

OORDEEL OMBUDSCOMMISSIE

Verzoeker

De heer F.F. J. te Almelo.

Datum verzoek

Het schriftelijke en ondertekende verzoek, gedateerd 11 november 2010, is op 15 november 2010 ontvangen op het secretariaat van de Overijsselse Ombudsman.

Betreft

Het verzoek tot onderzoek betreft de Afdeling Vastgoed & Belastingen van de gemeente Almelo.

Procedure

Bij brief van 8 juli 2010 verzocht verzoeker de gemeente om de afgifte van vergunningen in het kader van de Leegstandwet op te schorten. Daarop reageerde de gemeente op 21 juli 2010 schriftelijk met de mededeling daarvoor geen aanleiding te zien.

Bij brief van 17 augustus 2010 wendde verzoeker zich tot de Overijsselse Ombudsman met zijn klacht. De Ombudscommissie constateerde dat de klacht nog niet als zodanig door de gemeente was behandeld en stuurde deze vervolgens op 9 september 2010 ter interne behandeling naar de gemeente. Het antwoord op de klacht, gedateerd 20 oktober 2010, werd op 28 oktober 2010 door de gemeente naar verzoeker gestuurd. Deze liet de Ombudscommissie op 11 november 2010 weten niet tevreden te zijn met de afhandeling van de klacht.

De Ombudscommissie besloot daarop tot het instellen van onderzoek. Naar aanleiding van de toen voor handen zijnde stukken, achtte de Commissie het houden van een hoorzitting noodzakelijk. Deze vond plaats op 26 januari 2011. Naast de voorzitter en het lid van de Ombudscommissie waren aanwezig verzoeker en twee andere leden van de kerncommissie en van de kant van de gemeente de betrokken wethouder, de beleidsmedewerker BJZ afdeling vastgoed en belastingen en de klachtencoördinator.

Aard van de klacht

Verzoeker klaagt zich over de wijze waarop de gemeente heeft gehandeld in het kader van de Leegstandwet. Verzoeker heeft bezwaren tegen de verstrekking van vergunningen onder de Leegstandwet.

Vereisten van behoorlijkheid

Het ingestelde onderzoek heeft betrekking op de volgende normen:

- Zorgvuldigheid
- Interne klachtbehandeling

Ontvankelijkheid

Alvorens de Ombudscommissie onderzoek instelt naar een klacht, dient die klacht, ingevolge titel 9:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), eerst intern te zijn behandeld door het betrokken bestuursorgaan.

In het onderhavige geval is de klacht, ter interne behandeling, door de Ombudscommissie aan de gemeente voorgelegd, waarna interne klachtenbehandeling heeft plaatsgevonden.

Verzoeker is dan ook ontvankelijk in zijn klacht.

Wettelijk kader

Artikel 15 van de Leegstandwet luidt, voorzover in deze casus van belang, als volgt:

1. *Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte (...) indien het gaat om:*
 - a. ...
 - b. ...
 - c. *Woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.*
2. ...
3. *De vergunning wordt slechts verleend indien:*
 - a. ...
 - b. ...
 - c. ...
 - d. *de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoonst dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.*
4. *De vergunning wordt ten aanzien het hetzelfde gebouw of dezelfde woning slechts eenmaal verleend en wel voor een duur van ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste vijf jaren kan bedragen. (...)*
5. ...
6. ...
7. ...
8. *Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders tot weigering van een vergunning of tot afwijzing van het verzoek tot verlenging alsmede tegen een beslissing door burgemeester en wethouders betreffende de huurprijs als bedoeld in artikel 16, negende lid, eerste zin, staat geen beroep open. (...)*

Artikel 16, negende lid, eerste zin, van de Leegstandwet luidt als volgt: *Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd.*

Bevindingen op basis van de overgelegde stukken

1. Bij brief van 8 juli 2010 laat de kerncommissie de gemeente weten dat de betrokken wijkbewoners bezwaren hebben tegen het verhuren van woningen onder de Leegstandwet in hun wijk. Gewezen wordt op de situatie in de gemeente Utrecht waar een vergunning voor verhuur onder de Leegstandwet pas wordt afgegeven als de herstructurering vrijwel zeker is en er voldoende draagvlak is onder de bewoners, waarbij er door de woningcorporatie een sociaal plan is opgesteld. De kerncommissie benadrukt dat in dit geval aan geen van de voorwaarden is voldaan. Het verzoek aan de gemeente is dan ook om de afgifte van vergunningen op te schorten tot er meer duidelijkheid is en totdat er overeenstemming is tussen de bewoners en de woningcorporatie (in casu woningstichting St. Joseph).
2. Bij brief van 21 juli 2010 laat de gemeente daarop het volgende weten. *"De Leegstandwet biedt niet alleen woningstichtingen, maar ook particuliere verhuurders en individuele eigenaren de mogelijkheid om hun leegstaande huur- of koopwoning(en) tijdelijk te verhuren op grond van deze wet. Huurbeschermingsmaatregelen die bij "gewone" verhuur gelden zijn daarbij tijdelijk niet van toepassing. Tijdelijke huur wil zeggen, dat de vergunning die bij de gemeente moet worden aangevraagd en door het college wordt verstrekt, in eerste instantie voor een periode van 2 jaar wordt verleend. Verlenging moet na deze periode ieder jaar opnieuw bij ons college worden aangevraagd en is mogelijk tot maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de datum waarop voor het eerst een vergunning werd verleend.*
De Leegstandwet is bedoeld om leegstand tegen te gaan. Woningstichtingen gebruiken de wet en de vergunning vooral om in herstructureringswijken de desolate indruk van dichtgetimmerde panden en straten, verloedering, vandalisme en mogelijke brandstichting, tot het moment van sloop, zoveel mogelijk te voorkomen en de leefbaarheid in de wijk in tact te laten. Daarbij krijgt ook het onderhoud van de woonomgeving de nodige aandacht. Toewijzingen die in dat verband door woningstichtingen worden gedaan, kunnen ook toewijzingen betreffen aan woningzoekenden die vanuit een urgente situatie nog niet aan een definitieve plek geholpen kunnen worden en daarom, in overleg met de verhuurder, voor deze tijdelijke oplossing kiezen.
De (lagere) huur die de verhuurder voor de tijdelijke bewoning in rekening brengt staat in verhouding tot de onderhoudstoestand van de huurwoning en (niet onbelangrijk) het feit dat de huurder geen rechtsbescherming geniet. Voor eventuele klachten over toewijzing, bewoning of bewoners verwijzen wij u naar de betreffende woningstichting.
De gemeente ziet op dit moment geen directe aanleiding om van haar huidige koers af te wijken. De problemen die u in uw brieft schetst, hebben naar onze inschatting mogelijk te maken met de wijze waarop een en ander tussen uw commissie en de woningstichting tot nu toe is gecommuniceerd. (...)"
3. In de klachtbrief aan de Ombudscommissie van 17 augustus 2010 wijst verzoeker erop dat de gemeente de buurt nooit heeft geïnformeerd over het verhuren onder de Leegstandwet, dat er geen datum van sloop of renovatie, geen sociaal plan en geen draagvlak onder de bewoners is. Verzoeker wijst er ook op dat de gemeente de huren hoort vast te stellen, maar dat de wijze waarop dit gebeurt een raadsel is.
4. In de reactie van de gemeente van 20 oktober 2010, welke in het kader van de interne klachtbehandeling is gegeven, wordt de klacht als volgt samengevat: De gemeente geeft

vergunningen af terwijl er geen gemeentelijk beleid voor een gedegen vergoedingsregeling (sociaal statuut) voor de vertrekkende huurders en de woningstichting aan ten grondslag ligt.

De inhoudelijke reactie van de gemeente op die klacht behelst het volgende. *"St. Joseph is een zelfstandig opererende woningstichting. Haar rol bij sloop- en/of renovatieprojecten (en de rol van huurders hierbij), is vastgelegd in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). In artikel 11g, lid 2 van dit besluit staat: de toegelaten instelling (de woningstichting) stelt na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement op met betrekking tot de bijdragen bij verhuizing in verband met voorgenomen renovatie, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.*

In het BBSH wordt de gemeente niet genoemd als instantie die van de woningstichting kan eisen een voor huurder en verhuurder aanvaardbare verhuiskostenregeling op te stellen. Dit behoort duidelijk tot de taak en de bevoegdheid van de woningstichting. De verplichting om huurders/bewoners te betrekken bij beleid en beheer (bij voorbeeld bij sloop en/of renovatie) is eveneens vastgelegd in het BBSH (in artikel 16 en 17).

Het aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, staat los van de totstandkoming van een tussen huurder en verhuurder op te stellen reglement (sociaal statuut) bij sloop en/of renovatie. Indien de aanvrager van een vergunning voor tijdelijke verhuur aan de criteria voldoet, is de gemeente gehouden de vergunning te verstrekken. De mogelijke gevolgen van de verstrekking (bijvoorbeeld voor omwonenden) en de toewijzing van de betreffende woning, is de verantwoordelijkheid van de verhuurder. "

5. In de brief van 11 november 2010 aan de Ombudscommissie stelt verzoeker dat de kerncommissie zich zeer gesteund voelt door het huidige nieuwe gemeentebestuur maar dat zij desondanks, ten behoeve van het ontstaan van goed beleid, met betrekking tot de klachtafhandeling een aantal zaken aan de orde wil stellen.

Allereerst is verzoeker het er niet mee eens dat de gemeente, uit alle aangedragen punten, het punt van de vergoedingsregeling (sociaal instituut) als speerpunt van de klacht heeft benoemd. Andere punten die opgepakt hadden moeten worden waren de opstelling van de woningstichting naar de kerncommissie toe, het afgeven van de vergunning zonder dat er een wijkcommissie is en het wel of niet kunnen weigeren van een vergunning. Benadrukt wordt dat afgifte van een vergunning alleen mag als er een datum van sloop bekend is. Bij de bewoners is echter nooit een datum van sloop bekend gemaakt. De buurt is nooit ingelicht over het voornemen en uiteindelijk verhuren onder de Leegstandwet. Doordat er geen sociaal plan is, is er in de buurt veel onvrede, omdat reguliere huurders aanzienlijk meer betalen dan "Leegstandwet-huurders". De kerncommissie vraagt zich verder af wie er verantwoordelijk is als de woningstichting zich niet houdt aan haar verantwoordelijkheden in de zin van de BBSH. De kerncommissie stelt ook dat de gemeente aanvullend beleid kan maken, net zoals bijvoorbeeld de gemeente Utrecht, welke op de website van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt genoemd. De kerncommissie snapt verder nog steeds niet hoe de huurprijzen zijn vastgesteld. Als laatste wordt gewezen op de laatste stand van zaken: *"Men heeft minstens 2 jaar woningen verhuurd onder de Leegstandwet, met alle voordelen hiervan, zonder afspraken te hebben gemaakt met de bewoners. Men heeft nu eenzijdig besloten om de huizen nog 10 jaar te laten staan, dit uit grondspeculatiemotieven. De grond waar deze wijk op is gebouwd is bedoeld voor de vrije sector. Door de recessie is hier geen vraag meer naar en is de*

grondprijs gedaald. Men hoopt dat over 10 jaar de prijs weer is gestegen. Tot die tijd wil men de huizen laten staan want immers deze huizen brengen meer op dan weilanden."

6. Bij de stukken die zijn gestuurd door de gemeente aan de Ombudscommissie zit een e-mailbericht, gedateerd 3 december 2010, van de woningstichting aan de gemeente met de volgende informatie: "Voor het grootste deel van de Rumerslanden, gebied fase II, zijn wij gestopt met het verhuren onder de Leegstandwet. Alle huurders die nu een dergelijk contract hebben, krijgen van ons het aanbod om deze om te zetten in een contract voor onbepaalde tijd. Wij willen zo snel mogelijk tot die omzetting overgaan. (...)"
- Over de stand van zaken met betrekking tot het Sociaal Plan merkt de woningstichting op dat "er prima overleg is met de bewonerscommissie" en dat het plan nu ter beoordeling ligt bij die commissie.

Weergave van de hoorzitting

Zakelijk weergegeven en voor zover voor het onderzoek van belang, geeft de **gemeente** het volgende aan.

- De wethouder stelt dat de gemeente, naar aanleiding van bezoeken van de burgemeester en de betrokken wethouders, heeft geconstateerd dat er "wat aan de hand is" in de wijk Rumerslanden. Aan het hoofd van de Afdeling Samenleving is de opdracht gegeven om de zaak te bekijken met als insteek het schetsen van een beeld van de problematiek en het komen tot een structurele aanpak. Dit heeft geresulteerd in o.a. het oprichten van een wijkgroep waarin de woningstichting, jeugdzorg en politie vertegenwoordigd zijn, in het inzetten van jeugdzorg en extra toezicht door politie.
De wethouder wijst erop dat dat de verantwoordelijkheden van de gemeente zijn. Hij maakt een verschil tussen wettelijke taken en maatschappelijke taken. De gemeente voert de wettelijke taken uit. De maatschappelijke taken worden samen met andere instanties opgepakt op basis van participatie. Het beleid van de gemeente is dat iedere participant wordt gewezen op de eigen plichten. Met betrekking tot de problematiek in het kader van de Leegstandwet is de woningstichting St. Joseph de eerstverantwoordelijke als het gaat om een sociaal plan, verschil in huurprijzen etc.
- Leerpunt voor de gemeente (bij nieuwe aanvragen door de woningstichting onder de Leegstandwet) is dat de woningstichting gewezen wordt op de eigen verantwoordelijkheden. De woningstichting moet daarbij zelf nagaan wat deze verantwoordelijkheden zijn.
- De gemeente heeft bij het verlenen van de vergunningen geen maximumhuurprijs aangegeven. De woningstichting stelde de gemeente in de aanvragen op de hoogte van de overeengekomen huurprijzen.
- Formeel kan de gemeente niets afdwingen bij de woningstichting. Informeel is de gemeente "bezig".
- Begin september 2010 stelde de woningstichting de gemeente ervan op de hoogte dat de sloop met tien jaar zou worden uitgesteld.

Zakelijk weergegeven en voor zover voor het onderzoek van belang, geeft **verzoeker** het volgende aan.

- De gemeente heeft op een te vrijblijvende manier vergunningen verstrekt dus zonder eisen aan de woningstichting te stellen. De gemeente had beleid moeten maken, zoals de gemeente Utrecht heeft gedaan. De gemeente heeft zich onttrokken aan de informatieplicht over bijvoorbeeld beleid en de verschillen in huur. Op het moment dat de gemeente vergunningen verstrekt, zal de woningstichting gecontroleerd moeten worden.
- Drie jaar geleden had de gemeente, als vergunningverlener, de betrokken bewoners al kunnen informeren over de afgifte van vergunningen. De bewoners hebben het gevoel dat zij bewust dom zijn gehouden. Als de bewoners drie jaar geleden al waren geïnformeerd, dan had er al een sociaal plan gelegen. Dan hadden de bewoners zich tijdig kunnen organiseren en een plan kunnen afdwingen. Dan hadden de mensen die weg hadden gewild, weg kunnen gaan. Nu wordt er gezegd: "U mag weg...".
- De kerncommissie hoopt met de gemeente een verbond te kunnen sluiten opdat er een fatsoenlijk sociaal plan door de woningstichting wordt opgesteld zodat de mensen die weg willen ook weg kunnen.
- Op 15 september 2010 maakte de woningstichting bekend dat de sloop met tien jaar zou worden uitgesteld. Feitelijk was de woningstichting begin april 2010 al gestopt met het aanvragen van vergunningen.

Nagekomen informatie

Op 31 januari 2011 ontving de Ombudscommissie van de gemeente de informatie die zij op 27 januari 2011 van de gemeente had gevraagd.

De gemeente geeft aan dat de woningstichting St. Joseph in de periode 2008 tot september 2010 41 aanvragen heeft gedaan voor een vergunning op grond van de Leegstandwet.

Verder heeft de gemeente, op verzoek van de Ombudscommissie, een voorbeeld van een aanvraag en de beslissing daarop bijgevoegd, dat representatief is voor de aanvragen en beslissingen die de gemeente in genoemde periode heeft ontvangen en genomen (zie de **bijlagen 1 en 2**).

Reacties op het rapport van bevindingen

De hiervoor genoemde feiten en omstandigheden zijn op 10 februari 2011 als rapport van bevindingen aan verzoeker en de gemeente voorgelegd met de vraag of deze goed zijn weergegeven.

Bij e-mailbericht van 1 maart 2011 heeft verzoeker op het rapport gereageerd.

Met betrekking tot punt 4 van Weergave van de hoorzitting, betreffende hetgeen verzoeker aangeeft op pagina 6, stelt verzoeker dat feitelijk is gezegd dat de woningstichting in april 2010 de sloopplannen op een laag pitje heeft gezet bij fase I. De woningbouwvereniging is desondanks gewoon doorgegaan met verhuren onder de Leegstandwet fase II. De gemeente had, als men zich op de hoogte had gehouden, toen al kunnen constateren dat de plannen waren veranderd en de afgifte van vergunningen moeten opschorten.

De reactie van verzoeker op de bevindingen en de weergave van de hoorzitting komt – kort samengevat en voor zover nog niet eerder aan de orde geweest – neer op het volgende:

- Als er geen draagvlak is voor het verhuren onder de Leegstandswet dan blijft er alleen een financiële en lucratieve maatregel over voor de corporatie om risicoloos geld te verdienen.

- Het e-mailbericht (zie de Bevindingen punt 6, pagina 5) toont aan dat de gemeente blindelings de woorden van de woningstichting voor waarheid aanneemt.
- De gemeente heeft zich, door geen maximale huurprijzen vast te stellen, niet aan haar wettelijke taak gehouden.
- Onder verwijzing naar bijgevoegde huurovereenkomsten stelt verzoeker zich de vraag hoe het mogelijk is dat een reguliere huurder (met huurbescherming) minder huur betaalt dan een huurder onder de Leegstandwet zonder huurbescherming voor exact dezelfde woning.
- Nu blijkt dat de gemeente geen maximale huurprijzen heeft vastgesteld stelt verzoeker zich de vraag of de afgesproken reguliere huurprijzen met huurbescherming wel in verhouding staan tot het huren onder de Leegstandwet met daarbij het opgeven van de huurbescherming en de eventuele slechte staat van de woning.

Bij brief van 2 maart 2011 gaf de gemeente haar reactie op het rapport weer.

Zij merkt op ten aanzien van de zin "Informeel is de gemeente bezig." (pagina 5, onder Weergave van de hoorzitting, vierde punt) dat als hiermee wordt bedoeld op het betoog van de wethouder zoals in de weergave is vastgelegd, dit duidelijk is. Mocht met "bezig" worden bedoeld dat de gemeente formeel bij de woningstichting niets kan afdwingen als het gaat om de totstandkoming van een sociaal plan voor de bewoners omdat dit een zaak is van overleg tussen woningstichting en bewoners, maar informeel bij de afgifte van vergunningen in het kader van de Leegstandwet de woningstichting op de noodzaak van de aanwezigheid hiervan zal wijzen, dan kan de gemeente eveneens met de formulering leven.

De gemeente wijst er nogmaals op dat voor haar geen wettelijke verplichting bestaat om beleid te ontwikkelen c.q. voorwaarden te verbinden aan de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet.

Overwegingen

De Ombudscommissie stelt vast dat de verwijten van verzoeker aan de gemeente in drie onderdelen kunnen worden opgesplitst, welke onderdelen terug te voeren zijn op de zorgvuldheidsnorm. Het eerste onderdeel betreft de stelling dat de gemeente, als vergunningverlener, de betrokken bewoners destijds had moeten informeren over het voornemen om tot vergunningverlening onder de Leegstandwet over te gaan. Het tweede onderdeel heeft betrekking op het gestelde dat voordat de gemeente tot afgifte van vergunningen had mogen overgaan, zij eerst had moeten beoordelen of er aan bepaalde voorwaarden, zoals draagvlak en een sociaal plan, was voldaan. Zij had met anderen woorden, naar het voorbeeld van de gemeente Utrecht, leegstandbeleid moeten ontwikkelen. Als laatste onderdeel geldt de stelling dat de gemeente meer controle had moeten uitoefenen en in ieder geval een maximumhuurprijs had moeten vaststellen.

Zoals de gemeente ter zitting heeft aangegeven, heeft zij moeten constateren dat er sprake was van onrust in de wijk Rumerslanden. De Ombudscommissie acht het heel wel mogelijk dat in ieder geval een deel van die onrust niet had hoeven te bestaan als de gemeente op een eerder moment haar maatschappelijke taak, zoals ter zitting aangegeven en uitgelegd door de betrokken wethouder, had opgepakt. Nu is de indruk van de Commissie dat de gemeente vrij gemakkelijk over is gegaan tot het verstrekken van vergunningen onder de Leegstandwet, zonder de maatschappelijke consequenties daarvan te overzien.

Zorgvuldigheid: informatieverstrekking

Het was en is geen wettelijke taak van de gemeente om voorafgaand aan vergunningverlening onder de Leegstandwet bewoners van de betrokken wijk te informeren. Het gaat, naar het oordeel van de Ombudscommissie, ook te ver om te stellen dat het onzorgvuldig van de gemeente was om niet zelf de bewoners te informeren. Wat wel, om in de terminologie van de wethouder te blijven, tot de maatschappelijke taak van de gemeente mocht worden gerekend is dat zij, alvorens tot vergunningverlening over te gaan, een inschatting had gemaakt van de situatie in zijn geheel en de woningstichting had gewezen op de eigen plichten in het kader van informatieverstrekking. Niet is gebleken dat de gemeente op die manier te werk is gegaan.

Zorgvuldigheid: uitvoering

Juridisch gezien, stond de gemeente niets in de weg om de vergunningen te verlenen. Zoals duidelijk is geworden, heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid (hoeft zij zelfs geen leegstandbeleid te hebben om vergunningen te kunnen afgeven) en hoeft zij er alleen voor te zorgen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de wettelijke voorwaarden voor vergunningverlening. Voor de Ombudscommissie geldt dat zij de inhoud van de wet en gemeentelijk beleid (in dit geval de afwezigheid van beleid) als een gegeven moet beschouwen. Een oordeel daarover zal dan ook achterwege moeten blijven. Verder is niet gebleken dat de gemeente in strijd met de wettelijke voorwaarden en haar beleid (het niet ontwikkelen van beleid kan ook beleid zijn) heeft gehandeld, hetgeen de Ombudscommissie wel mag onderzoeken. Dit betekent dat de stelling van verzoeker dat de gemeente leegstandbeleid, conform de situatie in de gemeente Utrecht, had moeten ontwikkelen, niet gegrond is.

Ervan uitgaande dat de vergunningen zijn verleend zoals uit het door de gemeente gestuurde voorbeeld (**bijlage 2**) blijkt, heeft de gemeente bij de vergunningverlening nagelaten om de maximale huurprijs vast te stellen. Dit betekent dat de gemeente in strijd met de wet heeft gehandeld en tevens dat zij bij het verlenen van de vergunningen niet zorgvuldig genoeg te werk is gegaan. Zij heeft zichzelf daarmee bovendien de mogelijkheid ontnomen om enige grip uit te oefenen op het handelen van de woningstichting. Een mogelijke consequentie daarvan is dat er onduidelijkheid en daarmee onvrede bestaat onder de betrokken bewoners over de geconstateerde huurverschillen.

Interne klachtbehandeling

In het kader van de externe klachtbehandeling beoordeelt de Ombudscommissie in individuele klachtprocedures (ambtshalve) of en in hoeverre de interne klachtbehandeling heeft voldaan aan de vereisten van artikel 9:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarbij beoordeelt de Commissie onder meer of het bestuursorgaan de klacht heeft (h)erkend en ervoor zorg heeft gedragen dat de interne klachtprocedure is gevolgd.

In het onderhavige geval heeft de Ombudscommissie geconstateerd dat de interne klachtprocedure is gevolgd. Ervan uitgaande dat met het telefonisch onderhoud op 6 oktober 2010 voldaan is aan het vereiste (artikel 9:10 Awb) dat de klager wordt gehoord, is er geen sprake van gebreken in de procedure.

Wel is het de Ombudscommissie opgevallen dat de gemeente, hoewel dat voor de hand had gelegen, in de brief van 20 oktober 2010 niet rept over de in september 2010 van de

woningstichting verkregen informatie dat de sloop met tien jaar is uitgesteld en het gegeven dat er na half september 2010 geen vergunningen meer zijn afgegeven.

De Ombudscommissie spreekt als haar oordeel uit dat

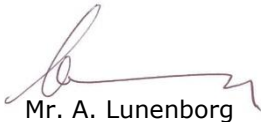
A.

- De gemeente geen verwijt kan worden gemaakt voor wat betreft het niet zelf informeren van de betrokken bewoners over het voornemen van vergunningverlening en het niet ontwikkelen van leegstandbeleid.
De klacht van verzoeker is op deze punten dan ook ongegrond.
- De gemeente niet zorgvuldig heeft gehandeld waar het betreft het nalaten om bij de vergunningverlening in het kader van de Leegstandwet de maximale huurprijzen vast te stellen.
De klacht van verzoeker is op dit punt derhalve gegrond.

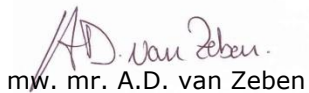
B.

- De gemeente behoorlijk heeft gehandeld waar het betreft de interne klachtbehandeling.

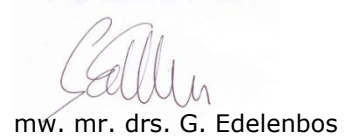
Aldus vastgesteld door de Overijsselse
Ombudscommissie op 22 maart 2011.



Mr. A. Lunenburg



mw. mr. A.D. van Zeben



mw. mr. drs. G. Edelenbos