



Rapport

Datum: 8 mei 2003

Rapportnummer: 2003/115

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de VROM-Inspectie, regio Oost (voorheen: Inspectie Volkshuisvesting Gelderland) van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, tot het moment dat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde, zijn in zijn brief van 18 juli 2001 gestelde "niet privacygevoelige" vragen niet of niet voldoende heeft beantwoord.

Beoordeling

1. Een bestuursorgaan behoort brieven van burgers in beginsel schriftelijk inhoudelijk te beantwoorden. De noodzaak tot een schriftelijke inhoudelijke reactie kan vervallen, indien de betrokkene instemt met een aanbod van het bestuursorgaan om het in de brief gestelde mondeling, telefonisch dan wel in een persoonlijk gesprek, te bespreken. Wanneer echter de betrokkene met dit voorstel niet instemt, dan wel van het bestuursorgaan (eerst) een schriftelijke inhoudelijke reactie verlangt, dan behoort het bestuursorgaan de brief alsnog schriftelijk inhoudelijk te beantwoorden. Het aanbod tot een gesprek doet daaraan niet af.

2. Verzoeker was ten tijde van de onderzochte gedraging woonachtig in een huurhuis, dat eigendom was van de Woningstichting V. Het huis naast hem, oorspronkelijk ook een huurhuis, werd op 1 januari 2001 door Woningstichting V. verkocht. Verzoeker vroeg daarop aan de woningstichting of hij zijn huis mocht kopen. Woningstichting V. willigde zijn verzoek niet in, omdat de stichting had besloten op korte termijn geen woningen aan zittende huurders te verkopen.

3. Op 20 maart 2001 wendde verzoeker zich met een brief tot de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Hij deelde in deze brief onder meer mee het vreemd te vinden dat het huis naast hem was verkocht, maar dat hij zijn woning niet mocht kopen. Hij verzocht de Staatssecretaris hem te helpen.

De Staatssecretaris antwoordde verzoeker bij brief van 14 juni 2001. In deze brief informeerde de Staatssecretaris verzoeker over onder meer het beleid en de procedure ten aanzien van de verkoop van huurwoningen. Verder liet de Staatssecretaris weten dat de Inspectie Volkshuisvesting (thans: VROM-Inspectie) naar aanleiding van verzoekers brief contact had opgenomen met Woningstichting V. en haar erop had gewezen dat haar verkoopbeleid niet gericht moest zijn op de vraag aan wie woningen werden verkocht, maar welke woningen werden verkocht.

4. Vervolgens stelde verzoeker bij brief van 18 juli 2001 een aantal vragen aan de Inspectie Volkshuisvesting Gelderland (thans: VROM-Inspectie, regio Oost) van het Ministerie van VROM (zie Bevindingen, onder A.4.). De vragen in zijn brief kunnen worden onderscheiden in enerzijds inhoudelijke vragen over de verkoop van de woning naast hem en over de situatie van de koper, en anderzijds over het beleid en de rol van de

Woningstichting V. en het Ministerie van VROM. Hij eindigde de brief met de mededeling dat hij zijn klachten wilde voorleggen aan een onafhankelijk orgaan. Daartoe verzocht hij om het adres van een klachtencommissie.

De VROM-Inspectie reageerde bij brief van 25 juli 2001 door verzoeker het adres van de regionale klachtencommissie samenwerkende woningcorporaties in verzoekers regio mee te delen.

5. Bij brief van 13 augustus 2001 verzocht verzoeker de VROM-Inspectie zijn bij brief van 18 juli 2001 gestelde vragen te beantwoorden.

Verzoeker werd daarop uitgenodigd voor een gesprek met een medewerkster van de VROM-Inspectie, regio Oost. Op 13 september 2001 heeft dit gesprek plaatsgevonden.

6. Bij brief van 22 oktober 2001 deelde de VROM-Inspectie, regio Oost, verzoeker onder meer mee dat tijdens het gesprek op 13 september 2001 aan de orde was geweest dat de Inspectie in verband met privacygevoelige gegevens niet alle door hem gestelde vragen over de verkoop van de woning naast die van hem kon beantwoorden. Verder berichtte de Inspectie in diezelfde brief dat in het gesprek de rol van de Inspectie bij de verkoop van woningen was besproken en dat verzoeker zijn zaak had kunnen toelichten. Als gevolg daarvan had de VROM-Inspectie verzoekers wens om zijn woning te kopen besproken met de Woningstichting V. De corporatie had daarop aangegeven het verzoek in heroverweging te nemen, aldus de VROM-Inspectie in de brief van 22 oktober 2001.

7. Verzoeker verzocht de VROM-Inspectie bij brief van 29 oktober 2001 de niet privacygevoelige vragen te beantwoorden.

8. Bij brief van 6 december 2001 liet Woningstichting V. verzoeker weten dat hij zijn woning desgewenst kon kopen.

9. Op 18 januari 2002 berichtte de VROM-Inspectie schriftelijk aan verzoeker dat de verkoop van de woning naast die van hem een privaatrechtelijke aangelegenheid was tussen de woningcorporatie en de koper. Het was niet aan de VROM-Inspectie om over een dergelijke aangelegenheid informatie aan derden te verstrekken. De VROM-Inspectie raadde verzoeker voorts aan zich tot de corporatie te wenden, indien hij meer informatie wenste over de procedurele kant. In de brief van 18 januari 2002 kwam verder het toezicht van het rijk op corporaties ter sprake. De VROM-Inspectie liet dienaangaande weten dat dit tijdens het gesprek op 13 september 2001 aan de orde was geweest. Verder verwees de VROM-Inspectie verzoeker voor meer informatie naar het Besluit beheer sociale huursector, waarin de rijksrol en de regels voor toegelaten instellingen zijn beschreven. Ook berichtte de VROM-Inspectie dat verzoeker als huurder via de huurdersvereniging invloed kon uitoefenen op het beleid van de corporatie.

10. Verzoeker wendde zich op 28 december 2001 en op 11 februari 2002 tot de Nationale ombudsman. Hij klaagde erover dat de VROM-Inspectie zijn in zijn brief van 18 juli 2001 gestelde "niet privacygevoelige" vragen niet of niet voldoende had beantwoord.

11. De Staatssecretaris van VROM deelde in reactie op de klacht mee deze niet gegrond te achten. Aangezien de vragen in verzoekers brief van 18 juli 2001 naar de mening van de VROM-Inspectie zaken betroffen die zich buiten haar werkterrein afspeelden, was de Inspectie niet ingegaan op zijn vragen. De Inspectie is van mening dat verzoeker zich met klachten over de wijze waarop hij was behandeld door de woningcorporatie tot de klachtencommissie moest wenden. Conform zijn verzoek heeft de VROM-Inspectie om die reden in haar brief van 25 juli 2001 verzoeker het adres van de klachtencommissie gegeven, aldus de Staatssecretaris.

Omdat de VROM-Inspectie - na ontvangst van verzoekers brief van 13 augustus 2001 - de indruk had dat verzoeker de brief van 14 juni 2001 niet goed had begrepen, was hij uitgenodigd voor een gesprek op 13 september 2001. In dit gesprek had verzoeker bevestigd dat zijn streven nog steeds was gericht op het kopen van zijn huurwoning.

De Staatssecretaris deelde verder mee dat de VROM-Inspectie zich ook na het gesprek met verzoeker was blijven inzetten voor de mogelijkheid tot het kopen van zijn woning, hetgeen uiteindelijk tot een positief resultaat had geleid.

De Staatssecretaris is van mening dat verzoekers verzoek om iets voor hem te doen is gehonoreerd.

In een tweede reactie liet de inspecteur-generaal van het Ministerie van VROM onder meer nog weten dat de VROM-Inspectie de vragen over de situatie van de koper van de woning naast die van verzoeker als privacygevoelig had aangemerkt. De overige vragen waren als niet relevant beoordeeld voor het oplossen van verzoekers probleem ten aanzien van zijn wens om zijn woning te kopen. De inspecteur-generaal liet verder weten dat verzoeker geen belang had bij de beantwoording door de VROM-Inspectie van alle in zijn brief van 18 juli 2001 gestelde vragen. Voor beantwoording van de niet privacygevoelige vragen moest hij zich tot de woningbouwstichting wenden.

12. Verzoeker deelde tijdens het onderzoek van de Nationale ombudsman onder meer nog mee dat zijn brief van 18 juli 2001 de verkoop van de woning naast die van hem betrof. De activiteiten van de VROM-Inspectie in de periode daarna, stonden hier los van. Hij liet in dat verband weten zich erover te verbazen dat de VROM-Inspectie zich op de schouders klopte omdat zij zich had ingespannen om ervoor te zorgen dat hij zijn woning kon kopen. Hij had daar niet om had gevraagd, aldus verzoeker.

13. Verzoekers brief van 18 juli 2001 kan niet los worden gezien van zijn eerdere correspondentie met het Ministerie van VROM, die begon met zijn brief van 20 maart 2001.

Alle correspondentie betrof de verkoop van de huurwoning naast die van hem. De eerste brief van 20 maart 2001 betrof een duidelijk verzoek van verzoeker aan de Staatssecretaris van VROM om iets te doen aan de onmogelijkheid voor hem om zijn woning te kopen (zie hiervóór, onder 3.).

Het is om die reden op zichzelf niet vreemd dat de reacties en activiteiten van de Staatssecretaris van VROM, en later de VROM-Inspectie, regio Oost, zich hebben toegespitst op dit verzoek. Hier ligt ook het belang van verzoeker. Het is prijzenswaardig dat de VROM-Inspectie zich - met positief resultaat - heeft ingespannen om te bewerkstelligen dat verzoeker zijn woning kon kopen. Verzoekers opmerking dat hij niet had gevraagd om hulp is onbegrijpelijk, gezien in het licht van zijn verzoek van 20 maart 2001.

14. Daarnaast is het een juiste beslissing geweest van de VROM-Inspectie om verzoeker uit te nodigen voor een gesprek over zijn brief van 18 juli 2001. In een gesprek kunnen aan de orde zijnde aangelegenheden worden verduidelijkt en kunnen voorts (weder)vragen direct worden beantwoord.

Voldoende staat vast dat in dit gesprek verzoekers vragen aan de orde zijn gekomen.

Hiermee kwam, gelet op hetgeen hiervóór onder 1. is overwogen, de plicht voor het bestuursorgaan om de niet privacygevoelige vragen schriftelijk te beantwoorden op zichzelf niet te vervallen. Nu verzoeker zowel vóór als na het gesprek te kennen heeft gegeven een schriftelijke beantwoording te verwachten, bleef het vereiste van schriftelijke beantwoording overeind.

15. De VROM-Inspectie heeft het echter niet gelaten bij het gesprek van 13 september 2001, maar heeft verzoeker bij brieven van 22 oktober 2001 en 18 januari 2002 nogmaals geschreven over zijn bij brief van 18 juli 2001 gestelde vragen. De niet privacygevoelige vragen zijn in deze brieven voldoende beantwoord. De verwijzing door de VROM-Inspectie naar de Woningbouwstichting V. was, gelet op de specifieke vragen die verzoeker had gesteld over het beleid van deze woningbouwstichting, eveneens juist.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de VROM-Inspectie, regio Oost van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van VROM, is niet gegrond.

Onderzoek

Op 28 december 2001 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, aangevuld op 11 februari 2002, van de heer A. te Andelst, met een klacht over een gedraging van de VROM-Inspectie, regio Oost, van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van VROM, werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de Minister van VROM verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. De Staatssecretaris van VROM reageerde.

Tijdens het onderzoek kregen de Staatssecretaris van VROM en verzoeker de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd de Minister van VROM een aantal specifieke vragen gesteld. De inspecteur-generaal van VROM beantwoordde deze vragen.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De Minister van VROM berichtte dat het verslag hem geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker was ten tijde van de onderzochte gedraging woonachtig in een twee-onder-één-kap-huurwoning. Deze huurwoning was eigendom van Woningstichting V. Op 1 januari 2001 verkocht Woningstichting V. het huis grenzend aan dat van verzoeker. Verzoeker verzocht daarop Woningstichting V. het door hem gehuurde huis te mogen kopen. Woningstichting V. deelde verzoeker schriftelijk op 27 februari 2001 en 9 maart 2001 mee dat het bestuur van Woningstichting V. had besloten op korte termijn geen reguliere huurwoningen aan zittende huurders te verkopen. Alleen in zeer specifieke gevallen werden enkele leegkomende woningen verkocht. Indien het beleid van de woningstichting zou veranderen, zou verzoeker daarvan op de hoogte worden gesteld.

2. Verzoeker wendde zich daarop bij brief van 20 maart 2001 tot de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). In deze brief deelde hij

onder meer het volgende mee:

“Op 15 januari 2001 heb ik, (verzoeker; N.o.) sinds juli 1967 wonende in de huurwoning W. 3 te An. de Woningstichting V. - voorheen Woningstichting H. - gevraagd of ik mijn huurwoning kon kopen.

De Woningstichting verkocht nl. per 01 januari 2001 de huurwoning W. 4. De woningen W. 3 (mijn huurwoning) en 4 zijn twee huurwoningen onder één dak. De woning W. 4 heeft in het jaar 2000 grotendeels leeg gestaan daar mijn buurman, na 'n zwaar hartinfarct op 01 januari 2000, werd opgenomen in 'n verzorgingstehuis.

Ik heb twee keer 'n verzoek ingediend bij de Woningstichting V. om het huurhuis te kunnen kopen.

In beide gevallen werd mij medegedeeld dat huurwoningen niet verkocht worden. (...).

Ik vind deze houding wat vreemd gezien de visie van het ministerie. Ik ben echter niet bij machte om hier iets aan te doen. Hopelijk kunt u wat voor me doen.”

3. De Staatssecretaris van VROM antwoordde verzoeker bij brief van 14 juni 2001 onder meer het volgende:

“Met uw brief van 20 maart 2001 schrijft u mij dat u tot twee keer toe getracht heeft de woning W. 3 te An. te kopen van Woningstichting V. De Woningstichting V. heeft u echter geschreven dat zij geen woningen wil verkopen aan zittende huurders. Naar aanleiding hiervan licht ik eerst toe waarom corporaties woningen verkopen, vervolgens leg ik u de procedure uit en daarna ga ik in op het verkopen van woningen door de Woningstichting V.

Zowel gemeenten als corporaties zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van personen die zelf, financieel gezien, niet in hun huisvesting kunnen voorzien, de doelgroep. Om nu te bepalen welke woningen daarvoor nodig zijn is het van belang dat corporaties tezamen met gemeenten in beeld brengen welke woningen er voor welke huishoudens nodig zijn. Vervolgens is het de bedoeling dat gemeenten en corporaties afspreken hoe zij dit denken te realiseren (prestatie-afspraken). Een belangrijk aspect hierbij is ook de nieuwbouw. Als in beeld is hoe groot die huurwoningvoorraad moet zijn kan vervolgens bekeken worden welke woningen voor verkoop in aanmerking kunnen worden gebracht. Hierbij speelt ook de opbrengst van de woningen een rol. Met de verkoopwinst kunnen corporaties nieuwbouwwoningen realiseren die op deze manier voor de doelgroep betaalbaar worden.

Wanneer een corporatie woningen wil verkopen is de procedure als volgt. De corporatie meldt (lees: vraagt toestemming voor) de voorgenomen verkoop van de woning(en) bij mijn Ministerie. Vervolgens wordt door mijn Ministerie een zienswijze van de gemeente gevraagd. Als aan de geldende voorschriften wordt voldaan zal door mijn Ministerie alleen bij hoge uitzondering geen goedkeuring worden verleend.

In het geval van de verkoop van de naast uw woning gelegen woning W. 4 heeft de Woningstichting conform de vorenstaande procedure de verkoop gemeld. Vervolgens is er een negatieve zienswijze van de gemeente ontvangen, want de gemeente was van mening dat de woning voor de doelgroep bestemd moest blijven. Ik heb de zaak onderzocht en heb vervolgens, gezien de bijzondere omstandigheden van sociale aard, besloten om in afwijking van het gemeentelijk advies toch toestemming voor de verkoop te geven.

Woningstichting V. heeft geen prestatie-afspraken met de gemeente O. gemaakt en ook geen verkoopbeleid geformuleerd. In een brief aan de corporatie heb ik erop aangedrongen dit spoedig te doen en zolang dit niet gebeurd is zal ik geen toestemming meer geven tot verkoop van woningen uit het bezit van de corporatie.

Naar aanleiding van uw brief heeft een medewerker van de Inspectie Volkshuisvesting op 23 april 2001 gesproken met mevrouw Wa. van Woningstichting V. Mevrouw Wa. vertelde dat de corporatie bezig is om bovenbedoelde prestatie-afspraken, waaronder dus de verkoop van woningen valt, met de gemeente O. te maken. Tot zolang dit niet gerealiseerd is zal de corporatie geen woningen verkopen aan zittende huurders.

In dit gesprek is de corporatie erop gewezen dat het er niet om moet gaan **aan wie** woningen verkocht gaan worden, maar **welke** woningen verkocht gaan worden. Het moet voor de corporatie niet uitmaken wie de woning koopt. Het "niet verkopen aan zittende huurders" dient op zichzelf geen enkel volkshuisvestelijk belang.

Alhoewel ik in algemene zin van mening ben dat corporaties meer woningen zouden moeten verkopen, heeft u uit het vorenstaande kunnen opmaken dat het in de eerste plaats een zaak is tussen de gemeente en de corporatie. Zij dienen op lokaal niveau te bepalen welke woningen voor de doelgroep behouden moeten blijven en welke verkocht kunnen worden.

Het verkoopbeleid van de Woningstichting V. heeft mijn aandacht. Ik zal er op toezien dat er spoedig een verkoopbeleid wordt ontwikkeld."

4. Bij brief van 18 juli 2001 deelde verzoeker onder meer het volgende mee aan de VROM-Inspectie, regio Oost, van het Ministerie van VROM (destijds nog genaamd: Inspectie Volkshuisvesting Gelderland):

"De Gemeente O. is per 01-01-01 ontstaan uit 'n fusie tussen de gemeentes E., He. en V. De W'st V. komt voort uit 'n verbreking van 'n samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties D., He. en V. (H.). De W'st V. werkt dus al jaren onder de Gemeente V.

VRAAG 1: Is het dan niet gebruikelijk dat de bestaande prestatie-afspraken gehanteerd worden tot er nieuwe afspraken zijn?

VRAAG 2: Hanteert de W'st. D. en He. ook geen prestatie-afspraken?

De W'st. V. zegt nogmaals in haar schrijven dd. 27-06-01: "De woning W. 4 is volgens de vrije markt getaxeerd en via 'n makelaar te koop aangeboden volgens de voorwaarden zoals door VROM gesteld." Welke procedure deze makelaar - dhr. We. te Z. - gevolgd heeft, wordt niet medegedeeld. De makelaar deelt mij mede: "Ik mag u i.o.v. de W'st. V. geen informatie verstrekken."

Ik veronderstel de volgende procedure. De W'st. V. wil W. 4 verkopen. (waarom 4 wel en 3 niet blijft voor mij 'n raadsel). Zij vraagt toestemming aan de Inspectie Volkshuisvesting. Deze informeert op haar beurt de Gemeente O. Die geeft 'n negatief advies.

VRAAG 3: Wanneer kreeg Inspectie het verzoek van W'st. V. om deze woning te mogen verkopen?

VRAAG 4: Wanneer kreeg W'st. V. toestemming van Inspectie om via 'n makelaar deze woning op de vrije markt te brengen?

VRAAG 5: Wanneer en hoe - op welke manier is dit gepubliceerd - heeft de makelaar deze woning te koop aangeboden?

In de brief van 06-03-2001 zegt Mw. Wa. - W'st. V.-: "Deze woning is op de vrije markt verkocht door makelaar We. te Z. **IEDEREEN** heeft hieraan mee kunnen doen."

IEDEREEN moet dus op een of andere manier te weten kunnen komen dat de woning te koop is.

VRAAG 6: Op welke wijze, in welk regioblade of dmv. van 'n eigen info, is dit door de W'st. V. gepubliceerd?

Deze procedure moet plaats gevonden hebben tussen begin december 2000 en de verkoopdatum 10 januari 2001.

Ik vind dit uitzonderlijk snel daar mijn brief van 20 maart beantwoord wordt op 14 juni 2001.

In uw schrijven dd. 14 juni 2001 (...) zegt u: "Ik heb de zaak onderzocht en heb vervolgens, gezien de omstandigheden van sociale aard, besloten om in afwijking van 't gemeentelijk advies toch toestemming voor de verkoop te geven."

VRAAG 7: Mag ik daaruit concluderen dat het verzoek van de W'st. V. gekoppeld was aan 'n koper?

U zegt dat de koper in bijzondere omstandigheden van sociale aard verkeerde. Ik ga er van uit dat de huidige bewoner van W. 4 ook de koper - de eigenaar - van deze woning is. Ik constateer dan de volgende feiten: De bewoner cq. eigenaar is Mw. M., moeder van twee kinderen (6 en 4 jaar), heeft 'n eigen huis te S. - gem V./ nu gem. O. - (waar ze kort

geleden nog woonde), 'n vaste baan in Ar., maar kreeg helaas relatieproblemen.

Ik vergelijk deze situatie met de dochter van mijn achterbuurman de fam. Ma. Deze dochter woont al 13 jaar in Griekenland. Ze is daar getrouwd en heeft twee kinderen (8 en 10 jaar). Zij krijgt relatieproblemen. Ze gaat 24 aug. 2000 weg uit Griekenland en trekt met haar twee kinderen in bij haar ouders te An. Zij informeert direct bij de W'st. V. om in aanmerking te komen voor 'n huurwoning. De woning W. 4 wordt al vanaf 01 januari 2000 niet meer bewoond. De toenmalige bewoner heeft op 01 januari 'n hartinfarct gehad en is gaan wonen in het verzorgings/verpleegtehuis (...). Tot 24 aug 2000 worden wel andere woningen in de regio V. door de W'st. V. te huur aangeboden, maar niet W. 4. Mw. Ma. informeert of zij deze woning kan huren. Ideaal voor haar omdat ze dan dicht bij haar ouders woont. Als ze 'n baan heeft, kunnen haar ouders de kinderen opvangen. De W'st V. deelt haar mede dat deze woning niet te huur is. In september 2000 wordt deze woning wel ineens bewoond door 'n gezin uit Z. Deze hebben hun woning verkocht en hebben vertraging met de oplevering van hun nieuwe woning. In december 2000 gaan deze mensen verhuizen. Mw. Ma. informeert weer of zij deze woning kan huren of eventueel kopen. W'st V.: Nee dat is niet mogelijk. Enkele weken later is deze woning verkocht door de W'st V. op de vrije markt. Mw. Ma. heeft geen huis, geen baan, geen inkomen, twee kinderen en wil zelfstandig wonen. De instelling die daarvoor moet zorgen, gaat voorbij aan haar problemen. (nb. Zij woont nog steeds met haar twee kinderen in bij haar ouders.)

VRAAG 7: Waarom bent u wel op de hoogte gesteld van de omstandigheden van sociale aard van Mw. M. en niet van Mw. Ma.?

Willekeur? Voorkeursbehandeling? Ook ik heb na 34 jaar dezelfde woning gehuurd te hebben geen enkel recht opgebouwd. Althans niemand komt voor mijn rechten op.

VRAAG 8: Kan 'n w'st. doen en laten wat ze wil? Heeft Inspectie in deze ook geen taak?

Ik wil graag mijn klachten in deze voorleggen aan 'n onafhankelijk orgaan. Wilt u mij het adres geven van de Klachtencommissie.”

5. De VROM-Inspectie reageerde bij brief van 25 juli 2001 op de hiervóór onder 4. genoemde brief door verzoeker het adres van de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland te T. mee te delen. De VROM-Inspectie liet verzoeker verder weten dat op het kantoor van Woningstichting V. een exemplaar van het klachtenreglement beschikbaar lag.

6. Bij brief van 13 augustus 2001 verzocht verzoeker de VROM-Inspectie zijn bij brief van 18 juli 2001 gestelde vragen te beantwoorden.

7. Op 13 september 2001 vond een gesprek plaats tussen verzoeker en mevrouw Oo. van de VROM-Inspectie, regio Oost.

8. Bij brief van 22 oktober 2001 berichtte de VROM-Inspectie verzoeker onder meer het volgende:

“Uw brief van 13 augustus 2001 is een reactie op eerdere correspondentie tussen u en het Ministerie betreffende uw wens om de door u gehuurde woning W. 3 in An. van uw verhuurder, Woningstichting V., te kopen. In verband hiermede heeft u gehoor gegeven aan de uitnodiging van mevrouw Oo. van mijn Inspectie om hierover een gesprek te hebben.

Tijdens dit gesprek is aan de orde geweest dat de Inspectie i.v.m. privacygevoelige gegevens niet alle door u gestelde vragen over de verkoop van de woning W. 4 kan beantwoorden. De rol van de Inspectie bij verkoop van woningen is in datzelfde gesprek aan de orde geweest en u heeft uw zaak kunnen toelichten.

Als gevolg hiervan heeft de Inspectie met het managementteam van Woningstichting V. uw wens om de door u gehuurde woning te kopen op 11 oktober jl. besproken. Woningstichting V. heeft haar verkoopbeleid als volgt toegelicht.

In principe wil de woningstichting geen woningen verkopen, omdat er binnen de voormalige gemeente V. maar weinig sociale huurwoningen zijn, namelijk slechts 20%. Het gemiddelde in Nederland ligt op 36%. Derhalve wil de corporatie de woningvoorraad houden om haar doelgroep (de minst draagkrachtigen) te kunnen huisvesten.

Om nieuwe woningen met een betaalbare huur te kunnen realiseren is het toch nodig dat de corporatie mondjesmaat woningen verkoopt. De winst uit de verkoop wordt dan geïnvesteerd in de nieuwe woning, zodat deze met een lagere huur aan de doelgroep verhuurd kan worden.

De woningen die Woningstichting V. daarom noodzakelijkerwijs verkoopt zijn twee onder één kap woningen, waarvan er al één is verkocht. De woningstichting heeft een lijst gemaakt met adressen van woningen die voor verkoop in aanmerking zullen komen. Het bestuur moet deze lijst nog goedkeuren.

Het beleid tot nog toe was dat alleen woningen die van verhuur vrijkomen op de vrije markt zouden worden verkocht. Dit omdat de corporatie dacht dat een vrij van verhuur zijnde woning op de woningmarkt meer op zou brengen dan een woning in bewoonde staat.

De Inspectie heeft uitgelegd dat het verkopen van woningen aan huurders geschiedt tegen de prijs van de getaxeerde vrije verkoopwaarde in onbewoonde staat. Er hoeft dus geen financiële belemmering te zijn om aan de zittende huurder te verkopen. De staatssecretaris gaat er vanuit dat er juist allerlei redenen zijn om **bij voorkeur aan de zittende huurder te verkopen.** (geen onnodige verhuis- en inrichtingskosten etc.).

De corporatie zou haar lijst met de te verkopen woningen openbaar kunnen maken en in haar verkoopplan een maximaal aantal te verkopen woningen per jaar kunnen noemen. Op deze manier is het verkoopbeleid inzichtelijk voor de huurders.

De corporatie zal dit met het bestuur bespreken.

Ten aanzien van uw woning heeft de corporatie aangegeven dat deze woning niet op de lijst van mogelijk te verkopen woningen staat. Desondanks heeft de corporatie aangegeven uw verzoek in heroverweging te willen nemen. Verder zal zij de inspectie op de hoogte houden m.b.t. de ontwikkelingen van het verkoopbeleid.

Voorts wil ik u erop wijzen dat er sinds 4 oktober jl. een speciale website op internet is geopend (te bereiken via WWW.VROM.NL) waar het Ministerie met organisaties en burgers discussieert over de verkoop van huurwoningen. U kunt als u dat wenst aan de discussie meedoen of wanneer u dat niet wenst, gewoon lezen wat er gebeurt.”

9. Verzoeker liet de VROM-Inspectie bij brief van 29 oktober 2001 onder meer het volgende weten:

“Naar aanleiding van uw brief dd. 22 oktober 2001 (...) schrijft u dat u "i.v.m. privacygevoelige gegevens niet alle door u gestelde vragen" kan beantwoorden.

Ik ga er vanuit dat u de andere, niet privacygevoelige vragen, wel beantwoordt. Op deze antwoorden zit ik nog steeds te wachten.

In uw brief dd. 25 juli 2001 adviseert u mij om mijn klachten over de corporatie voor te leggen aan de onafhankelijke Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland te T. Als ik dit advies opvolg en dus 'n klacht indien, antwoordt deze organisatie: "...dat de Woningstichting V. niet is aangesloten" en "derhalve heeft de Reg. Klachtencommissie geen bevoegdheden uw klachten te behandelen."

Conclusie : de Woningstichting V. is dominant en ontransparant. (...)

Inspectie Volkshuisvesting Gelderland is niet bij machte daar iets aan te doen of heeft redenen om dit niet te doen.

Graag zie ik de antwoorden - voor zover ze niet privacygevoelig zijn - op mijn vragen gesteld in mijn brief dd. **18 juli 2001** z.s.m. tegemoet.”

10. Bij brief van 6 december 2001 deelde Woningstichting V. verzoeker onder meer het volgende mee:

“Woningstichting V. is voornemens enkele van haar huurwoningen aan zittende huurders te verkopen. De door u gehuurde woning is daar één van.

Woningstichting V. stelt u in de gelegenheid de door u gehuurde woning te kopen. Alleen u als aangeschreven zittende huurder wordt in de gelegenheid gesteld de door u gehuurde woning van de Woningstichting V. te kopen. (...)

Begin januari 2002 neemt Makelaar We. contact met u op om een afspraak te maken voor taxatie van de door u gehuurde woning. (...)

U bent geheel vrij van het aanbod gebruik te maken. U kunt ook gewoon blijven huren. (...).

Uit berichtgeving in de media hebt u ongetwijfeld vernomen dat staatssecretaris Remkes voorstander is van verkoop van huurwoningen aan zittende huurders. U hebt de gedachten van Woningstichting V. hierover in de Nieuwsbrief kunnen lezen. Beide uitgangspunten staan haaks op elkaar. Doelstelling van Woningstichting V. is zoveel mogelijk mensen met lagere inkomens van goede en betaalbare huisvesting te voorzien. Over bovengenoemd onderwerp hebben wij met Inspectie VROM van gedachten gewisseld.”

11. Nadat de VROM-Inspectie de ontvangst van verzoekers brief van 29 oktober 2001 op 13 november 2001 had bevestigd, antwoordde de Inspectie verzoeker bij brief van 18 januari 2002 onder meer als volgt:

“De verkoop van de woning W. 4 te An. is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de woningstichting V. en de koper. Het is niet aan mij om hierover informatie aan derden te verstrekken.

Inmiddels is u bekend dat woningstichting V. haar beleid ten aanzien van de verkoop van huurwoningen heeft gewijzigd en nu wel aan zittende huurders verkoopt. Uw huurwoning is opgenomen op de lijst van t.z.t. te verkopen woningen. Dit heeft de corporatie u per brief medegedeeld. Wanneer u hierover meer informatie wenst adviseer ik u over de procedurele kant van de zaak contact op te nemen met de corporatie.

Met betrekking tot het toezicht van het rijk op corporaties is u in het gesprek van 13 september 2001 met mevrouw Oo. het een en ander uitgelegd. Als u hierover nog meer informatie wenst verwijs ik u naar het Besluit beheer sociale huursector, waarin de rijksrol en de regels voor toegelaten instellingen zijn verwoord. Verder bericht ik u nog dat u als huurder via de huurdersvereniging invloed kunt uitoefenen op het beleid van de corporatie.

Als laatste wil ik nog ingaan op de verwijzing naar de klachtencommissie in de brief van 25 juli 2001 van de Inspectie Volkshuisvesting.

Woningstichting V. maakte voorheen deel uit van woningstichting H. H. was aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland. De ontbinding van H. heeft ertoe geleid dat woningstichting V. niet automatisch aangesloten werd bij die klachtencommissie. Deze omissie is naar aanleiding van het feit dat u

daarnaar informeerde bij de corporatie bekend geworden. Zij heeft nu alsnog een verzoek voor aansluiting bij genoemde klachtencommissie ingediend.

Ik beschouw hiermede de zaak afgedaan.”

12. In januari 2002 werd verzoekers woning getaxeerd. Bij brief van 14 februari 2002 bood Woningstichting V. verzoeker zijn huurwoning te koop aan voor een bepaald bedrag.

B. Standpunt verzoeker

Verzoekers standpunt staat samengevat weergegeven onder Klacht.

C. Standpunt Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer reageerde bij brief van 23 mei 2002 onder meer als volgt op de klacht:

“Hierbij deel ik u mee dat ik deze klacht niet gegrond acht. Hiernavolgend zal ik dit nader toelichten.

(Verzoeker; N.o.) schrijft op 20 maart 2001 zijn eerste brief aan het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Hij wil zijn huurwoning kopen, doch dit is hem tot twee keer toe door de corporatie Woningstichting V. geweigerd, terwijl de huurwoning naast hem wel is verkocht. Hij vraagt mij of ik iets voor hem kan doen. Ik leg in mijn brief van 14 juni 2001 uit waar de verantwoordelijkheden voor huisvesting van de doelgroep liggen en hoe de procedure bij verkoop is. Ook geef ik aan dat ik er op toe zal zien dat de corporatie spoedig een verkoopbeleid ontwikkelt. (...)

Op 18 juli 2001 schrijft (verzoeker; N.o.) een tweede brief aan de - toenmalige - Inspectie Volkshuisvesting, die de zaak heeft behandeld, met daarin 8 vragen/klachten. Vervolgens vraagt (verzoeker; N.o.) hem het adres van de klachtencommissie te zenden omdat hij zijn klachten daar wil voorleggen.

Omdat de vragen van (verzoeker; N.o.) naar de mening van de inspectie zaken betreffen die zich buiten haar werkterrein afspelen, gaat de inspectie niet in op zijn vragen. Zij is van mening dat (verzoeker; N.o.) zich met klachten over de wijze waarop hij door de corporatie behandeld wordt, tot de klachtencommissie moet wenden. Conform het verzoek van (verzoeker; N.o.) geeft de inspectie daarom in haar brief van 25 juli 2001 het adres van de klachtencommissie.

Op 13 augustus 2001 geeft (verzoeker; N.o.) bij brief aan dat hij ook de andere vragen beantwoord wil hebben. (...)

Omdat bij de Inspectie Volkshuisvesting de indruk ontstaat dat (verzoeker; N.o.) haar eerder genoemde brief van 14 juni 2001 niet goed heeft begrepen, nodigt de inspectie

(verzoeker; N.o.) uit voor een gesprek, dat op 13 september 2001 plaatsvindt. In dit gesprek zet de inspectie uiteen wat zij in het kader van haar toezichtstaken wel en niet kan doen. Zij geeft tevens aan dat privacygevoelige gegevens over de verkoop van de naast de woning van (verzoeker; N.o.) gelegen woning niet zullen worden verstrekt. Wel wil zij met Woningstichting V. gaan praten over hun verkoopbeleid, zodat de corporatie dit voor hun huurders inzichtelijk zal maken. (Verzoeker; N.o.) bevestigt in dat gesprek dat zijn streven nog steeds gericht is op het kopen van zijn huurwoning.

Het gesprek met de corporatie vindt plaats op 11 oktober 2001 met als belangrijkste resultaat voor (verzoeker; N.o.) dat het managementteam van Woningstichting V. het bestuur zal voorstellen om de woning van (verzoeker; N.o.) op de lijst van te verkopen woningen zal plaatsen. Zie ook mijn brief van 22 oktober 2001 waarin wordt vermeld dat de corporatie het verzoek van (verzoeker; N.o.) in heroverweging zal nemen (zie hiervóór, onder **A.8.**; N.o.).

Vervolgens schrijft (verzoeker; N.o.) op 29 oktober 2001 weer een brief waarin hij volledig voorbij gaat aan de resultaten die de Inspectie Volkshuisvesting heeft bereikt en waarin hij aangeeft antwoord te willen hebben op de niet privacy gevoelige vragen uit zijn brief van 18 juli 2001. De inspectie weet vanuit de contacten met de corporatie dat het bestuur het verkoopbeleid heeft gewijzigd en dat (verzoeker; N.o.) zijn woning te koop zal worden aangeboden en wacht met het beantwoorden van de brief totdat dit een feit is.

In haar brief van 18 januari 2002 geeft de VROM-Inspectie Regio Oost (waarin de Inspectie Volkshuisvesting per 1 januari 2002 is opgegaan) aan dat zij van mening is dat de verkoop van de naastgelegen woning een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen woningstichting V. en de koper en dat het niet aan haar is hierover informatie aan derden te verschaffen. Overigens heeft woningstichting (...) (verzoeker; N.o.) met haar brief van 6 december 2001 geïnformeerd over de gewijzigde verkoopplannen en vervolgens met haar brief van 14 februari 2002 de woning aan (verzoeker; N.o.) te koop aangeboden. (...)

(Verzoeker; N.o.) heeft tot op heden hierop niet gereageerd,

Op grond van het vorenstaande ben ik van mening dat het verzoek van (verzoeker; N.o.) om iets voor hem te doen is gehonoreerd en acht ik zijn klacht dat zijn vragen niet zijn beantwoord, niet gegrond.”

D. Reactie verzoeker

Bij brief van 16 juni 2002 deelde verzoeker in reactie op de hiervóór onder **C.** weergegeven brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onder meer het volgende mee:

“t Niet willen beantwoorden van mijn schrijven dd. 18 juli 2001 wordt nogmaals door VROM bevestigd. De argumentatie bestrijd ik.

1. Mijn brief dd. 18 juli 2001 betreft de verkoop van woning W. 4, An. Alle activiteiten van VROM Gelderland **daarna** staan hier los van. Ik ga daar dus ook niet op in.

2. Volkshuisvesting Gelderland noemt de verkoop van woning W. 4 'n privaatrechtelijke aangelegenheid. Volgens mij is dat niet juist. Om deze woning te kunnen verkopen **moet** Woningst V. **goedkeuring/toestemming** hebben van Volkshuisvesting Gelderland. Deze vraagt op haar beurt de Gemeente O. om advies. "Vervolgens is er 'n negatieve zienswijze van de gemeente ontvangen, want de gemeente was van mening dat de woning voor de doelgroep bestemd moest blijven." Toch besluit Volkshuisvesting Gelderland Wo.St. V. toestemming te geven voor de verkoop van W. 4. Hun motivatie is: "Ik heb de zaak onderzocht en heb vervolgens, **gezien de bijzondere omstandigheden van sociale aard**, besloten om in afwijking van het gemeentelijk advies toch toestemming voor de verkoop te geven."

Wat blijkt nu.

a. Woningstichting V. gaat over tot verkoop. Zij zegt - achteraf - dat deze verkoop heeft plaatsgevonden op de vrije markt. Deze verkoop is nergens gepubliceerd. Niet in hun eigen nieuwsblad, niet in 'n regiokrant. Ik noem dit 'n onderhandse verkoop. Vragen hierover aan de woningstichting worden afgedaan met: dit is 'n bestuursbesluit. (...) Volkshuisvesting geeft hier toestemming voor en werkt hier dus aan mee.

b. 't Advies van Volkshuisvesting om mijn klachten in te dienen bij Samenwerkingsoverleg Woningcorporaties Rivierenland is zinloos. Woningstichting V. is nl. geen lid van deze club. "Derhalve heeft de Regionale Klachtencommissie geen bevoegdheden uw klacht te behandelen."

c. **De koper van woning W. 4 gaat deze niet bewonen. Nee, zij verhuurt deze woning.** Volgens mij klopt de argumentatie van Volkshuisvesting niet. Zie onder 2. hierboven.

Voor mij is VROM wel degelijk partij in deze. Zich verschuilen achter de woorden -privaatrechtelijk zijn wij geen partij - is niet juist."

E. Reactie inspecteur-generaal van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

1. Bij brief van 26 juni 2002 stelde de Nationale ombudsman de navolgende vragen aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM):

"...1. Bent u van mening dat de acht door verzoeker in zijn brief van 18 juli 2001 gestelde vragen (alle) privacygevoelige vragen betreffen en om die reden onbeantwoord kunnen blijven? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?"

2. Verzoeker bestrijdt dat de verkoop van de woning aan de W. 4 een openbare verkoop betrof. Kunt u hierover duidelijkheid verschaffen?...”

2. De inspecteur-generaal van het Ministerie van VROM liet bij brief van 25 juli 2002 in reactie op de vragen van de Nationale ombudsman, alsmede op verzoekers brief van 16 juni 2002 onder meer het volgende weten:

“Reactie op de brief van (verzoeker; N.o.) van 16 juni 2002.

Voor wat betreft punt 1: (verzoeker; N.o.) ziet het beantwoorden van zijn brief van 18 juli 2001 los van alle activiteiten van de VROM-Inspectie (hierna: de inspectie). Hiermee ben ik het niet eens. De vragen uit zijn brief van 18 juli 2001 zijn door de inspectie bekeken in het kader van zijn wens zijn woning aan de W. 3 te kunnen kopen. Hierop zijn de activiteiten van de inspectie dan ook gericht geweest en daarom zijn de vragen van (verzoeker; N.o.) die niet behoorden tot de privacy-gevoelige onderdelen van de toestemming tot verkoop van de W. 4 door de inspectie als niet relevant beoordeeld in relatie tot de oplossing van zijn probleem. In mijn brief aan u van 23 mei 2002 geef ik aan dat de beantwoording van de vragen ook besproken is in het gesprek met (verzoeker; N.o.) op 13 september 2001. Hij werd daarvoor uitgenodigd om één en ander te verduidelijken.

Voor wat betreft punt 2 en punt a: op 8 februari 2001 is door de inspectie schriftelijk aan de Woningstichting V. gemotiveerd toestemming gegeven de woning W. 4 te An. te verkopen ten behoeve van mevrouw M. uit S. In de brief van de woningstichting aan (verzoeker; N.o.) van 27 juni 2001 is hem gemeld dat de woning via een makelaar te koop is aangeboden volgens de voorwaarden van het Ministerie van VROM.

Voor wat betreft punt b: per brief van 18 januari 2002 is aan (verzoeker; N.o.) uitgelegd dat de Woningstichting V. niet meer automatisch aangesloten bleek te zijn bij de betreffende klachtencommissie. Deze omissie is, zoals aan (verzoeker; N.o.) gemeld, naar aanleiding van het feit dat hij daarnaar informeerde bij de corporatie bekend geworden en zij heeft vervolgens een verzoek tot aansluiting ingediend.

Voor wat betreft punt c: in de brief van 8 februari 2001 is door de inspectie toestemming gegeven om het huis te verkopen aan een oom en tante van mevrouw M., onder de voorwaarde dat zij voor onbepaalde tijd deze woning konden huren.

Mijn antwoord op de twee door u gestelde vragen luidt als volgt:

Het antwoord op vraag 1: zoals hierboven aangegeven in mijn reactie op punt 1 is indertijd niet schriftelijk ingegaan op de gestelde vragen, aangezien deze voor een deel door de inspectie als privacygevoelig zijn aangemerkt. De overige vragen zijn als niet relevant beoordeeld voor het oplossen van het probleem. De inspanningen van de inspectie zijn gericht geweest op het helpen oplossen van dit probleem.

Als privacygevoelige vragen kunnen worden genoemd de vragen die betrekking hebben op de situatie waarin mevrouw M. verkeerde. Uit de brief van 18 juli 2001 van (verzoeker; N.o.) blijkt dat hij wist dat het hier om "bijzondere omstandigheden van sociale aard" ging. Het betreft de beide vragen 7. Het Ministerie van VROM heeft overigens niet de keuze bepaald bij het voorleggen van de bijzondere situatie.

Naar mijn mening had (verzoeker; N.o.), die geïnteresseerd was in de koop van zijn eigen woning, er geen belang bij een antwoord op deze privacygevoelige vragen te krijgen. Dit laatste geldt eveneens voor de overige vragen, die overigens voor een deel slechts door de woningstichting zelf beantwoord kunnen worden.

Het antwoord op vraag 2: zie onder bovenstaande punten 2a en c.”

F. Nadere reactie verzoeker

Verzoeker reageerde bij brief van 20 augustus 2002. In deze brief handhaafde hij zijn standpunt en deelde hij verder onder meer nog mee:

“...In het schrijven van VROM-Inspectie Regio Oost dd. 25 juli 2002 (...) wordt de woning verkocht “ten behoeve van mevrouw M. uit S.” Maar deze mevrouw is de koper niet. In dezelfde brief (...) staat: “het huis te verkopen aan 'n oom en 'n tante (...) van mevrouw M. onder de voorwaarde dat zij voor onbepaalde tijd deze woning gaan huren.”

Uit de Akte van Levering (...) blijkt dat de koper het huis gaat bewonen. (...) En de koper is mevrouw M (...). Maar zij bewoont deze woning niet.

(...)

Verder “klopt” VROM zichzelf op de schouders dat zij zoveel gedaan heeft om te zorgen dat ik mijn huurwoning kan kopen. Waarom eigenlijk deze zorg? (ik heb er niet om gevraagd!)

(...)

het niet beantwoorden van mijn vragen gesteld in mijn brief dd. 18 juli 2001.

Volgens VROM had ik “...geen belang bij 'n antwoord op deze vragen...”

Ik vraag me af **wie mijn belang bepaalt...**

G. Nadere reactie inspecteur-generaal van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Bij brief van 21 november 2002 deelde de inspecteur-generaal van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onder meer het volgende mee:

“verwijst (verzoeker; N.o.) in zijn brief naar de brief van de VROM-Inspectie Regio Oost van 25 juli 2002. (...) Hij citeert: “...*het huis te verkopen aan een oom en een tante van mevrouw M. onder de voorwaarde dat zij voor onbepaalde tijd deze woning gaan huren.*” Hiervoor gelieve u echter te lezen: “.. *in de brief van 8 februari 2001 is door de inspectie toestemming gegeven om het huis te verkopen aan een oom en tante van mevrouw M., die de woning zou gaan huren.*”

Dit is een argument geweest om af te wijken van het gemeentelijk advies bij deze verkoop; het is geen voorwaarde geweest.

(...) vraagt (verzoeker; N.o.) zich af waar de zorg van VROM om te bewerkstelligen dat hij zijn huurwoning kan kopen op gebaseerd is. Hij heeft daar volgens hem niet om gevraagd! Bijgaand treft u het verzoek van (verzoeker; N.o.) van 20 maart 2001 aan waarin hij het ministerie verzoekt om iets voor hem te doen zodat hij zijn huurwoning kan kopen (zie hiervóór, onder **A.2.**; N.o.).”