



RAPPORT

Verzoeker

De heer XX te Almelo.
De klacht betreft de gemeente Almelo.

Datum verzoek

De Overijsselse Ombudsman (OO) ontving het verzoekschrift op 27 februari 2020.

Klacht

Verzoeker klaagt over het niet nakomen van een gedane ambtelijke toezegging. De toezegging betreft het gelijktrekken van een kavelbreedte van de kavel die grenst aan de achterzijde van de kavel van verzoeker, zodat verzoeker niet te maken krijgt met meerdere achterburen. Verzoeker is niet tevreden over de klachtafhandeling omdat de gemeente niet erkent dat de behoorlijkheidsnorm betrouwbaarheid is geschonden.

Wat was de oorspronkelijke klacht en wat vindt de gemeente van de klacht?

In de klacht bij de gemeente stelt verzoeker dat het vertrouwensbeginsel is geschonden. Verzoeker vindt dat hij op grond van de gedane toezegging erop mocht vertrouwen dat de toezegging zou worden nagekomen. De gemeente erkent dat als de overheid gerechtvaardigde verwachtingen heeft gewekt zij deze in principe ook moet nakomen. De gemeente merkt op dat als dit niet kan, haar uitgangspunt is om oog te hebben voor de specifieke omstandigheden waarin de burger terecht komt. En dat zij probeert mee te denken en te bekijken of er een oplossing mogelijk is. In dit geval zijn diverse mogelijke oplossingen onderzocht en besproken met de optant. De optant heeft om voor hem moverende redenen aangegeven niet aan deze oplossingen mee te werken. De gemeente is in verband met de optie gehouden aan formele regels. Dit heeft voor de gemeente de doorslag gegeven om te kiezen voor het nakomen van de optie.

De gemeente heeft aan verzoeker excuses aangeboden voor de niet behoorlijke interne communicatie waardoor de toezegging aan hem niet kon worden nagekomen. En het niet voortvarend daarover communiceren met verzoeker.

Onderzoek OO

De OO heeft zowel aan verzoeker als de gemeente vragen gesteld en vervolgens een verslag van bevindingen opgesteld. Zowel verzoeker als de gemeente hebben ingestemd met dit verslag.

Wat vindt de OO van de klacht?

De OO constateert dat verzoeker medio juli 2019 van een medemerker van de gemeente mondeling de toezegging kreeg over de aanpassing van een kavel aan de achterzijde van zijn perceel. De medewerker was daartoe blijkbaar bevoegd. Deze toezegging werd echter niet schriftelijk vastgelegd dan wel anderszins binnen de afdeling gecommuniceerd. Na deze

toezegging werd door een andere medewerker een optie overeengekomen met een belanghebbende op de betreffende kavel, terwijl die kavel nog niet conform de toezegging was aangepast. Verzoeker kwam daar in september 2019 bij toeval achter. De gemeente had verzoeker daarover niet geïnformeerd.

De OO constateert verder dat de gemeente in haar brief van november 2019 motiveert waarom de toezegging niet kan worden nagekomen en ook dat zij voorafgaand aan die brief, zoals zij eerder met verzoeker had afgesproken, de optant heeft gevraagd of hij bereid was tot zodanige wijzigingen dat verzoekers wens ook kon worden gehonoreerd. Dit bleek niet mogelijk.

Standpunt verzoeker

Verzoeker stelt zich op het standpunt dat de gemeente moet erkennen de behoorlijkheidsnorm van betrouwbaarheid te hebben geschonden.

Wat houdt de behoorlijkheidsnorm van betrouwbaarheid in?

De behoorlijkheidsnorm van betrouwbaarheid houdt in dat de overheid handelt binnen het wettelijk kader en eerlijk en oprecht, doet wat zij zegt en gevolg geeft aan rechterlijke uitspraken. De behoorlijkheidsnorm impliceert dat de overheid afspraken en toezeggingen nakomt. Als zij gerechtvaardigde verwachtingen heeft gewekt bij een burger, moet zij deze ook honoreren.

Overwegingen OO

De OO merkt allereerst op dat de gemeente heeft geleerd van de klacht en de volgende maatregelen heeft getroffen:

1. Het college heeft op 17 maart jl. een nieuw optiebeleid vastgesteld voor woon- en bedrijfskavels. In dit beleid is opgenomen dat 'Kavelgrenzen indicatief zijn en op verzoek en in overleg met de optant (niet door derden) 'op maat' kunnen worden aangepast, mits passend binnen het bestemmingsplan en er verkoopbare kavels over blijven. Door het opnemen van deze regel wordt bereikt dat kavelgrenzen alleen op verzoek van optiehouders zelf kunnen worden gewijzigd. Dit geeft duidelijkheid.
2. Afspraken moeten beter en sneller worden vastgelegd, zodat conflicterende situaties worden voorkomen. Om dit te bereiken worden werkprocedures zodanig aangepast dat eventuele wijzigingen -kavelgrenzen, opties, verkopen- traceerbaar worden gelogd (vastgelegd in een systeem).

Uit bovenstaande concludeert de OO dat er ten tijde van de toezegging aan verzoeker kennelijk nog geen beleid was in de zin dat alleen optiehouders een verzoek konden indienen om kavelgrenzen te wijzigen. Daarom ook kon het gebeuren dat aan verzoeker, niet zijnde optant, de toezegging tot wijziging van de kavelgrens was gedaan en van de gemeente dan ook mocht worden verwacht dat zij een oplossing probeerde te vinden om die toezegging op enigerlei wijze na te komen.

Helaas is het de gemeente niet gelukt om voor beide belanghebbenden (verzoeker en optant) een aanvaardbare oplossing te vinden. De gemeente heeft weliswaar diverse mogelijkheden voorgelegd aan de optant, maar deze kon om voor hem moverende redenen daaraan niet meewerken. Dit betekent dat de gemeente verzoeker niet verder heeft kunnen helpen.

Nu de gemeente niet tot een oplossing kon komen heeft de gemeente de belangen van verzoeker moeten afwegen tegen die van de optant.

De gemeente geeft aan te hebben gekozen voor de hardheid van de optie en daarmee voor de belangen van de optant. Bij beide partijen is weliswaar sprake van een beroep op het vertrouwensbeginsel, maar bij de optant ook nog beroep op het rechtszekerheidsbeginsel. De gemeente legt daartoe uit dat de optie tot koop feitelijk inhoudt dat de gemeente een specifieke bouwka­vel vrij houdt voor de optiehouder in de vorm van een grondreservering gedurende een bepaalde termijn. De optiehouder is voor dat recht op zijn beurt een vergoeding verschuldigd. Het vergeven van een optie is dus niet vrijblijvend of zonder rechtsgevolg. Een in optie gegeven kavel is bewust gekozen door optiehouder en dus niet zomaar (eenzijdig) te vervangen voor een andere bouwka­vel. Dit brengt mee dat de gemeente de optie niet eenzijdig kan herroepen, behoudens niet-nakoming door de optiehouder van één of meer contractuele afspraken.

De OO vindt dat de gemeente gemotiveerd heeft uitgelegd waarom zij tot de afweging is gekomen.

Oordeel

De gemeente is de toezegging aan verzoeker om de kavel achter zijn perceel recht te trekken niet nagekomen. Dit is niet wat verzoeker volgens de behoorlijkheidsnorm van betrouwbaarheid van de gemeente mocht verwachten. Dat de gemeente de toezegging niet kón nakomen omdat er juridische belemmeringen waren in verband met de optie verandert dit niet.

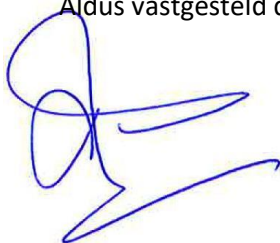
De OO vindt dat de gemeente wel behoorlijk heeft gehandeld door te proberen de ontstane situatie recht te trekken. Dat mocht ook van de gemeente verwacht worden, gezien de gedane toezegging aan verzoeker.

De OO stelt vast dat de gemeente heeft geleerd van de situatie. En maatregelen heeft genomen om te voorkomen dat een zelfde situatie zich in de toekomst niet snel nog een keer kan voordoen. De OO ziet daarom geen aanleiding om een aanbeveling te doen.

Conclusie

De klacht van verzoeker is gegrond wegens schending van de behoorlijkheidsvereiste van betrouwbaarheid.

Aldus vastgesteld door de Overijsselse Ombudscommissie op 16 juni 2020.



Leo Bezemer
Vicevoorzitter



Monique Knigge
Onderzoeker