



Rapport

Datum: 25 augustus 2004
Rapportnummer: 2004/335

Klacht

Verzoekers klagen erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde, op het moment dat verzoekers zich tot de Nationale ombudsman wendden, hun bezwaarschrift van 13 maart 2002 tegen het besluit van het college van 23 januari 2002, bestaande uit de weigering tot het aanschrijven van de eigenaar/verhuurder van verzoekers' woning op grond van hoofdstuk III, afdeling 2 van de Woningwet, nog niet heeft afgehandeld.

Beoordeling

1. Op grond van artikel 7:10, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb; zie Achtergrond, onder 2) beslist het bestuursorgaan binnen zes weken of - indien een commissie als bedoeld in artikel 7:13 is ingesteld - binnen tien weken na ontvangst van het bezwaarschrift. Het derde lid van genoemd artikel biedt het bestuursorgaan de gelegenheid om de beslissing voor ten hoogste vier weken te verdagen. Op grond van het vierde lid is verder uitstel mogelijk indien de indiener van het bezwaarschrift daarmee instemt.

2. Verzoekers' bezwaarschrift tegen de brief van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2002, uit welke brief verzoekers afleidden dat het college het door verzoekers in verband met vochtoverlast ingediende verzoek tot het aanschrijven van de verhuurder van verzoekers' woning tot het treffen van voorzieningen of tot het aanbrengen van verbeteringen, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 2 van de Woningwet (zie Achtergrond, onder 1) niet inwilligde, dateert van 13 maart 2002.

Op het moment dat verzoekers zich tot de Nationale ombudsman wendden (25 februari 2004) was de in artikel 7:10, eerste lid, bedoelde beslistermijn ruimschoots verstreken.

Uit het onderzoek van de Nationale ombudsman is echter gebleken dat het college afhandeling van verzoekers' bezwaarschrift met instemming van verzoekers heeft uitgesteld en afhankelijk heeft gemaakt van de uitkomsten van een in februari/maart 2003 gestart onderzoek door een onafhankelijke deskundige naar de oorzaken van de vochtproblemen.

Op zich is het geen onjuiste handelwijze om, alvorens te beslissen in een bezwaarprocedure inzake het wel of niet aanschrijven van de eigenaar van een bestaande woning tot het treffen van voorzieningen of tot het aanbrengen van verbeteringen in of aan de woning, met instemming van verzoeker onderzoek te laten verrichten naar de oorzaak van de door de bewoners in de woning ondervonden (vocht)problemen en vervolgens te trachten de eigenaar door middel van het maken van concrete afspraken te bewegen tot het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen. In dit geval kan echter niet worden gezegd dat het college deze kwestie voldoende voortvarend heeft aangepakt.

Na ontvangst van het deskundigenrapport op 12 augustus 2003 heeft de gemeente voor 28 oktober 2003 een afspraak gemaakt met de verhuurder om een aantal oplossingen te bespreken. Tijdens of op enig moment na deze bijeenkomst heeft de gemeente kennelijk met de eigenaar overeenstemming bereikt over de te nemen maatregelen, welke afspraak op 27 april 2004 nog immer niet schriftelijk aan de eigenaar was bevestigd. De door het college gedane toezegging dat deze afspraak binnen veertien dagen na 27 april 2004 schriftelijk aan de eigenaar/verhuurder zou worden bevestigd, met afschrift aan verzoekers, is niet nagekomen. Op 24 mei 2004 wisten verzoekers nog steeds niet wat de gemeente met de eigenaar was overeengekomen betreffende de te nemen maatregelen. Gelet op het tijdsverloop en gezien het feit dat verzoekers zich beklagen over dit tijdsverloop, kan niet worden gezegd dat het college op laatstgenoemde datum van verzoekers nog de instemming had tot een verder uitstel van het nemen van een beslissing in de bezwaarprocedure inzake het aanschrijven van de eigenaar van de woning op grond van hoofdstuk III, afdeling 2 van de Woningwet, zeker zolang verzoekers niet op de hoogte werden gesteld van de volgens het college met de eigenaar gemaakte afspraken.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Het voorgaande geeft aanleiding in dit rapport een aanbeveling op te nemen.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde is gegrond.

Met instemming heeft de Nationale ombudsman ervan kennis genomen dat het college verzoeker inmiddels op de hoogte heeft gesteld van de door het college bij brief van 29 juli 2004 aan de verhuurde bevestigde afspraken tot het treffen van maatregelen - voor 1 december 2004 - tegen het in verzoekers' woning bestaande vochtprobleem.

Met het bovenstaande is nog niet duidelijk wat het vervolg zal zijn van de procedure van behandeling van verzoekers' bezwaarschrift van 13 maart 2002. Het ligt daarom in de rede dat het college met verzoekers afspreekt of, en zo ja, op welke wijze, een vervolg wordt gegeven aan de behandeling van verzoekers bezwaarschrift van 13 maart 2002.

AANBEVELING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt in overweging gegeven om binnen korte termijn bij verzoekers na te gaan of zij, na kennis te hebben genomen van de met de eigenaar gemaakte afspraken, zoals hierboven bedoeld, hun bezwaarschrift van 13 maart 2002 willen intrekken, dan wel instemmen met verder uitstel - bestaande uit een concrete termijn - van de beslissing op hun bezwaarschrift en om bij gebreke van bedoelde intrekking of van deze instemming zo spoedig mogelijk een beslissing op het bezwaarschrift te nemen.

Bij brief van 1 oktober 2004 heeft het college de Nationale ombudsman laten weten de aanbeveling te zullen opvolgen.

Onderzoek

Op 27 februari 2004 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, 25 februari 2004, gedateerd van de heer K. en mevrouw L. te Bellingwolde, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Tijdens het onderzoek kregen het college en verzoekers de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Bevindingen

I. Algemeen

1. Verzoekers hebben in hun huurwoning last van optrekkend vocht, volgens verzoekers veroorzaakt door achterstallig onderhoud. Bij brief van 8 oktober 2001 verzochten zij het college om de eigenaar/verhuurder van de woning een gemeentelijk aanschrijven te sturen teneinde het vochtprobleem te verhelpen.

2. Het college deelde verzoekers bij brief van 23 januari 2002 mee dat de vochtproblematiek bij de verhuurder bekend was en dat het van de verhuurder had vernomen dat deze met verzoekers in overleg was om tot een passende oplossing te komen. Verder deelde het college verzoekers mee dat het geschil dat verzoekers hadden met de verhuurder een privaatrechtelijke aangelegenheid was waarin de gemeente geen partij was.

3. Op 13 maart 2002 dienden verzoekers bij het college een bezwaarschrift in tegen het besluit om de verhuurder geen gemeentelijk aanschrijven te doen.

4. Verzoekers klaagden er op 12 september 2002 bij de gemeente telefonisch over dat niet was beslist op hun bezwaarschrift van 13 maart 2002.

5. Op 8 november 2002 ontving de Nationale ombudsman verzoekers' verzoekschrift, gedateerd 5 november 2002, waarin zij klaagden over het feit dat nog niet op hun bezwaarschrift was beslist.

6. Bij brief van 19 november 2002 verzocht de Nationale ombudsman het college om verzoekers' klacht alsnog met inachtneming van hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht te behandelen, op welk verzoek het college bij brief van 6 december 2002 positief reageerde.

7. Op 18 december 2003 werden verzoekers door de gemeente gehoord in het kader van de behandeling van hun klacht. Volgens het door verzoekers geaccordeerde verslag van de hoorzitting werd van de zijde van de gemeente aangegeven dat zij er in eerste instantie voor had gekozen om het rapport van een onderzoek door de huurcommissie af te wachten, omdat werd verwacht dat de oorzaak van het vochtprobleem uit dit rapport zou kunnen worden afgeleid. Omdat dit niet het geval was gebleken, stelde de gemeente verzoekers voor om een onafhankelijke deskundige opdracht te geven de oorzaak van het vochtprobleem te onderzoeken, alvorens verzoekers' bezwaar inhoudelijk te behandelen. De gemeente zou de conclusies van het rapport met de verhuurder bespreken. Verder zegde de gemeente volgens het verslag van de hoorzitting toe om, indien de oorzaak een bouwtechnisch gebrek zou blijken te zijn, in eerste instantie te zullen proberen met de verhuurder afspraken te maken over het treffen van maatregelen, alvorens de verhuurder hiertoe door middel van een aanschrijving te verplichten. Volgens het verslag stemden verzoekers met dit voorstel in. Van de zijde van de gemeente werd aangegeven dat het gemeentebestuur nog wel met dit ambtelijke gedane voorstel moest instemmen.

8. Het college reageerde bij brief van 17 februari 2003 op verzoekers klacht. Het college verwees naar hetgeen was besproken op de hoorzitting van 18 december 2002, deelde verzoekers mee het ambtelijk gedane voorstel te steunen en kondigde aan de opdracht binnen uiterlijk veertien dagen aan de deskundige te zullen verstrekken. Het college deelde ten slotte mee verzoekers' klacht als afgehandeld te beschouwen, omdat de klacht via bemiddeling naar tevredenheid van verzoekers was opgelost.

9. Op 12 augustus 2003 ontving de gemeente het rapport van het onderzoek door de deskundige naar de oorzaken van de vochtoverlast in verzoekers' woning.

10. Bij brief van 28 oktober 2003 deelde het college verzoekers mee dat het deskundigenrapport aanleiding vormde om de verhuurder uit te nodigen voor een gesprek op 28 oktober 2003. Alvorens verzoekers' bezwaar af te handelen, zou het college verzoekers informeren over de resultaten van het gesprek.

11. Verzoekers wendden zich bij brief van 25 februari 2004 tot de Nationale ombudsman en deelden onder meer mee dat zij door de gemeente niet op de hoogte waren gesteld van de resultaten van het gesprek tussen de gemeente en de verhuurder. Evenmin was een beslissing ontvangen op verzoekers bezwaarschrift van 13 maart 2002.

12. Op 30 maart 2004 legde de Nationale ombudsman verzoekers' klacht voor aan het college.

13. In reactie hierop van 27 april 2004 wees het college er op dat verzoekers ermee hadden ingestemd dat de gemeente een ter zake deskundig en onafhankelijk bureau opdracht zou verstrekken de oorzaak van het vochtprobleem te onderzoeken. Het college stelde verder dat met verzoekers was overeengekomen dat de gemeente, indien een bouwtechnisch gebrek de oorzaak zou blijken te zijn, in eerste instantie zou proberen afspraken met de verhuurder te maken, alvorens over te gaan tot een aanschrijving. Volgens het college blijkt uit het medio augustus 2003 ontvangen deskundigenrapport dat geen sprake is van een bouwtechnisch gebrek en dat de woning voldoet aan de eisen voor bestaande woningen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 3, afdeling 3.10 van het Bouwbesluit. Tevens was volgens het college uit het onderzoek komen vast te staan dat sprake is van een sterk optrekkend vocht als gevolg van een vochtbron onder de vloer en fundering, hetgeen tezamen met gebrekkige ventilatie en matige verwarming het vochtprobleem veroorzaakt. Voorts stelde het college dat, ondanks het feit dat het probleem niet te wijten valt aan een bouwtechnisch gebrek, de gemeente op 28 oktober 2003 enkele oplossingen met de verhuurder had besproken, hetgeen had geresulteerd in een afspraak met de verhuurder over de te nemen maatregelen. Een bevestiging van de gemaakte afspraak zou het college binnen veertien dagen na 27 april 2004 aan de verhuurder zenden, met afschrift aan verzoekers. Ten slotte deelde het college mee dat, hoewel het beseftte dat verzoekers' bezwaarschrift eerder had kunnen worden afgehandeld, het zich had gehouden aan de met verzoekers gemaakte afspraak over de afhandeling van het bezwaar.

14. In reactie op het schrijven van het college berichtten verzoekers op 15 mei 2004 onder meer dat zij geen schriftelijke bevestiging van de door de gemeente met de verhuurder gemaakte afspraken hadden ontvangen. Op 24 mei 2004 was hierin geen verandering gekomen, zo deelde verzoeker op die datum mee.

Achtergrond

1. Woningwet (Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439)

Artikel 2, tweede lid:

“Bij of krachtens de in het eerste lid bedoelde algemene maatregel van bestuur worden voorts uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid voorschriften gegeven omtrent de staat van bestaande woningen, woonketen en woonwagens en van bestaande andere gebouwen.”

Hoofdstuk III, afdeling 2 “Aanschrijving tot het treffen van voorzieningen en het aanbrengen van verbeteringen”

Artikel 14, eerste en tweede lid:

“1. Indien een woning, woonkeet of woonwagen wegens strijd met de in artikel 2, eerste lid, bedoelde voorschriften of uit anderen hoofde noodzakelijk voorzieningen behoeft dan wel wegens strijd met de in artikel 2, tweede lid, bedoelde voorschriften voorzieningen behoeft, schrijven burgemeester en wethouders degene, die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het treffen van die voorzieningen bevoegd is, aan binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in de aanschrijving, bedoeld in het eerste lid, bepalen dat aan de aanschrijving in fasen binnen door hen te bepalen afzonderlijke termijnen mag worden voldaan.”

Artikel 15:

“1. Indien een woning of woongebouw uit het oogpunt van woongerief niet aan de eisen des tijds voldoet, doch door het aanbrengen van verbeteringen alsnog geheel of ten dele aan die eisen kan worden aangepast, kunnen burgemeester en wethouders degene, die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het aanbrengen van die verbeteringen bevoegd is, aanschrijven binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven verbeteringen aan te brengen.

2. De verbeteringen waartoe kan worden aangeschreven, zijn:

- a. het maken van een binnen de woning gelegen toiletruimte;
- b. het maken van een binnen de woning gelegen badruimte;
- c. het maken van een binnen de woning gelegen ruimte, waarin een opstelplaats voor een aanrecht en voor een kooktoestel zijn gesitueerd;
- d. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;
- e. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte, en
- f. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.

3. De aanschrijving omvat, indien nodig, mede van rechtswege de als gevolg van het aanbrengen van de in het tweede lid, onder a tot en met c, genoemde verbeteringen noodzakelijke wijziging van de indeling of van de inwendige constructie van de woning.

4. In de aanschrijving kan worden bepaald dat daaraan in fasen mag worden voldaan.”

2. Algemene wet bestuursrecht

Artikel 7:10:

“1. Het bestuursorgaan beslist binnen zes weken of - indien een commissie als bedoeld in artikel 7:13 is ingesteld - binnen tien weken na ontvangst van het bezwaarschrift.

2. De termijn wordt opgeschort met ingang van de dag waarop de indiener is verzocht een verzuim als bedoeld in artikel 6:6 te herstellen, tot de dag waarop het verzuim is hersteld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

3. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan.

4. Verder uitstel is mogelijk voor zover de indiener van het bezwaarschrift daarmee instemt en andere belanghebbenden daardoor niet in hun belangen kunnen worden geschaad of ermee instemmen.”