



# Rapport

**Datum: 8 juni 1998**

**Rapportnummer: 1998/215**

## Klacht

Op 8 december 1997 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer M. te Empe, met een klacht over een gedraging van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen van het Ministerie van Defensie. Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Defensie, werd een onderzoek ingesteld. Op grond van de door verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (DGW&T) van het Ministerie van Defensie zijn toezeggingen - mede gedaan door een ambtenaar van de DGW&T, Directie Gelderland - over de verkoop aan verzoeker van een blok woningen gelegen op het militair terrein "Klein Heidekamp" te Arnhem niet nakomt. Tevens klaagt verzoeker erover dat de hiervoor bedoelde ambtenaar van de DGW&T, Directie Gelderland, de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport ten onrechte heeft meegedeeld dat de woningen aan verzoeker zijn aangeboden, maar dat geen overeenstemming kon worden bereikt over de koopprijs. Volgens verzoeker is er nooit een koopprijs genoemd.

## Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de Minister van Defensie verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Daarnaast werd de betrokken ambtenaar van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Gelderland, de gelegenheid geboden om commentaar op de klacht te geven. Tevens werd de Minister van Defensie en de betrokken ambtenaar van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Gelderland, een aantal specifieke vragen gesteld. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De Minister van Defensie en de betrokken ambtenaar van de DGW&T, Directie Gelderland, berichtten dat het verslag hen geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De reactie van verzoeker gaf aanleiding het verslag aan te vullen.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

1.

### Feiten

1.1. Verzoeker wil van de Staat der Nederlanden twee woningen kopen die deel uitmaken van het complex Klein Heidekamp te Schaarsbergen (gemeente Arnhem). Op 2 februari

1990 richtte verzoeker zich terzake tot een lid van de Tweede Kamer. Deze deelde bij brief van 5 april 1990 onder meer het volgende aan verzoeker mee:

"Naar aanleiding van uw verzoek dd. 2 februari 1990 betreffende de woning aan de Deelenseweg 16-18 te Schaarsbergen, heb ik contact gezocht met het ministerie van Defensie. Daarbij is mij het volgende gebleken:

Het betreft hier vier woningen op het terrein (en binnen de omrastering) van de Oranje-Kazerne. Vroeger hadden deze woningen inderdaad een woonbestemming. Aangezien het echter reeds sinds geruime tijd Defensiebeleid is woonruimte voor particulieren en Defensierterreinen streng te scheiden, is de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen opgedragen alternatieve bestemmingen voor deze woningen te zoeken. In het door u aan de orde gestelde geval heeft Defensie, met toestemming van de gemeente, de vier huizen onttrokken aan de woonbestemming. De woningen blijven (voorlopig) in gebruik als bureau-ruimte en mocht Defensie in de toekomst geen militaire bestemming meer hebben voor deze panden, dan zal toestemming voor sloop worden gevraagd."

1.2. De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (DGW&T), Directie Gelderland, van het Ministerie van Defensie verzocht bij brief van 27 mei 1994 aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem toestemming om de woningen Deelenseweg 12, 14, 16 en 18 te Schaarsbergen te onttrekken aan de woningvoorraad. Tevens verzocht de DGW&T, Directie Gelderland, om afgifte van een sloopvergunning voor deze woningen.

1.3. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem reageerde op 30 maart 1995 onder meer als volgt op het verzoek van de DGW&T, Directie Gelderland:

"Het bewoonbaar maken van de woningen vergt een investering van ruim f. 500.000,-. (...) Gezien deze raming achten wij een kostendekkende exploitatie van deze woningen mogelijk en vinden wij het minder gewenst dat tot onttrekking en sloop wordt overgegaan. (...) (wij) geven in deze situatie de voorkeur aan het met u in bespreking komen over de aankoop van de woningen. Bij deze nodigen wij u daartoe uitdrukkelijk uit.

Indien dit voor u geen begaanbaar pad is en u de aanvraag om onttrekking wenst te handhaven, dan zal, gezien de Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Arnhem, de aanvraag door ons gehonoreerd moeten worden. Wij zullen dat doen onder gelijktijdige oplegging van de voorwaarde dat op reële danwel financiële wijze het verlies van de vier woningen gecompenseerd wordt. Reële compensatie bestaat uit het toevoegen van vier vergelijkbare woningen aan de woningvoorraad; de financiële compensatie komt neer op een te betalen geldsom van ca. f. 40.000,- per woning."

1.4. Verzoeker legde zijn wens om de woningen aan de Deelenseweg nummers 16 en 18 te kopen in 1995 opnieuw voor aan het hiervoor onder 1.1. bedoelde kamerlid. Deze schreef op 9 mei 1995 onder meer het volgende aan de Staatssecretaris van Defensie: "Ik kan niet vaststellen of de situatie met betrekking tot deze woningen is veranderd. (Verzoeker; N.o.) meldt (...) dat Defensie voornemens is de woningen aan Domeinen over te dragen. Mocht dat waar zijn, dan hebben (verzoeker; N.o.) en de chef-kok van de

Oranjekazerne, de heer Y, natuurlijk zeer weinig kans. En dat is de reden waarom ik het dringende verzoek aan u voorleg deze woningen voor een redelijk bedrag te verkopen aan (verzoeker en de heer Y; N.o.), natuurlijk onder de voorwaarde dat het binnen de huidige omstandigheden mogelijk is."

1.5. De Staatssecretaris van Defensie reageerde op 19 juni 1995 als volgt:

"Zoals u bekend is heeft de gemeente Arnhem indertijd toestemming verleend de onderhavige vier woningen, behorend tot het complex Klein Heidekamp, voor een periode van vijf jaar aan de woonbestemming te onttrekken. Aldus konden de woningen als kantoorruimte ten behoeve van het Ministerie van Defensie worden ingericht. Aangezien de behoefte aan kantoorruimte inmiddels is vervallen, heeft Defensie op 27 mei 1994 aan het college van burgemeester en wethouders van Arnhem een sloopvergunning gevraagd. Op grond van een haalbaarheidsonderzoek ter zake van wederom bewoonbaar maken van de woningen heeft het gemeentebestuur echter geoordeeld dat een kostendekkende exploitatie mogelijk is. Sloop van de woningen werd dan ook minder gewenst geacht. In verband hiermede is door Defensie overleg gepleegd met Dienst der Domeinen. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt. Defensie streeft ernaar geheel Klein Heidekamp met alle daarop gelegen gebouwen, met uitzondering van het legeringsgebouw voor officieren aan de Deelenseweg, op termijn over te dragen aan Domeinen. In dat kader ligt het voor de hand dat ook de onderhavige panden aan de Deelenseweg aan Domeinen worden overgedragen. De definitieve bestemming zal vervolgens door Domeinen worden bepaald. Gezien het reeds bestaande overleg tussen Domeinen en de gemeente Arnhem over Klein Heidekamp is besloten ook de belangen van (verzoeker en de heer Y; N.o.) in dit overleg te betrekken. Inmiddels heeft reeds overleg plaatsgevonden tussen Domeinen en (verzoeker en de heer Y; N.o.). Ik merk hierbij op dat ik niet in staat ben invloed uit te oefenen op een voor (verzoeker en de heer Y; N.o.) gunstige afloop van dit overleg. Ik ben namelijk gebonden aan de geldende procedureregels in het kader van de afstoting van objecten. Deze regels houden in dat Domeinen eerst zal dienen te onderzoeken of andere departementen belangstelling voor deze objecten hebben. Indien dat niet het geval is, kunnen de lagere overheden van hun belangstelling blijk geven. Indien deze evenmin tot aankoop willen overgaan, wordt een object door Domeinen in het openbaar verkocht. Eerst dan zal pas bekend zijn of (verzoeker en de heer Y; N.o.) als potentiële kopers kunnen worden aangemerkt. Ik teken hierbij aan dat deze, door het Ministerie van Financiën opgestelde procedure, door de Tweede Kamer is geaccordeerd."

1.6. De DGW&T, Directie Gelderland, had inmiddels - bij brief van 15 juni 1995 - onder meer het volgende aan de Regionale directie Domeinen Middenoost (hierna: Domeinen) laten weten:

"Naar aanleiding van uw brief en het overleg met de heer X (de betrokken ambtenaar van de DGW&T; N.o.) op 13 juni j.l. bericht ik u dat ik hierbij de woningen aan de Deelenseweg 12 tot en met 18 (even) ten verkoop aan de dienst Domeinen overdraag. Directe verkoop met de plicht voor de koper om de opstallen - na renovatie - weer een woonfunctie te geven geniet ook mijn voorkeur. Zoals bekend is door een tweetal potentiële kopers, (verzoeker en de heer Y; N.o.), belangstelling voor de woningen getoond. Afsproken is

dat uwerzijds contact met deze belangstellenden zal worden opgenomen."

1.7. Domeinen schreef op 29 juni 1995 het volgende aan verzoeker en de heer Y:

"Ten gevolge op de reeds gevoerde correspondentie en ter bevestiging van uw gesprek op mijn kantoor, deel ik u mede u te zullen informeren zodra de woningen bij openbare inschrijving of via de makelaar door mij te koop worden aangeboden en nadat is gebleken dat van de zijde van andere Rijksdiensten en de gemeente Arnhem geen belangstelling bestaat."

1.8. Bij brief van 14 december 1995 richtte verzoeker zich tot de Minister-President. Deze droeg de brief ter behandeling over aan de Minister van Financiën. Deze verzocht Domeinen om hem te informeren. Domeinen liet bij brief van 30 januari 1996 onder meer het volgende aan de directie Domeinen van het Ministerie van Financiën weten:

"De belangstelling van (verzoeker en de heer Y; N.o.) is mij bekend. Niet alleen heeft het ministerie van Defensie hierop geattendeerd bij de aanbidding in materieel beheer, maar (verzoeker en de heer Y; N.o.) hebben ook rechtstreeks van hun belangstelling doen blijken bij brief van 24 april 1995 (...). Na ingewonnen informatie en na een gesprek door mij met (verzoeker en zijn echtgenote; N.o.) op 28 juni 1995 te mijnen kantore waar hen duidelijk te verstaan is gegeven dat onder de gegeven omstandigheden aan hen geen voorkeurspositie kan worden gegeven, volgde beantwoording bij mijn brief van 29 juni 1995. In die brief, waarvan ik een kopie heb bijgesloten, is (verzoeker en de heer Y; N.o.) toegezegd hen te zullen informeren zodra de woningen bij openbare inschrijving te koop worden aangeboden. Uiteraard zou, zo is gesteld, eerst moeten blijken dat de Rijksdiensten en de gemeente Arnhem geen belangstelling hebben." De Staatssecretaris van Financiën reageerde op 23 februari 1996 onder meer als volgt op de brief van verzoeker van 14 december 1995:

"Met uw bovenvermelde brief, gericht aan de Minister-President, verzocht u om een voorkeurspositie tot aankoop van één of twee woningen, gelegen aan de Deelenseweg 16 en 18 te Arnhem. (...) Op grond van de comptabiliteitswetgeving is de dienst Domeinen namens mij belast met de verkoop van overtollige staatseigendommen. Ingevolge het verkoopbeleid verloopt de procedure als volgt. Na overtolligstelling door de materieel beheerder (in deze zaak het ministerie van Defensie) worden de overtollige staatseigendommen achtereenvolgens aangeboden aan rijksdiensten, de gemeente en de huurder van een object. Indien zij geen belangstelling

hebben voor verwerving, worden de overtollige objecten vervolgens verkocht bij openbare inschrijving aan de hoogst biedende. Aangezien bij een openbare inschrijving een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een bod uit te brengen (gelijkheidsbeginsel), is het verlenen van een bijzondere voorkeurspositie aan andere derden in afwijking van voormeld beleid niet mogelijk. Mij is gebleken dat u hierover reeds op correcte wijze bent geïnformeerd door het hoofd van de regionale directie Domeinen Middenoost. (...) De stand van zaken rond de verkoop van de betreffende woningen is thans als volgt. De woningen zijn door Defensie medio 1995 overtollig gesteld en aangeboden aan Domeinen. Bij de rijksdiensten

bestond geen belangstelling voor aankoop. De gemeente Arnhem bleek wel interesse te hebben voor aankoop. Mocht met de gemeente Arnhem uiteindelijk geen overeenstemming worden bereikt over de verkoop, dan zullen de woningen vervolgens bij openbare inschrijving worden verkocht. Zoals u reeds is toegezegd door het hoofd van de regionale directie Domeinen Middenoost, zult u dan worden geïnformeerd omtrent de openbare inschrijving."

1.9. Verzoeker richtte zich bij brieven van 15 februari, 26 maart en 19 september 1996 tot de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Zij liet bij brief van 19 november 1996 onder meer het volgende aan verzoeker weten:

"U heeft zich tot mij gewend in verband met uw (langgekoesterde) wens om een gebouw op het militair complex Klein Heidekamp te kopen en als woning/atelier in gebruik te nemen. Dienaangaande merk ik het volgende op. Hoewel ik, als staatssecretaris belast met welzijnsaangelegenheden, u gaarne behulpzaam zou zijn, kom ik tot de conclusie dat ik in dezen niets voor u kan doen. Navraag mijnerzijds heeft uitgewezen dat het betreffende gebouw wederom door Defensie in gebruik zal worden genomen. Overigens, zo heb ik vernomen, is het betreffende gebouw u destijds aangeboden, maar kon geen overeenstemming worden bereikt over de koopprijs."

1.10. De DGW&T, Directie Gelderland, verzocht eind 1996 opnieuw toestemming aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem om de woningen Deelenseweg 12, 14, 16 en 18 te onttrekken aan de woningvoorraad. Tevens verzocht de DGW&T, Directie Gelderland, opnieuw om afgifte van een sloopvergunning voor deze woningen. Verzoeker liet bij brief van 21 januari 1997, mede namens de heer Y, aan de gemeente Arnhem weten bezwaar te hebben tegen inwilliging van het verzoek van het Ministerie. De gemeente Arnhem deelde bij brief van 20 maart 1997 onder meer het volgende aan verzoeker mee:

"Ofschoon wij begrip hebben voor uw situatie, wijzen wij u erop dat wij geen partij zijn in de onderhandelingen die u met het ministerie heeft gevoerd. Een onttrekkingsvergunning zullen wij moeten verlenen, omdat de van kracht zijnde Huisvestingsverordening geen mogelijkheid biedt om een dergelijke vergunning te weigeren. Wel dient aan de vraag tot reële of financiële compensatie te worden voldaan, als vervanging van de verloren gegane woonruimte."

1.11. De gemeente Arnhem verleende bij brief van 15 april 1997 vergunning aan de DGW&T, Directie Gelderland, om de woningen Deelenseweg 12, 14, 16 en 18 aan de woonbestemming te onttrekken en te slopen. De gemeente gaf in haar brief aan dat binnen één jaar van de vergunning gebruik kon worden gemaakt. Ter compensatie diende de DGW&T, Directie Gelderland, f 158.400 aan de gemeente Arnhem te betalen.

1.12. De DGW&T, Centrale Directie, had inmiddels, bij brief van 10 februari 1997 het volgende aan Domeinen laten weten:

"Hoewel het complex Klein Heidekamp formeel nog niet is overgedragen aan Domeinen, heb ik vernomen dat reeds oriënterende gesprekken hebben plaatsgevonden tussen de gemeente Arnhem en Domeinen over eventuele verkoop van Klein Heidekamp aan de gemeente. Inmiddels heeft de Koninklijke Landmacht kenbaar gemaakt dat zij in de

toekomst gebruiksmogelijkheden ziet met betrekking tot het complex Klein Heidekamp. Gezien het bovenstaande verzoek ik u de gemeente Arnhem te informeren over de ontwikkelingen en de onderhandelingen met deze gemeente te beëindigen. De regionale directie Gelderland van mijn dienst zal Klein Heidekamp in materieel beheer houden en de Koninklijke Landmacht zal de beschikking krijgen over het complex."

1.13. Domeinen deelde bij brief van 28 april 1997 onder meer het volgende aan verzoeker mee:

"(het) komt mij juist voor u mede te delen, dat het Ministerie van Defensie het beheer van de woningen Deelenseweg 12 tot en met 18 (even) en het object 'Klein Heidekamp' heeft teruggenomen.

De dienst Domeinen heeft op grond daarvan de verkooponderhandelingen met de gemeente Arnhem over de woningen en 'Klein Heidekamp' beëindigd."

1.14. Verzoeker had inmiddels, bij brief van 24 april 1997, het volgende verzocht aan de Staatssecretaris van Defensie:

"Inmiddels is de procedure in het kader van de afstoting van objecten zover gevorderd dat een sloopvergunning is aangevraagd omdat bij andere departementen en ook bij lagere overheden geen belangstelling voor deze woningen bestaat. Uit het feit dat er een sloopvergunning is aangevraagd kan worden opgemaakt of afgeleid dat ook openbare verkoop niet aan de orde is. Redenen waarom wij u verzoeken ons nu als potentiële kopers aan te merken zoals vermeld in uw eerder genoemd schrijven van 19 juni 1995."

1.15. De DGW&T, Centrale Directie, liet bij brief van 4 augustus 1997 het volgende aan verzoeker weten:

"Zoals u bekend zal zijn vormen de Officiersmess en de vier woningen aan de Deelenseweg een enclave in het voormalige luchtmachtcomplex Klein-Heidekamp. Tot april 1997 was de luchtmacht van plan om het complex Klein Heidekamp te verkopen. De gemeente Arnhem had belangstelling voor het complex. In dat kader is het complex midden 1995 aan de Dienst der Domeinen overgedragen. Als dit complex inderdaad was verkocht was er van de zijde van de landmacht geen bezwaar geweest om ook de woningen aan de Deelenseweg te verkopen. U zou daarvoor één van de reeds bij de Dienst der Domeinen bekende kandidaat-kopers zijn geweest. De Koninklijke landmacht heeft echter dit voorjaar besloten het terrein Klein Heidekamp bij de Oranjekazerne te trekken en dit complex in de toekomst voor nog nader aan te wijzen doelen te gaan gebruiken. Bij het verlengen van de milieuvergunning voor de Oranjekazerne werd de landmacht geconfronteerd met de gevolgen van de nabijheid van een aantal woningen die elders op het complex Klein Heidekamp staan. Deze woningen blijken de bedrijfsvoering op de Oranjekazerne ernstig te benadelen. Om soortgelijke problemen te voorkomen bij de herontwikkeling van het bij de Oranjekazerne te trekken complex Klein Heidekamp is verkoop aan derden van de woningen aan de Deelenseweg dan ook uitgesloten. Ik betreur dat er door het ter verkoop staan van het complex Klein Heidekamp bij u verwachtingen zijn ontstaan, die door het weer in gebruik nemen te niet zijn gedaan. Gegeven de genomen beslissingen kan ik echter niets meer voor u doen."

## 2. Standpunt van verzoeker

2.1. Het standpunt van verzoeker is weergegeven in de klachtsamenvatting onder **KLACHT**

2.2. Verzoeker lichtte zijn klacht onder meer als volgt toe:

" De intentie van Defensie was toen al (in 1989; N.o.) het door ons begeerde blok woningen, gelegen aan de Deelenseweg, te slopen en de grond als bouwgrond te verkopen. (Een ambtenaar van de gemeente Arnhem; N.o.) verklaarde toen dat deze woningen, met toestemming van gemeente Arnhem, onttrokken waren aan woonbestemming vanaf 1 november 1985 t/m 1 nov. 1991, maar dat nooit toestemming tot sloop zou worden verleend. In 1993 acht gemeente Arnhem een zeer lucratieve exploitatie van het gebied mogelijk en wil daartoe een passend bestemmingsplan ontwikkelen. De gemeente is bereid om nieuwbouw in de vorm van fraaie woningparken op de nu reeds bebouwde delen toe te staan (...). De gemeente wil een invulling "die past bij het rustige karakter van het gebied". (...) Na veel wikken en wegen ziet de gemeente daarvan af: Zij heeft er geen geld voor en laat de risico's graag over aan particulieren. Gem. Arnhem wil Domeinen echter wel vragen of zij bereid is om de bossen en wegen voor een symbolisch bedrag van een gulden over te dragen in ruil voor een aantrekkelijk bestemmingsplan dat lucratieve nieuwbouw op Klein Heidekamp mogelijk maakt. In augustus 1995 vertelt de heer (...) van DGWenT Apeldoorn ons te zijner kantore, dat de gemeente Arnhem geen sloopvergunning wil geven voor onderhavige woningen aan de Deelenseweg, omdat de noodzakelijke investering van f 500.000 voor het weer bewoonbaar maken verantwoord is en stelt dat bij sloop een bedrag van f160.000 door Defensie moet worden betaald. Dit wordt schriftelijk bevestigd bij schrijven van 14 nov. '95 en bij schrijven van 28 nov. '95 wordt daarom een formele machtiging verleend om de woningen aan Domeinen over te dragen onder 3 voorwaarden m.b.t. de toekomstige bewoners of gebruikers. (...) De principe-overeenkomst over de aankoop van Klein Heidekamp is begin juni '95 rondgekomen na maanden van onderhandelingen. (...) Op 19 juni 1995 schrijft de staatssecretaris van Defensie (...) "Gezien het reeds bestaande overleg tussen Domeinen en de gemeente Arnhem over Klein Heidekamp is besloten ook de belangen van (verzoeker en de heer Y; N.o.) in dit overleg te betrekken". Er zijn procedureregels in het kader van de afstoting van objecten, eerst dan zal pas bekend zijn of (verzoeker en de heer Y; N.o.) als potentiële kopers kunnen worden aangemerkt. Op 23 februari 1996 schrijft de Staatssecretaris van Financiën: "De woningen zijn door Defensie medio 1995 overtollig gesteld en aangeboden aan Domeinen. Bij de rijksdiensten bestond geen belangstelling voor aankoop. De gemeente Arnhem bleek wel interesse te hebben voor aankoop. Mocht met de gemeente Arnhem geen overeenstemming worden bereikt over de verkoop, dan zullen de woningen vervolgens bij openbare inschrijving worden verkocht." (...). Uit het feit dat Defensie op 15 januari 1997 via de Arnhemse Koerier bericht dat er een sloopvergunning voor deze woningen is aangevraagd, kan worden afgeleid, dat ook gemeente Arnhem niet geïnteresseerd is in de aankoop hiervan en eveneens dat de woningen niet bij openbare inschrijving worden verkocht. Op deze gronden vragen wij de



Staatssecretaris van Defensie zijn (...) toezegging in zijn schrijven van 19 juni 1995 gestand te doen en ons in het overleg m.b.t. de woningen te betrekken en wij als potentiële kopers worden aangemerkt. Mede op grond van de toezegging gedaan door de heer X van de DGWenT Apeldoorn in juni 1995, waarvan wij zonder meer mochten uitgaan dat hij gerechtigd was deze toezegging te doen vragen wij daarom ons alsnog het eerste recht van koop te willen verlenen. (Deze "toezegging" is uitvoerig beschreven in bijgevoegd schrijven van 3 maart j.l. aan het College van Burgemeester en Wethouders van Arnhem (zie hierna onder 2.3.; N.o.)...) (...) Op 14 december 1995 heb ik mij (...) tot de Minister President gewend, waarop ik het bericht ontving: "Gezien het onderwerp heb ik deze onder de aandacht gebracht van de Minister van Financiën". Van de Staatssecretaris van Financiën kreeg ik eind februari 1996 te horen dat ons op grond van de comptabiliteitswetgeving helaas geen voorkeurspositie tot koop kon worden toegekend. Hierop hebben wij de Staatssecretaris van Welzijn (...) verzocht in deze te willen bemiddelen. Tot onze stomme verbazing liet zij ons bij brief van 19 november 1996 (...) weten dat de door ons begeerde woningen wederom in gebruik zouden worden genomen en nog verbazingwekkender dat deze ons destijds zouden zijn aangeboden maar dat geen overeenstemming kon worden bereikt over de koopprijs. Hoe is het mogelijk! Bij navraag bleek dit gedebiteerd te zijn door dezelfde de heer X van DGWenT"

2.3. In verzoekers brief van 3 maart 1997 aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem stond onder meer het volgende:

"Ik (...) vroeg: "Mag ik nog even" en vroeg toen aan hem: "Mijnheer X weet u nog dat u, tijdens één van die gesprekken over die woningen toen wij onze grote angst uitten, dat het, zoals Domeinen wilde in de openbare verkoop zou komen plotseling tegen ons zei: "We gaan dit niet via de gebruikelijke weg afhandelen en op een voor u plezierige manier." (...) Meteen daarna realiseerden wij ons dat wij door onze blijdschap vergeten waren te vragen of dit geweldige nieuws ook gold voor de heer en mevrouw Y. Dhr. (...), medewerker van de heer X, bevestigde dat. Twee weken later, het was juni 1995, belde mijnheer X ons op om ons te melden dat hij de woningen over ging dragen aan Domeinen Arnhem en dat wij daar contact mee moesten opnemen. Hij zei daarbij dat mijnheer Z (het hoofd van de Regionale directie Domeinen Middenoost) van alles op de hoogte was. Toen ik daarop vroeg, moet ik hem meteen vanmiddag bellen, zei hij: "Dat zou ik niet meteen doen, maar morgenmiddag dan heeft de heer Z de gelegenheid de heer B (de behandelaar) in te lichten. Toen ik de volgende dag de heer B. opbelde en hem vroeg: "En mijnheer B., welk heuglijk nieuws hebt u ons te melden, lachte hij en zei: "Nieuws, wat voor nieuws, ik weet van niets." Wij dachten eerst nog hij maakt een grapje. Toen ik hem vertelde wat mijnheer X gezegd had, zei hij: "Dat kan helemaal niet" en lachte ons gewoon uit. Ter zitting j.l. vrijdag zei de heer X, "Ja, toen is het mis gegaan"

### **3. Standpunt van de Minister van Defensie**

De Minister liet in reactie op de klacht het volgende weten:

"Op 1 november 1985 is door de gemeente Arnhem aan Defensie toestemming verleend de panden aan de Deelenseweg gedurende 6jaar te gebruiken als administratieruimte (...). Defensie heeft vervolgens toestemming gevraagd aan de gemeente Arnhem de woningen

aan de Deelenseweg 12 t/m 18 te slopen, omdat geen behoefte meer bestond deze panden aan te houden (...). Per brief van 30 maart 1995 nodigt de gemeente Arnhem Defensie uit tot verkoop van de woningen om daarmee onttrekking aan de woningvoorraad te voorkomen (...). Op 6 juni 1995 bericht Domeinen Middenoost dat zij de voorkeur geeft aan overdracht van de woningen aan Domeinen (...). Op 15 juni 1995 stemt DGW&T hiermee in. Na overleg met de Koninklijke landmacht worden de woningen overgedragen aan Domeinen (...).

In december 1996 bericht de Koninklijke landmacht dat door verkoop van het complex Klein Heidekamp ernstige problemen kunnen ontstaan voor de bedrijfsvoering van de Oranjekazerne en het mobilisatiecomplex te Schaarsbergen. DGW&T verzoekt Domeinen het complex weer over te dragen aan Defensie (...). Op 15 april 1997 krijgt Defensie toestemming van de gemeente de woningen te slopen (...). De Koninklijke landmacht besluit het complex Klein Heidekamp bij de Oranjekazerne te trekken. (...) (Verzoeker; N.o.) is verschillende malen ingelicht over de procedure bij het afstoten van objecten. Deze procedure houdt in dat Domeinen eerst dient te onderzoeken of andere departementen belangstelling hebben voor het desbetreffende object. Indien dat niet het geval is, kunnen de lagere overheden hun belangstelling kenbaar maken. Indien deze evenmin tot aankoop willen overgaan, wordt het object door Domeinen in het openbaar verkocht. Ambtenaren van Defensie kunnen hierover geen toezeggingen doen en kunnen hier na overdracht aan Domeinen geen invloed meer op uitoefenen. Bij wijze van uitzondering is de belangstelling van (verzoeker; N.o.) voor de woningen aan de Deelenseweg door Defensie expliciet aan de orde gesteld bij Domeinen en heeft overleg plaatsgevonden tussen (verzoeker; N.o.) en de directeur van Domeinen Middenoost. Laatstgenoemde heeft Defensie verslag gedaan van dit overleg en medegedeeld dat geen overeenstemming kon worden bereikt tussen Domeinen en (verzoeker; N.o.). Vóórdat de onderhandelingen tussen de gemeente Arnhem en Domeinen een concreet resultaat hadden opgeleverd, ontving DGW&T het verzoek van de Koninklijke landmacht om het complex Klein Heidekamp weer terug te nemen in beheer. Reden hiervoor was, dat bij de aanvraag van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer voor de nabijgelegen Oranjekazerne bleek, dat sprake was van geluiduitstraling vanuit deze kazerne naar woonbestemmingen op Klein Heidekamp. Verkoop van het complex Klein Heidekamp zou negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van zowel de Oranjekazerne als het mobilisatie-complex Schaarsbergen. De Koninklijke landmacht heeft vorig jaar besloten tot herontwikkeling van het complex Klein Heidekamp en het complex bij de Oranjekazerne te trekken. Daartoe zullen de woningen op korte termijn worden gesloopt. Zoals uit bovenstaande blijkt, acht ik de klachten van (verzoeker; N.o.) niet gegrond."

4.

#### **Standpunt van de heer X**

4.1. De heer X deelde onder meer het volgende mee:

"(Verzoeker; N.o.) geeft in een van zijn brieven aan dat hij al vanaf 1989 pogingen doet om een of meer voormalige dienstwoningen aan de Deelenseweg te Schaarsbergen te kopen. Gedurende die lange periode heeft (verzoeker; N.o.) vele malen contact opgenomen met onder meer vertegenwoordigers van de Regionale Directie Gelderland van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (DGWT) van het Ministerie van Defensie. (...) Bij herhaling is tijdens die contacten, ook door mij, gewezen op de te volgen procedure bij afstoting van overtollig onroerend goed en op de formele positie van DGWT:

- DGWT krijgt formeel bericht van overtolligheid van de staf van het krijgsmachtdeel; -
- DGWT informeert Domeinen; -
- Het krijgsmachtdeel draagt formeel het materiaal beheer over aan DGWT; -
- DGWT draagt formeel het materieel beheer over aan Domeinen; -

Domeinen zendt de zg. "leurbrief" rond. Eerst wordt het overtollige onroerend goed aangeboden aan de andere ministeries, vervolgens aan de provincie, daarna aan de gemeente. Pas wanneer geen van de genoemde overheidsinstanties belangstelling heeft, wordt e.e.a. op de particuliere markt gebracht. Aan (verzoeker; N.o.) is dus duidelijk gemaakt dat DGWT geen overtollige woningen te koop aan kan bieden, maar dat dit een taak is van Domeinen. Toen - in een bepaalde fase - de betreffende panden aan Domeinen waren overgedragen, heb ik tijdens een van deze gesprekken, om (verzoeker; N.o.) te helpen, een op zich ongebruikelijk initiatief genomen. Ik heb toen namelijk aangeboden om rechtstreeks contact voor hem tot stand te brengen met de directeur van de Dienst der Domeinen Middenoost, de heer Z. Op dit aanbod reageerde (verzoeker; N.o.) enthousiast. Ik heb hem toegezegd op korte termijn contact met de heer Z te zullen opnemen. Meer heb ik niet toegezegd. Meer kon ik ook niet toezeggen, zeker niet dat hij de woningen zou kunnen kopen. Deze toezegging ben ik nagekomen. De heer Z heeft (verzoeker; N.o.) uitgenodigd voor een gesprek. Later heeft de heer Z mij meegedeeld dat dit gesprek niet heeft geleid tot het door (verzoeker; N.o.) gewenste resultaat. Bij dit gesprek ben ik niet aanwezig geweest. Slechts het resultaat ervan is mij door de heer Z medegedeeld. Mijn conclusie was dat er in dat gesprek voor (verzoeker; N.o.) "iets mis was gegaan" (woorden uit de brief van (verzoeker; N.o.) aan B&W Arnhem dd 3 maart 1997). Aan de Staatssecretaris van VWS heb ik geen mededeling van welke aard ook gedaan. Ik heb nooit mondeling of schriftelijk contact met haar gehad. Wanneer de Staatssecretaris van VWS in haar brief van 19 november 1996 aan (verzoeker; N.o.) bericht, "vernomen" te hebben, dat "het betreffende gebouw u destijds (is) aangeboden, maar geen overeenstemming (kon) worden bereikt over de koopprijs", dan kan deze mededeling niet gebaseerd zijn op een informatie van mijn kant. Het ligt voor de hand dat deze informatie afkomstig is van Domeinen. Bij de vele, vaak langdurige (telefoon-)gesprekken met (verzoeker; N.o.) meen ik mij altijd correct te hebben gedragen. (Verzoeker; N.o.) karakteriseert in een van zijn brieven mijn opstelling tijdens de telefonische gesprekken als "zeer welwillend en voorkomend". Het is erg jammer, dat bij (verzoeker; N.o.) uit deze positieve (in mijn ogen normale) houding, het beeld is gegroeid als zou ik in de positie zijn toezeggingen te doen ten aanzien van de door hem gewenste aankoop van de panden. Het is jammer dat het, ondanks alle pogingen daartoe, niet gelukt is om hem uit te leggen dat alleen Domeinen de aan- en verkoop van onroerend goed

regelt."

4.2. Naar aanleiding van een aantal vragen van de Nationale ombudsman liet de heer X onder meer nog het volgende weten:

"Op 13 juni 1995 wordt wederom over deze panden gesproken. Bij die gelegenheid is de belangstelling van (verzoeker en de heer Y; N.o.), die zich tot DGW&T hadden gewend, aan de Dienst der Domeinen doorgegeven. In de brief van 15 juni 1995 (...) zijn de panden overgedragen aan de Dienst der Domeinen "ten verkoop", waarbij de afspraak is bevestigd, dat door de Dienst der Domeinen contact zou worden opgenomen met (verzoeker en de heer Y; N.o.) (...). Over resultaten van het vervolgens gevoerde gesprek tussen de Dienst der Domeinen en (verzoeker en de heer Y; N.o.) (of alleen (verzoeker; N.o.)?) bezit ik geen notities of brieven. Ik kan mij ook niet herinneren of die resultaten in een telefoongesprek of tijdens één van de regelmatige gesprekken met de Dienst der Domeinen aan de orde zijn gekomen. Ik herinner mij alleen de mededeling van de heer Z dat dit gesprek verder tot niets heeft geleid. Duidelijk was dat (verzoeker; N.o.) zijn doel (aankoop van de panden) niet had bereikt. In een telefoongesprek met de heer S van het Ministerie van VWS, dat ik mij wel kan herinneren, maar waarvan ik geen gespreksnotitie heb gemaakt, heb ik deze gang van zaken overgebracht. Wanneer de heer S stelt dat ik hem heb medegedeeld, dat de panden destijds aan (verzoeker; N.o.) zijn aangeboden, dan moet ik stellen dat ik mij deze letterlijke tekst niet kan herinneren. In mijn brief van 22 januari 1998, heb ik al aangegeven, dat ik niet bij het gesprek tussen de Dienst der Domeinen en (verzoeker; N.o.) aanwezig ben geweest. Dat zou ook niet voor de hand hebben gelegen. Verkooponderhandelingen ten aanzien van onroerend goed zijn immers voorbehouden aan de Dienst der Domeinen. De letterlijke inhoud van het besprokene tijdens dit gesprek is mij dan ook onbekend. Het resultaat is mij echter wel bekend, zoals hierboven is weergegeven. Dat resultaat is nog eens neergelegd in de brief van de Dienst der Domeinen aan (verzoeker; N.o.) d.d. 23februari 1996."

## **5. Nadere informatie**

5.1. Het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport verstrekke naar aanleiding van een aantal vragen van de Nationale ombudsman onder meer een kopie van een telefoonnotitie van 28 november 1996 opgesteld door een medewerker van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. In deze telefoonnotitie stond onder meer het volgende:

"Heden nogmaals gebeld met hfd RO/DGWT Gelderland (de heer X; N.o.). Deze verzekerde mij dat hem door dir. regionale dir. domeinen midden-oost (de heer Z; N.o.) is medegedeeld dat pand destijds is aangeboden. Van de heer (...) v. domeinen vernomen dat zulks niet 't geval was."

5.2. De heer Z van de Regionale directie Domeinen Middenoost deelde mee dat hij tijdens het gesprek van 28 juni 1995 aan verzoeker had laten weten dat hij hem geen voorkeurspositie kon verlenen met betrekking tot de koop van de woningen. Hij liet weten dat hij de directie Domeinen van het Ministerie van Financiën over het gesprek met verzoeker had geïnformeerd bij brief van 30 januari 1996 (zie hiervoor onder 1.10.). De

DGW&T, zo gaf hij aan, had hij in dezelfde zin - zij het niet schriftelijk - geïnformeerd. Dit was volgens de heer Z waarschijnlijk gebeurd tijdens het periodieke overleg met de DGW&T.

## 6. Reactie op de bevindingen

Verzoeker merkte onder meer het volgende op:

"Op blad 2 van dit schrijven (reactie van de Minister van Defensie op verzoekers klacht, **BEVINDINGEN** onder 3.; N.o.) staat in het 2e gedeelte: "dat geen overeenstemming kon worden bereikt tussen Domeinen en (verzoeker; N.o.)." De heer Z heeft gezegd dat bij openbare verkoop de meest of hoogst biedende de woningen kreeg toegewezen. Het woord "overeenstemming" wekt de indruk dat er onderhandeld is. Dat was niet het geval. (...) (Brief van 6 juni 1995 van Domeinen aan de DGW&T, Directie Gelderland; N.o.): één week na dit schrijven heeft de heer X ons de woningen toegezegd met de woorden: "Wij gaan dit niet via de gebruikelijke weg afhandelen en op een voor u plezierige manier." (...) (Brief van 15 juni 1995 van de DGW&T, Directie Gelderland, aan Domeinen; N.o.): Op deze voor ons zo cruciale 13e juni toen de heer X ons de in de vorige bijlage genoemde toezegging heeft gedaan heeft hij dus ook gesproken met Domeinen Arnhem wat besproken is, is ons onbekend. Van die zijde is met ons geen contact opgenomen zoals in dit schrijven wordt gememoreerd. Wel wordt hier zonneklaar gesteld dat wij als potentiële kopers en belanghebbenden worden aangemerkt. (...) Nu de (reactie van de heer X, **BEVINDINGEN** onder 4.; N.o.). Om te beginnen: Vanaf begin 1990 is mij bekend welke procedure gevolgd wordt bij afstoting van overtollig onroerend goed. Dat is mij toen o.a. ook door (het onder 1.1. van de **BEVINDINGEN** bedoelde kamerlid; N.o.) (...) uitvoerig medegedeeld en uitgelegd, ik was daarvan volledig op de hoogte. In dat cruciale, zeer lange, telefoongesprek met de heer X, toen wij onze grote angst uitten dat het in de openbare verkoop zou komen en dan naar de hoogst biedende zou gaan (...) zei hij plotseling als een donderslag bij heldere hemel, ik herhaal het nog eens "wij gaan dit niet via de gebruikelijke weg afhandelen en op een voor u plezierige manier." (...) (4.1. van de **BEVINDINGEN**; N.o.) bij: Toen - in een bepaalde fase - volgt een verhaal dat mij volkomen vreemd is, domweg omdat het uit de lucht gegrepen is. a Hij heeft namelijk nooit enig contact tot stand gebracht met de heer Z, noch met iemand anders. b De heer Z heeft ons nooit uitgenodigd voor een gesprek. c Wij hebben zelf de heer Z verzocht om een onderhoud. Dat was erg moeilijk en had eigenlijk geen zin zei hij. Na lang en nadrukkelijk aandringen stemde hij toe (...). Het onderhoud zelf was vrij kort, koel en zakelijk en hij zei: "Als het in de openbare verkoop wordt aangeboden en iemand anders biedt f 1000= meer, dan krijgt die de woningen. Hij was kei-hard, maar wel eerlijk en heeft ons niets wijsgemaakt of valse beloftes gedaan. (...)

Wat de heer X verstaat onder vele malen is ons niet duidelijk, evenmin waarom hij aanhaalt en waarop het is gebaseerd als hij beweert bij herhaling op de te volgen procedure bij afstoting en op de formele positie van DGW+T te hebben gewezen. Ook zijn bewering geen mededeling van welke aard ook aan de Staatssecretaris van VWS gedaan te hebben laat ik maar voor wat het is, evenals zijn verklaring (...) van een telefoongesprek

met de heer S van het Ministerie van VWS, dat hij zich wel kan herinneren, maar waarvan hij geen gespreksnotitie heeft gemaakt en hij moet stellen dat hij zich deze letterlijke tekst niet kan herinneren." **BEOORDELING**

### **1. Ten aanzien van de toezeggingen omtrent de verkoop van de woningen**

1.1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (DGW&T) van het Ministerie van Defensie zijn toezeggingen - mede gedaan door een ambtenaar van de DGW&T, Directie Gelderland - over de verkoop aan verzoeker van een blok woningen gelegen op het militair terrein "Klein Heidekamp" te Arnhem niet nakomt.

1.2. Verzoeker is van mening dat hij op grond van de brief van de Staatssecretaris van Defensie van 19 juni 1995 en de mededelingen van de heer X tijdens een gesprek in juni 1995 ervan uit mocht gaan dat de woningen aan hem te koop zouden worden aangeboden.

1.3. De Staatssecretaris van Defensie gaf in zijn brief van 19 juni 1995, aan dat de woningen ter verkoop zouden worden overgedragen aan de Dienst Domeinen van het Ministerie van Financiën. Hij wees erop dat verzoeker en de heer Y pas als potentiële kopers zouden kunnen worden aangemerkt wanneer Domeinen, bij gebreke van belangstelling van andere departementen en lagere overheden, tot openbare verkoop van de woningen zou besluiten. Gezien het vorenstaande kan niet worden gesteld dat de brief van de Staatssecretaris van Defensie van 19 juni 1995 een toezegging inhoudt aan verzoeker dat de woningen aan hem te koop zouden worden aangeboden. De brief houdt slechts in dat verzoeker en de heer Y, indien tot openbare verkoping zou worden besloten (hetgeen niet is gebeurd), als potentiële kopers zouden kunnen worden aangemerkt, hetgeen niet meer betekent dan dat zij alsdan een bod hadden kunnen uitbrengen. Bovendien komt uit de brief duidelijk naar voren dat niet Defensie, maar de Dienst Domeinen was belast met de verkoop van de woningen. Defensie was derhalve ook niet bevoegd om toezeggingen inzake de verkoop van de woningen te doen.

1.4. Wat betreft de mededeling van de heer X aan verzoeker in juni 1995, inhoudende, aldus verzoeker, dat deze zaak niet via de gebruikelijke weg zou worden afgehandeld, maar op een voor verzoeker plezierige manier, is het volgende van belang. De Dienst Domeinen is belast met de verkoop van overtollige staatseigendommen. Ook in dit geval zouden de als overtollig aangemerkte woningen door Domeinen worden verkocht. Uit hetgeen verzoeker in zijn verzoekschrift, zijn brief van 3 maart 1997 aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem en zijn reactie op de **BEVINDINGEN** naar voren heeft gebracht, blijkt dat hij van deze werkwijze en van de door Domeinen daarbij te volgen procedure op de hoogte was (verzoeker gaf aan dat de heer X zijn mededeling had gedaan naar aanleiding van een uiting van angst van verzoeker ten aanzien van een eventuele openbare verkoop door Domeinen) en dat hij hiervan al op de hoogte was voordat de heer X de hiervoor bedoelde mededeling zou hebben gedaan. Verzoeker had derhalve kunnen weten dat de heer X, die niet bij de Dienst Domeinen

werkt, terzake van de verkoop van de woningen geen toezeggingen kon doen en dat hij (verzoeker) pas een bod op de woningen zou kunnen doen wanneer Domeinen zou overgaan tot openbare verkoop. Gelet op hetgeen door partijen naar voren is gebracht, is aannemelijk dat de heer X met zijn mededeling heeft willen aangeven dat hij bij wijze van uitzondering de belangstelling van verzoeker voor de woningen onder de aandacht van de Dienst Domeinen zou brengen, hetgeen de heer X ook heeft gedaan.

1.5. Gezien hetgeen hiervoor onder 1.3. en 1.4. is aangegeven, is niet aannemelijk dat de DGW&T op enig moment aan verzoeker heeft toegezegd dat de woningen aan hem te koop zouden worden aangeboden. De onderzochte gedraging op dit punt is behoorlijk.

## **2. Ten aanzien van de mededelingen van de heer X aan de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport**

2.1. Verder klaagt verzoeker erover dat de heer X de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport ten onrechte heeft meegedeeld dat de woningen aan verzoeker zijn aangeboden, maar dat geen overeenstemming kon worden bereikt over de koopprijs. Volgens verzoeker is er nooit een koopprijs genoemd.

2.2. Uit de door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport aan de Nationale ombudsman verstrekte telefoonnotitie van 28 november 1996 (zie **BEVINDINGEN** onder 5.) blijkt dat een medewerker van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport twee keer contact heeft opgenomen met de heer X. In het tweede gesprek heeft de heer X, aldus deze telefoonnotitie, aan deze medewerker verzekerd dat hem door de heer Z (het hoofd van de Regionale directie Domeinen Middenoost) was meegedeeld dat de woningen destijds aan

verzoeker zijn aangeboden. De heer X deelde mee dat hij zich dit telefoongesprek kan herinneren, maar niet dat hij aan de betrokken medewerker zou hebben meegedeeld dat de woningen destijds aan verzoeker zijn aangeboden.

2.3. Uit de brief van Domeinen aan verzoeker en de heer Y van 29 juni 1995 en de brief van Domeinen aan de directie Domeinen van het Ministerie van Financiën van 30 januari 1996 blijkt dat de heer Z verzoeker tijdens het gesprek van 28 juni 1995 heeft toegezegd hem te zullen informeren zodra de woningen bij openbare inschrijving te koop zouden worden aangeboden. Uit de mededelingen van de heer Z blijkt dat hij de heer X daarover heeft geïnformeerd. Aangenomen moet worden dat de heer X dit op zijn beurt aan het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft meegedeeld. Niet aannemelijk is dat de heer X aan de betrokken medewerker van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft meegedeeld dat de woningen aan verzoeker waren aangeboden. De heer X was immers op de hoogte van de procedure die Domeinen bij de verkoop van de woningen diende te volgen en wist dat Domeinen verzoeker niet een voorkeurspositie ten aanzien van de koop van de woningen kon verlenen. Gelet op de door de betrokken medewerker van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgestelde telefoonnotitie (zie hiervoor onder 2.2.) moet het er voor worden gehouden dat er sprake is geweest van een miscommunicatie tussen de heer X en de betrokken medewerker van het Ministerie van

Volksgezondheid, Welzijn en Sport waardoor de betrokken medewerker van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport ten onrechte veronderstelde dat de woningen aan verzoeker waren aangeboden. De onderzochte gedraging op dit punt is eveneens behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen van het Ministerie van Defensie, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Defensie, is niet gegrond.