



# Rapport

**Datum: 3 november 2006**  
**Rapportnummer: 2006/355**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) geen toezicht heeft gehouden op de uitvoering van het door dit ministerie geïnitieerde experiment “Verzekerd kopen”.

Voorts klaagt verzoeker over de lange duur van de behandeling van zijn klacht van 19 mei 2005 hierover door het Ministerie van VROM.

## Beoordeling

I. Met betrekking tot het toezicht

### I. Bevindingen

1. Verzoeker kocht in 2002 zijn huurhuis van zijn verhuurder, een woningcorporatie. Hij kocht deze woning, een zogeheten “Profijt woning”, onder bijzondere voorwaarden. Zo kreeg hij bijvoorbeeld bij aankoop van de woning 25% korting op de marktwaarde, maar moest hij bij een voorgenomen verkoop de woning allereerst aan de woningcorporatie aanbieden. Verzoeker kocht de woning voor €105.000: 75% van de toenmalige marktwaarde van €140.000. In 2004 wilde verzoeker verhuizen en bood hij de woningcorporatie zijn Profijt woning te koop aan. De woningcorporatie liet weten de woning te willen terugkopen. Een taxateur taxeerde de marktwaarde van de woning op €169.000, hetgeen een waardestijging van €29.000 betekende. €14.000 van deze waardestijging werd toegerekend aan uitgevoerde verbouwingen, de overige €15.000 werd toegeschreven aan de ontwikkelingen op de huizenmarkt. De woningcorporatie bood verzoeker €126.500 voor zijn woning en beriep zich daarbij op de oorspronkelijk overeengekomen en vastgelegde koopvoorwaarden uit 2002. Het bod was als volgt opgebouwd:

de oorspronkelijke (ver)koopprijs €105.000

de getaxeerde waardestijging door de verbouwing 14.000

de helft van de rest van de waardestijging van de woning 7.500 +

Totaal bod €126.500

2. Verzoeker stelt dat hij een hypotheek heeft afgesloten ter hoogte van €151.000 en dat hij dus aan het geboden bedrag €24.500 tekort kwam. De woningcorporatie stelde zich echter op het standpunt dat zij alleen vasthield aan de bepalingen uit het koopcontract van 2002: de (terug)verkoopprijs zou gelijk zijn aan de aankoopprijs, vermeerderd met 50% van de (markt)waardeontwikkeling van de woning. De waardeontwikkeling als gevolg van

de eigen investeringen aan een aantal specifiek genoemde elementen zouden volledig voor verzoeker zijn.

3. Bij brief van 19 mei 2005 beklagde verzoeker zich bij het Ministerie van VROM, in zijn klachtbrief vermeldde hij onder meer:

“Het Ministerie van VROM heeft in 2000 een experiment gestart “Verzekerd Kopen” en deze laten uitvoeren door (de; N.o.) Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Binnen de regio Eindhoven heeft Woningcorporatie (...) dit met het “Profijtwoning”-concept vorm gegeven.

(...)

De Woningcorporatie (...) kwam met een bod €24.500 lager dan onze hypotheek op de “profijtwoning”. Ofwel wij als doelgroep, starters, en mensen met een lager inkomen, wordt een woning aangeboden die zij met verlies aan de Woningcorporatie terug kunnen verkopen. Dit ondanks een marktwaardestijging en een grote verbouwing binnenshuis (...). In onze ogen zijn wij misleid door de ondoorzichtige (bepalingen; N.o.) in de koopovereenkomst waarin gesproken werd over winstdeling en verliesdeling.

(...)

Wij moeten bij verkoop de woning aanbieden aan de Woningcorporatie en mogen het niet in de vrije verkoop brengen.

(...)

Deze klacht is gericht tegen het Ministerie van VROM omdat zij geen toezicht heeft gehouden op de uitvoering van het door hun geïnitieerde “Verzekerd kopen” experiment.”

4. In haar reactie van 2 februari 2006 op de klacht deelde de minister mee dat met de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH; zie Achtergrond, onder 2.) op 18 mei 1998 voor corporaties een meldingsplicht aan de minister van VROM gold wanneer zij woningen wilden verkopen aan, onder meer, natuurlijke personen en wanneer zij woningen wilden verkopen voor een prijs die onder 90% van de onderhandse verkoopwaarde (vrij van huur) lag. Alvorens goedkeuring te verlenen, vroeg de minister altijd advies aan de gemeente waarin de woningen waren gelegen. Op grond van het BBSH kon deze meldingsplicht ook worden beperkt. De minister meldde dat zij, vanuit haar streven om het eigen woningbezit te bevorderen, ook onder de lage inkomensgroepen, bij circulaire van 22 februari 2002 (MG 2002-06; zie Achtergrond, onder 3.) de meldingsplicht heeft beperkt, met dien verstande dat de meldingsplicht niet meer gold voor het verkopen van huurwoningen aan natuurlijke personen wanneer hierover prestatieafspraken met de gemeente waren gemaakt. Verkopen waarbij voor een lager percentage werd verkocht dan 90% van de marktwaarde moesten nog wel aan de minister

worden gemeld en door de minister worden goedgekeurd.

De minister gaf vervolgens aan dat in dit laatste geval goedkeuring alleen wordt gegeven indien in de verkoopcontracten beperkende voorwaarden waren opgenomen, zoals waardedeling en teruggave van de verleende korting bij verkoop door de eigenaar/bewoner. De eerstgenoemde voorwaarde was ook opgenomen in circulaire MG 2002-06. Voorts deelde de minister mee dat haar ministerie sinds 1998 verschillende malen had overlegd met verzoekers woningcorporatie over de producten die deze woningcorporatie ontwikkelde.

Uit een brief van de staatssecretaris van VROM van 13 juli 1999, gericht aan de woningcorporatie, blijkt dat de staatssecretaris de woningcorporatie in beginsel toestemming gaf om 1706 woningen in de gemeente Eindhoven te verkopen aan de zittende bewoners voor een bedrag van minimaal 75% van de vrije verkoopwaarde. De staatssecretaris wees de woningcorporatie erop dat de kopers bij een toekomstige verkoop verplicht dienden te zijn om hun woningen te koop aan te bieden aan de woningcorporatie en liet tevens weten dat de gemeente Eindhoven geen bezwaar had tegen de verkoop van deze huurwoningen. Voordat de woningcorporatie definitief toestemming zou krijgen voor de verkoop diende het eerst een recent taxatierapport en een schriftelijke mededeling over de verkoopprijs over te leggen. Uit een brief van 25 juli 2001 van de staatssecretaris aan de woningcorporatie blijkt dat de staatssecretaris, na ontvangst van de taxatierapporten en opgaven van de getaxeerde waarde en minimale verkoopwaarde van de woningen, een positieve beslissing gaf ten aanzien van de voorgenomen verkoop van 324 huizen als "Profijtwoning" in de gemeente Eindhoven. In het overzicht van de straten waarvan de huizen mochten worden verkocht vermeldde hij ook de straat waarin verzoeker destijds woonde. Bij brief van 30 augustus 2001 stemde de gemeente Eindhoven onder verwijzing naar de brief van 13 juli 1999 in met de voorgenomen verkoop van de desbetreffende woningen.

## **II. Beoordeling**

5. Uit onderzoek is gebleken dat de staatssecretaris van VROM bij brief van 13 juli 1999 zijn voorwaardelijke goedkeuring gaf aan verzoekers woningcorporatie om 1706 woningen te verkopen voor een lager bedrag dan 90% van de marktwaarde. Voorts is uit het onderzoek gebleken dat de staatssecretaris erop heeft toegezien dat deze voorwaarden werden vervuld en dat hij voorts bij brief van 25 juli 2001 zijn goedkeuring aan de woningcorporatie gaf om de woningen als Profijtwoning te verkopen. De staatssecretaris heeft daarmee voldaan aan wat van hem mocht worden verwacht.

De door verzoeker ondervonden problemen vloeien niet voort uit een te beperkt toezicht door de staatssecretaris van VROM maar uit de contractbepalingen die golden voor verkoop van de Profijtwoning en de hoge hypotheek. Die contractbepalingen zijn niet de uitwassen van een ongecontroleerd experiment, ze zijn de uitwerking van een bewuste

beleidskeuze van de minister van VROM.

Gelet op het voorgaande mist de klacht feitelijke grondslag.

II. Met betrekking tot de klachtbehandeling

### **I. Bevindingen**

1. Verzoeker klaagde bij brief van 19 mei 2005 over het gebrek aan toezicht door het Ministerie van VROM op de uitvoering van het door dit ministerie geïnitieerde experiment "verzekerd kopen". Bij e-mailbericht van 3 augustus 2005 gericht aan de Nationale ombudsman klaagde hij erover dat het ministerie in het geheel niet had gereageerd op zijn klacht, terwijl inmiddels meer dan tien weken waren verstreken.

2. In haar reactie van 2 februari 2006 aan de Nationale ombudsman deelde de minister mee dat het ministerie de klacht op 5 juli 2005 had ontvangen en op 15 augustus 2005 had geregistreerd, waarna verzoekers dossier op 14 september 2005 ter behandeling naar de desbetreffende afdeling was doorgezonden. Bij brief van 10 oktober 2005 was aan betrokkenen meegedeeld dat zij uiterlijk op 25 oktober 2005 een antwoord zouden ontvangen. Dit antwoord was op 18 oktober 2005 verzonden. De minister deelde tevens mee dat zij de reden voor het grote tijdsverloop tussen de momenten van ontvangst en registratie van de klacht en tussen registratie en overdracht aan de behandelend afdeling niet had kunnen achterhalen. Zij vermoedde dat de oorzaak gezocht moest worden in de vakantieperiode en gaf aan dit geen rechtvaardiging te vinden voor het tijdsverloop.

3. Desgevraagd deelde een medewerker van het Ministerie van VROM op 18 juli 2006 mee dat verzoeker op een gegeven moment had gebeld om te vragen naar de stand van zaken met betrekking tot de reactie op zijn klacht van 19 mei 2005. Tijdens dit gesprek bleek dat zijn brief niet bij het ministerie bekend was en had men hem gevraagd de brief nogmaals te sturen. Verzoeker had vervolgens de tekst van de brief van 19 mei 2005 gekopieerd in een brief die hij op 5 juli 2005 dateerde. Het Ministerie van VROM ontving deze brief op 7 juli 2005.

### **II. Beoordeling**

4. Het vereiste van voortvarendheid houdt in dat bestuursorganen slagvaardig en met voldoende snelheid optreden.

5. In artikel 9:11 Algemene wet bestuursrecht (Awb; zie Achtergrond, onder 1.) is bepaald dat een bestuursorgaan een klacht binnen zes weken na ontvangst dient af te handelen. Deze termijn bedraagt tien weken wanneer het bestuursorgaan de klacht aan een adviescommissie voorlegt. Deze termijnen kunnen met vier weken worden verlengd, wanneer het bestuursorgaan de klacht voorlegt aan een klachtadviescommissie.

6. Verzoeker stelt zijn brief aan het Ministerie van VROM op 19 mei 2005 te hebben verzonden. Het ministerie stelt dat het tot 7 juli 2005 niet bekend was met verzoekers brief. De Nationale ombudsman kon tijdens het onderzoek de exacte gang van zaken niet meer vaststellen. Dit behoeft echter geen belemmering te zijn voor de beoordeling van deze klacht. Uit onderzoek is immers gebleken dat het ministerie bij brief van 18 oktober 2005 alsnog op verzoekers klacht reageerde, bijna vijftien weken na de ontvangst ervan op 7 juli 2005.

Deze behandeltermijn overschrijdt de wettelijke termijnen voor de behandeling van klachten ruimschoots. Het Ministerie van VROM handelde daarom bij de afhandeling van verzoekers klacht in strijd met het vereiste van voortvarendheid.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te Den Haag,

- is niet gegrond voor wat betreft het gestelde gebrek aan toezicht door het Ministerie van VROM op de verkoop door de woningcorporatie van de huurwoningen als "Profijt woning";
- is gegrond, voor wat betreft de behandelingsduur van verzoekers klacht, wegens schending van het vereiste van voortvarendheid.

## **Onderzoek**

Op 3 augustus 2005 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer H. te Eindhoven met een klacht over een gedraging van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) te Den Haag.

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 in eerste instantie middels een zogeheten interventie aan het Ministerie van VROM gevraagd om zelf rechtstreeks naar verzoeker te reageren op een klachtbrief die hij naar het ministerie had verzonden. Toen bleek dat het ministerie niet reageerde op dit verzoek, besloot de Nationale ombudsman om het onderzoek schriftelijk voort te zetten en werd de minister van VROM verzocht op de klacht te reageren. Tevens werd de minister een aantal specifieke vragen gesteld.

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Verzoeker maakte van die gelegenheid geen gebruik.

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

De reactie van de minister van Vrom gaf aanleiding het verslag op een punt aan te vullen.

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

#### Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

Brief van 13 juli 1999 waarbij de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) verzoekers woningcorporatie voorwaardelijk goedkeuring verleend om huurwoningen onder bijzondere voorwaarden te verkopen;

Een taxatierapport van 20 juni 2001;

Brief van de woningcorporatie van 28 juni 2001, gericht aan de Inspectie Volkshuisvesting Noord-Brabant en Zeeland waarbij de woningcorporatie een aantal taxatierapporten en een overzicht van adressen met bijbehorende getaxeerde waarden en minimale verkoopwaarden aanbod;

Brief van 25 juli 2001 waarbij de staatssecretaris VROM de voorgenomen verkoop van 324 woningen als "Profijtwoning" door de woningcorporatie goedkeurt, waaronder woningen in de straat waar verzoeker indertijd woonde;

Brief van 30 augustus 2001 waarbij de gemeente Eindhoven instemde met de voorgenomen verkoop van de woningen;

Brief van 4 maart 2005 van verzoekers woningcorporatie aan verzoekers advocaat, waarin wordt uitgelegd hoe de woningcorporatie tot het prijsaanbod voor de woning is gekomen;

Brief van verzoeker van 19 mei 2005 gericht aan het Ministerie van VROM, waarin verzoeker klaagt over gebrekkig toezicht door het ministerie op het experiment "Verzekerd kopen";

Brief van verzoeker van 5 juli 2005, gericht aan het Ministerie van VROM, waarin hij zijn klacht van 19 mei 2005 herhaalt;

E-mailbericht van 3 augustus 2005 van verzoeker gericht aan de Nationale ombudsman, waarbij hij een klacht indient over het Ministerie van VROM;

E-mailbericht van 6 september 2005 van een medewerkster van de Nationale ombudsman gericht aan het Ministerie van VROM waarin wordt gevraagd om verzoekers klacht op korte termijn af te handelen;

Brief van 18 oktober 2005 van het Ministerie van Vrom gericht aan verzoeker waarin wordt gereageerd op zijn klacht van 5 juli 2005;

Brief van 2 februari 2006 van de minister van VROM gericht aan de Nationale ombudsman waarin zij reageert op de klachtformulering;

Telefoonnotitie van 18 juli 2006 van het telefoongesprek tussen een medewerkster van het Ministerie van VROM en een medewerkster van het Bureau Nationale ombudsman.

## **Bevindingen**

Zie onder Beoordeling.

## **Achtergrond**

### **1. Algemene wet bestuursrecht**

Artikel 9:11

“1. Het bestuursorgaan handelt de klacht af binnen zes weken of - indien afdeling 9.1.3 van toepassing is - binnen tien weken na ontvangst van het klaagschrift.

2. Het bestuursorgaan kan de afhandeling voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de klager en aan degene op wiens gedraging de klacht betrekking heeft.”

### **2. Besluit beheer sociale huursector (Besluit van 10 april 1998, Stb. 252)**

Artikel 11c

“1. De toegelaten instelling vervreemdt haar woningen, indien de verkrijger daarvan geen toegelaten instelling is, slechts tegen een prijs van ten minste 90 procent van de waarde van die woningen in het economisch verkeer.

2. Onze minister kan op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling afwijking van het eerste lid toestaan, indien het belang van de volkshuisvesting zich naar zijn oordeel niet tegen die afwijking verzet.”

Artikel 11d, eerste lid

“De toegelaten instelling meldt aan Onze Minister haar voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:



- a. natuurlijke personen en
- b. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn.”

### **3. Circulaire MG 2002-06**

“Deze circulaire betreft:

I De beperking van de meldingsplicht en

#### **II Voorwaarden voor ontheffing van het verkooppcentage in die gevallen waar sprake is van verkoop van woningen “onder voorwaarden”**

I De beperking van de meldingsplicht

(...)

Door deze regeling geldt de meldingsplicht niet meer voor voornemens van de corporaties tot:

(...)

- b. Het vervreemden van een voor **verhuur** bestemde woongelegenheden, indien de woongelegenheden zal worden bewoond door de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Deze vervreemding moet wel passen binnen de met de gemeente, waar de woongelegenheden is gelegen, schriftelijk gemaakte afspraken (...), voor zover deze afspraken het jaar 2000 of latere jaren betreffen, en indien deze afspraken zowel door het bestuur van de gemeente als door het bestuur van de corporatie vóór de uitvoering ervan schriftelijk bekend zijn gemaakt aan de betrokken inspecteur van de volkshuisvesting dan wel (per 1 januari 2002) aan de directeur Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen.

(...)

#### **II Ontheffing van het verkooppcentage in die gevallen waar sprake is van verkoop van woningen “onder voorwaarden”**

Door corporaties worden de laatste jaren steeds vaker woningen verkocht “onder voorwaarden”.

De verkoopcontracten kunnen velerlei voorwaarden bevatten, zoals een verbod tot verkoop binnen een bepaald aantal jaren, een verdeling van de waardeontwikkeling, etc. Krachtens artikel 11c, vierde lid, van het BBSH kan ik op aanvraag van een corporatie

afwijking van het verkooppercentage 90, bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, toestaan, indien het belang van de volkshuisvesting zich hier niet tegen verzet. Deze bepaling houdt in, dat het onderstaande alleen van toepassing is op de situaties waarin een corporatie een woning wil verkopen tegen een bedrag, dat lager is dan 90% van de marktwaarde (onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik).

Ik zal verzoeken tot ontheffing van genoemd percentage in ieder geval niet honoreren, indien de verkoopvoorwaarden wat betreft de verhouding tussen enerzijds het aantal procenten, dat het lagere verkooppercentage beneden de 100 ligt en anderzijds het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de corporatie verder gaat dan:

- bij bestaande bouw: maximaal 1:2.

(...)

Tabel : Maximale verdelingspercentages van de waardeontwikkeling naar

Percentage van onderhandse verkoopwaarde

Percentage van de onderhandse verkoopwaarde

Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de corporatie bij bestaande bouw

Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan corporatie bij nieuwbouw

maximaal

maximaal

85

30%

22½

80

40

30

75

50

37½

70

50

45

60

50

50