behandelen per genoemde datum.





Bijlagen

Bijlage 1: Jaarplan Huurcommissie 2009	37
Bijlage 2: Overzicht arrondissementen	39
<i>Alkmaar</i>	40
<i>Almelo</i>	42
<i>Amsterdam</i>	44
<i>Arnhem en Zutphen</i>	46
<i>Assen, Groningen en Leeuwarden</i>	48
<i>Breda en Den Bosch</i>	50
<i>Den Haag</i>	52
<i>Haarlem</i>	54
<i>Maastricht en Roermond</i>	56
<i>Middelburg</i>	58
<i>Rotterdam en Dordrecht</i>	60
<i>Utrecht</i>	62
<i>Zwolle-Lelystad</i>	64
Bijlage 3: Spreekuren in de regio	67
Bijlage 4: Zittingslocaties	69
Bijlage 5: Ontvangers van het jaarverslag	71



Bijlage 1 | Jaarplan Huurcommissie 2009

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 2009 leiden tot voorstellen voor actualisering van het uitvoeringsbeleid.

Aantal zittingen

De volgende factoren zijn van belang voor het aantal in 2009 te houden zittingen:

- De autonome daling van de instroom van verzoeken, zoals die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan.
- De effecten van de voorgenomen intensivering in het najaar van 2008 van de activiteiten ter vergroting van de bekendheid van de Huurcommissie.
- Het inwerkingtreden van de Instellingswet voor de landelijk opererende ZBO Huurcommissie biedt de mogelijkheid van minder zittinglocaties en een andere inzet van commissieleden.

Wat deze factoren per saldo zullen betekenen voor het aantal zittingen in 2009 is niet exact te voorspellen. In onderstaande planning is uitgegaan van een per saldo daling van het aantal zittingen in 2009 met 10% ten opzichte van het aantal zittingen in 2007.

arrondissement	voorgenomen aantal zittingen in 2009
Groningen	12
Leeuwarden	5
Assen	4
Alkmaar	9
Zwolle-Lelystad	12
Almelo	8
Amsterdam	160
Haarlem	14
Zutphen	6
Utrecht	26
Den Haag	58
Arnhem	25
Rotterdam	53
Dordrecht	4
Den Bosch	16
Breda	16
Middelburg	4
Roermond	7
Maastricht	12
Totaal	449



Bijlage 2 | Overzicht arrondissementen per 31 december 2009

Ressorten, voorzitter en leden van de Huurcommissie, werklast en zittingen.

Alkmaar

Ressort Alkmaar

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

Ressort Den Helder

Anna Paulowna, Den Helder, Texel, Wieringen, Wieringermeer

Ressort Hoorn

Andijk, Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, 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

Geen

werklust/aantal zittingen Alkmaar

werklust Alkmaar

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	2	15	14	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	4	23	24	3
huurverlaging vanwege gebreken	4	34	20	18
geschil servicekosten	26	47	67	6
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	51	35	19
overige procedures	3	25	22	6
totaal	42	195	182	55

aantal zittingen Alkmaar

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

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

Geen

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

De heer C.H.M. Verbeten

Huurderslid van 1 juni 1997 tot 1 juni 2009

De heer J.C.J. van Maren

Huurderslid van 1 november 1997 tot 1 november 2009

werklast/aantal zittingen Almelo

werklast Almelo

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	2	13	11	4
geschil jaarlijkse huurverhoging	7	34	34	7
huurverlaging vanwege gebreken	4	35	28	11
geschil servicekosten	27	203	198	32
verklaring huurgegevens huurtoeslag	4	71	56	19
overige procedures	6	17	19	4
totaal	50	373	346	77

aantal zittingen Almelo

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

Voorzitter

Mevrouw mr. J.M.T. Stam

Huurdersleden

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

Mevrouw mr. B.M. Vos

Benoemd per 1 september 2008 tot 1 september 2012

Verhuurdersleden

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. drs. 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 Th. M. Smerk

Huurderslid van 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

De heer A. Witzen

Huurderslid van 1 november 2001 tot 1 november 2009

De heer mr. J.C. Altelaar

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

werklast/aantal zittingen Amsterdam

werklast Amsterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	134	698	570	262
geschil jaarlijkse huurverhoging	118	763	690	191
huurverlaging vanwege gebreken	309	1.362	1.030	641
geschil servicekosten	751	1.397	1.390	758
verklaring huurgegevens huurtoeslag	244	630	613	261
overige procedures	206	719	685	240
totaal	1.762	5.569	4.978	2.353

aantal zittingen Amsterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
13	13	17	12	9	9	5	9	11	12	18	18	146

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

Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek

Ressort Zutphen

Bronckhorst, Brummen, Lochem, Zutphen

Voorzitter

De heer mr. J.A.M. Schuurbiers

Huurdersleden

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. Rakhorst

Benoemd per 1 januari 2004 tot 1 januari 2012

Mevrouw drs. C. Hakvoort-Matser

Benoemd per 15 november 2009 tot 15 november 2013

De heer F. Hulshof

Benoemd per 15 november 2009 tot 15 november 2013

Aftredingen

Mevrouw A. Kouws

Huurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer L.A. van Doorn

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer J.W.J. Müskens

Verhuurderslid van 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

werklast/aantal zittingen Arnhem en Zutphen

werklast Arnhem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	10	114	67	57
geschil jaarlijkse huurverhoging	15	69	69	15
huurverlaging vanwege gebreken	17	55	50	22
geschil servicekosten	100	230	233	97
verklaring huurgegevens huurtoeslag	1	132	100	33
overige procedures	28	97	83	42
totaal	171	697	602	266

aantal zittingen Arnhem

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

werklast Zutphen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	4	11	11	4
geschil jaarlijkse huurverhoging	1	22	22	1
huurverlaging vanwege gebreken	24	18	37	5
geschil servicekosten	20	67	61	26
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	89	69	23
overige procedures	7	22	28	1
totaal	59	229	228	60

aantal zittingen Zutphen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	1	2	2	0	2	0	0	1	3	1	1	15

Assen, Groningen en Leeuwarden

Assen:

Ressort Assen

Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Noorderveld, 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, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwederadiel, Franekeradeel, Harlingen, Kollumerland en Nieuwkruisland, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Menaldumadeel, Schiermonnikoog, Terschelling, Tytjerksteradiel, Vlieland

Ressort Opsterland

Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland

Ressort Sneek

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

Voorzitter

De heer mr. J.H. Bloksma

Huurdersleden

De heer J.J. Jullens

Benoemd per 15 november 1999 tot 15 november 2011

Mevrouw P. Schuurman

Benoemd per 1 juni 2005 tot 1 juni 2013

Verhuurdersleden

De heer F. Wester

Benoemd per 1 september 2002 tot 1 september 2010

De heer Th. Coehoorn

Benoemd per 1 september 2003 tot 1 september 2011

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

Benoemd 1 maart 2004 tot 1 maart 2012

Aftredingen

De heer J. Krol

Verhuurderslid van 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

werklast/aantal zittingen Assen, Groningen en Leeuwarden

werklast Assen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	3	4	6	1
geschil jaarlijkse huurverhoging	2	33	34	1
huurverlaging vanwege gebreken	3	16	12	7
geschil servicekosten	4	52	52	4
verklaring huurgegevens huurtoeslag	1	45	29	17
overige procedures	1	52	50	3
totaal	14	202	183	33

aantal zittingen Assen

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

werklast Groningen

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	22	66	63	25
geschil jaarlijkse huurverhoging	17	58	68	7
huurverlaging vanwege gebreken	17	80	64	33
geschil servicekosten	51	88	88	51
verklaring huurgegevens huurtoeslag	6	79	51	34
overige procedures	61	59	45	75
totaal	174	430	379	225

aantal zittingen Groningen

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	1	2	2	0	3	0	1	1	1	1	1	15

werklast Leeuwarden

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	4	8	9	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	2	19	20	1
huurverlaging vanwege gebreken	6	30	25	11
geschil servicekosten	18	30	24	24
verklaring huurgegevens huurtoeslag	4	87	63	28
overige procedures	15	13	24	4
totaal	49	187	165	71

aantal zittingen Leeuwarden

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

Breda en Den Bosch

Breda:

Ressort Bergen op Zoom

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

Ressort Breda

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

Ressort Tilburg

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

Den Bosch:

Ressort Boxmeer

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

Ressort Eindhoven

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

Ressort Helmond

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

Ressort Den Bosch

Bernheze, Den Bosch, Boekel, Boxtel, Haaren, 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 november 2013

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 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.J.M. Boets

Verhuurderslid van 1 januari 2001 tot 1 januari 2009

werklast/aantal zittingen Breda en Den Bosch

werklast Breda

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	7	42	37	12
geschil jaarlijkse huurverhoging	6	127	115	18
huurverlaging vanwege gebreken	30	60	74	16
geschil servicekosten	86	114	143	57
verklaring huurgegevens huurtoeslag	5	114	79	40
overige procedures	9	57	47	19
totaal	143	514	495	162

aantal zittingen Breda

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	3	0	1	1	2	1	0	4	2	1	17

werklast Den Bosch

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	8	60	43	25
geschil jaarlijkse huurverhoging	5	171	171	5
huurverlaging vanwege gebreken	86	110	171	25
geschil servicekosten	72	209	201	80
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	105	63	42
overige procedures	15	150	151	14
totaal	186	805	800	191

aantal zittingen Den Bosch

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

Den Haag

Ressort Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn, Bodegraven, Boskoop, 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

Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude

Ressort Den Haag

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

Voorzitter

Mevrouw mr. S.A. Horn-Kruijer

Huurdersleden

De heer H.J.A. Steijger

Benoemd per 1 december 2002 tot 1 december 2010

Mevrouw P.L.M. Brugman

Benoemd per 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2013

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 LL.B.

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

De heer W.J. Verkerk

Huurderslid van 1 augustus 2005 tot 1 augustus 2009

werklast/aantal zittingen Den Haag

werklast Den Haag

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	53	193	159	87
geschil jaarlijkse huurverhoging	53	212	243	22
huurverlaging vanwege gebreken	43	179	134	88
geschil servicekosten	219	561	544	236
verklaring huurgegevens huurtoeslag	19	295	209	105
overige procedures	61	208	199	70
totaal	448	1.648	1.488	608

aantal zittingen Den Haag

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
5	4	4	5	3	5	4	3	5	7	6	3	54

Haarlem

Ressort Haarlem

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

Ressort Zaanstad

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

Geen

werklust/aantal zittingen Haarlem

werklust Haarlem

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	15	46	34	27
geschil jaarlijkse huurverhoging	11	116	119	8
huurverlaging vanwege gebreken	28	63	68	23
geschil servicekosten	72	101	134	39
verklaring huurgegevens huurtoeslag	15	95	83	27
overige procedures	19	66	58	27
totaal	160	487	496	151

aantal zittingen Haarlem

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

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. 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 MR

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Aftredingen

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

Huurderslid van 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

werklast/aantal zittingen Maastricht en Roermond

werklast Maastricht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	4	35	18	21
geschil jaarlijkse huurverhoging	4	62	58	8
huurverlaging vanwege gebreken	14	64	52	26
geschil servicekosten	40	234	160	114
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	148	90	61
overige procedures	6	33	28	11
totaal	71	576	406	241

aantal zittingen Maastricht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
1	1	3	1	1	0	0	1	1	2	3	3	17

werklast Roermond

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	1	4	2	3
geschil jaarlijkse huurverhoging	2	21	21	2
huurverlaging vanwege gebreken	6	35	22	19
geschil servicekosten	9	64	52	21
verklaring huurgegevens huurtoeslag	3	59	50	12
overige procedures	2	13	8	7
totaal	23	196	155	64

aantal zittingen Roermond

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

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

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 2013

Aftredingen

Mevrouw A.H. de Vries

Huurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

werklast/aantal zittingen Middelburg

werklast Middelburg

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	0	3	1	2
geschil jaarlijkse huurverhoging	1	20	19	2
huurverlaging vanwege gebreken	7	28	25	10
geschil servicekosten	30	32	39	23
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	42	29	13
overige procedures	6	7	10	3
totaal	44	132	123	53

aantal zittingen Middelburg

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

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 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 2013

De heer A.M. Hoes

Benoemd per 1 november 2005 tot 1 november 2013

Mevrouw M.A.A. van Grunsven

Benoemd per 15 september 2006 tot 15 september 2010

Verhuurdersleden

De heer G. Spermon

Benoemd per 1 juni 2006 tot 1 juni 2010

Mevrouw K. Tilman-Boon

Benoemd per 1 mei 2007 tot 1 mei 2011

Mevrouw C.L. Westendorp

Benoemd per 1 oktober 2007 tot 1 oktober 2011

Aftredingen

De heer A. Dupuis

Huurderslid van 1 februari 2005 tot 1 februari 2009

De heer A. Hoogendoorn

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 augustus 2009

De heer R.A.J. van Harmelen

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

werklast/aantal zittingen Rotterdam en Dordrecht

werklast Rotterdam

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	97	347	239	205
geschil jaarlijkse huurverhoging	118	230	220	128
huurverlaging vanwege gebreken	121	394	277	238
geschil servicekosten	297	502	503	296
verklaring huurgegevens huurtoeslag	29	237	144	122
overige procedures	132	293	225	200
totaal	794	2.003	1.608	1.189

aantal zittingen Rotterdam

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
6	7	7	6	6	5	2	4	5	5	7	6	66

werklast Dordrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	1	3	3	1
geschil jaarlijkse huurverhoging	1	51	50	2
huurverlaging vanwege gebreken	6	12	9	9
geschil servicekosten	22	70	38	54
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	39	19	20
overige procedures	5	16	15	6
totaal	35	191	134	92

aantal zittingen Dordrecht

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

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 C.F. Jonker

Benoemd per 1 juni 2007 tot 1 juni 2011

De heer J.W. Hospes

Benoemd per 1 augustus 2009 tot 1 augustus 2013

Aftredingen

De heer W. de Vries

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

De heer H. Goorhuis

Verhuurderslid van 1 juli 2001 tot 1 juli 2009

werklast/aantal zittingen Utrecht

werklast Utrecht

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	32	133	123	42
geschil jaarlijkse huurverhoging	11	148	149	10
huurverlaging vanwege gebreken	30	88	92	26
geschil servicekosten	69	223	174	118
verklaring huurgegevens huurtoeslag	0	153	124	29
overige procedures	42	163	137	68
totaal	184	908	799	293

aantal zittingen Utrecht

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	totaal
2	3	2	2	1	2	1	2	4	2	3	2	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 2013

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

werklust/aantal zittingen Zwolle-Lelystad

werklust Zwolle-Lelystad

omschrijving	beginsaldo	ingekomen	afgedaan	eindsaldo
toets huurprijs nieuwe huurovereenkomst	4	25	16	13
geschil jaarlijkse huurverhoging	2	45	41	6
huurverlaging vanwege gebreken	18	48	52	14
geschil servicekosten	29	64	68	25
verklaring huurgegevens huurtoeslag	5	105	78	32
overige procedures	5	20	17	8
totaal	63	307	272	98

aantal zittingen Zwolle-Lelystad

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



Bijlage 3 | Spreekuren in de regio

<i>Per 1/1/2009</i>			
waar	wanneer	tijdstip	adres
Amsterdam	dinsdag en donderdag	14:00 - 16:00 uur	Havegebouw, De Ruyterkade 7, Amsterdam
Arnhem	1 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Pels Rijkenstraat 1, Arnhem
Den Haag	maandag	10:00 - 12:00 uur	Voedsel en Waren Autoriteit, Gebouw Centre Court, Kamer 16.Ao7, 16 ^e verdieping, Prinses Beatrixlaan 2, Den Haag
Eindhoven	1 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	KBC, Kennedyplein 5-12, Eindhoven
Enschede	3 ^e maandag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Stadhuis, Langestraat 24, Enschede
Groningen	1 ^e donderdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Cascadecomplex, Cascadeplein 10, Groningen
Haarlem	2 ^e en 4 ^e dinsdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Kennemerplein 6-8, Haarlem
Maastricht	2 ^e woensdag van de maand	10:00 - 12:00 uur	Centre Céramique (bibliotheek), plein 1992, Maastricht
Rotterdam	maandag en woensdag	14:00 - 16:00 uur	Groothandelsgebouw, Ingang C, 1 ^e etage, Weena 723, Rotterdam
Utrecht	maandag	10:00 - 12:00 uur	Vergadercentrum La Vie, 4 ^e etage, Lange Viestraat 351, Utrecht



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	Rijkskantorengedouw	Pels Rijksenstraat 1	6814 DK	Arnhem
Assen	Hotel de Jonge	Brinkstraat 85	9401 HZ	Assen
Bergen op Zoom	Kantongerecht	Zuid-Oostsingel 41	4611 BC	Bergen op Zoom
Breda	Stadskantoor	Claudius Prinsenlaan 10	4811 DJ	Breda
Brielle	Stadhuis	Raadhuislaan 106	3201 EL	Spijkensisse
Brielle	Gemeentehuis	Slagveld 36	3231 AP	Brielle
Delft	Stadhuis	Markt 87	2611 GS	Delft
Den Bosch	La Gare	Stationsplein 161	5211 BP	Den Bosch
Den Haag	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	Posthuis theater	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	Museum Nieuw Land Erfgoed	Oostvaardersdijk 01-13	8242 PA	Lelystad
Maastricht	Centre Ceramique	Av. Ceramique 50	6221 KV	Maastricht
Meppel	Stadhuis	Grote Oever 26	7941 BJ	Meppel
Middelburg	HV Middelburg	Nieuwstraat 36B	4331 JL	Middelburg
Middelburg	Zeeuwse Bibliotheek	Kousteensedijk 7	4330 EA	Middelburg
Nijmegen	Kolpinghuis	Smetiusstraat 1	6511 ER	Nijmegen
Oost Gelre	Regio Achterhoek	Gezellenlaan 10	7005 AZ	Doetinchem
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	Stadsarf 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 Vredenburg	Vredenburg 19	3511 BB	Utrecht
Venlo	Kantongerecht	Dr. Blumenkampstraat 9	5914 PV	Venlo
Wageningen	Gemeentehuis	Markt 22	6701 CZ	Wageningen
Winschoten	Kantongerecht	Nassastraat 17	9675 EM	Winschoten
Winschoten	Gemeentehuis	Johan Modestraat 6	9671 CD	Winschoten
Zaanstad	Gemeentehuis	Bannehof 1	1544 VX	Zaandijk
Zwolle	Hanzeland	Hanzeland 310	8017 JK	Zwolle



Bijlage 5 | Ontvangers van het jaarverslag

Het jaarverslag wordt 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 2009 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-Gravensande

Meer informatie:

De Huurcommissie

Postbus 16495

2500 BL Den Haag

Telefoon 0800 - 488 72 43

www.huurcommissie.nl

Jaarverslag 2009 is te vinden als pdf op www.huurcommissie.nl of is te bestellen via bovenstaand telefoonnummer.

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





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