



Rapport

Verzoekster

Mevrouw X Zwolle.

Datum verzoekschrift

De Overijsselse Ombudsman ontving het verzoekschrift op 19 oktober 2015.

Klacht

Verzoekster voelt zich misleid vanwege onvoldoende informatie door de gemeente Zwolle over de berekening van de kavelprijs voor hun nieuw te bouwen woning. Volgens verzoekster lijdt zij daardoor een nadeel van € 34.000.

Bevoegdheid ombudscommissie

De gemeente heeft de klachtbehandeling in overleg met de ombudscommissie overgedragen aan de ombudscommissie.

De ombudscommissie doet op grond van de wet geen onderzoek naar kwesties die aan de rechter kunnen worden voorgelegd. Ook doet de ombudscommissie op grond van de wet geen onderzoek naar het beleid van de gemeente.

Procedure

De ombudscommissie heeft stukken opgevraagd bij de gemeente.

Op basis van over en weer gegeven schriftelijke informatie besloot de ombudscommissie met verzoekster en de gemeente te spreken over de klacht. Het gesprek vond plaats op 5 januari 2016.

Bij het gesprek waren aanwezig verzoekster en haar echtgenoot, van de kant van de gemeente mevrouw Y, afdelingshoofd Vastgoed, en mevrouw Z, afdelingshoofd Projectontwikkeling en Wijkmanagement; van de kant van de ombudscommissie waren aanwezig de heer P. Jansen, voorzitter, en mevrouw mr. A.D. van Zeben, commissielid belast met onderzoek en rapportage.

Na het gesprek gaf de gemeente op verzoek van de ombudscommissie nog nadere schriftelijke informatie over diverse aanmaakdata bij een collegebesluit. Verzoekster reageerde nog schriftelijk op het gesprek. Beide partijen hebben gereageerd op de bevindingen.

Onderzoek

De ombudscommissie toetst verweten gedragingen aan behoorlijkheidsnormen, in het geval van verzoekster aan die van goede informatieverstrekking.

Toedracht op basis van de stukken

Vanwege de intensieve zorg die de dochter van verzoekster nodig heeft was de woning van verzoekster niet meer geschikt. Het gezin van verzoekster bestaat uit zes personen. Omdat het sociale leven van het gezin zich afspeelt in hun woonomgeving wil verzoekster graag daar een geschikte woning.

In november 2013 had verzoekster een gesprek met de gemeente over beschikbare kavels voor een woning in het door verzoekster gewenste gebied X. Volgens het gespreksverslag informeerde de gemeente verzoekster dat de twee kavels, die in de verkoop waren, niet zo geschikt zijn voor verzoekster vanwege een steile helling. Er was nog een derde kavel, maar nog niet in de verkoop. De gemeente informeerde verzoekster dat deze kavel veel groter is, dat de kavelprijs nog moet worden bepaald en hoger zal liggen dan de andere kavels, omdat het een toplocatie is. Ook informeerde de gemeente verzoekster dat de prijs voor de kavel een marktconforme prijs zal worden en niet onderhandelbaar is. Verzoekster gaf aan een voorkeur te hebben voor de derde kavel.

De gemeente adviseerde verzoekster om in te schrijven op de twee kavels die in de verkoop waren. De gemeente zou dan een memo maken voor de vergadering van de stuurgroep van gebied X in december 2013 wat betreft verzoeksters voorkeur voor de derde kavel. De gemeente sprak met verzoekster af dat zij een motivatiebrief zou schrijven om te voegen bij de memo aan de stuurgroep.

Medio december 2013 informeerde de gemeente verzoekster telefonisch dat de stuurgroep van gebied X haar de mogelijkheid wil bieden om de derde kavel te kopen.

Het voorstel met datum 16 januari 2014 voor de beslisnota van het college van B&W luidt - voor zover van belang - "Redenen voorkeur derde (...) kavel:

- De kavel heeft meer m² en dit is wenselijk voor de benodigde m² op de begane grond voor de aangepaste woning. (.....)

- Het gezin moet verhuizen omdat hun woning niet voldoet aan de gestelde eisen en niet meer kan uitbreiden. Ze hebben hiervoor een beschikking gekregen vanuit de Wmo."

Onder het kopje 'Argumenten' staat onder meer "De stuurgroep X heeft (...) vanuit maatschappelijk oogpunt aangegeven dit gezin de mogelijkheid te willen bieden om deze kavel te kopen. Het gaat hier om een specifieke situatie en de stuurgroep X vindt het wenselijk dat het gezin bij elkaar kan blijven wonen."

Onder het kopje 'risico's' staat onder meer "2. Gedurende het ontwerptraject kan het gezin alsnog afzien van de koop. Als dit zich voordoet wordt de kavel via een lotingsreglement particuliere kavels op de markt gebracht. Er zijn veel geïnteresseerden dus de verwachting is dat op deze manier de kavel snel verkocht gaat worden." Onder het kopje 'Vervolg' staat (....) "Nadat de reserveringsovereenkomst is getekend kan het ontwerptraject starten; het gebied wordt bouwrijp gemaakt; zodra het definitief ontwerp gereed is wordt een koopovereenkomst met het gezin gesloten."

De gemeente liet vervolgens de bouwkavel taxeren. Het doel van de taxatie is volgens het taxatierapport van 6 februari 2014: het verschaffen van inzicht in de waarde van het bouwrijp op te leveren perceel in verband met een verkoopbeslissing; als prijspeil geldt de datum van opdracht, 27 januari 2014; het rapport is bestemd voor het genoemde doel en uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever.

Het voorstel voor de beslisnota met voorblad gedateerd 3 februari 2014 is op 10 februari 2014 aangeboden aan het college.

Op 11 februari 2014 liet de gemeente verzoekster zowel telefonisch als schriftelijk weten dat het collegevoorstel wat betreft de kavel rond is en stuurde daarbij het collegevoorstel met bijbehorende stukken. De gemeente schrijft ook "het perceelsoppervlak bedraagt ongeveer 952 m² en de daarbij behorende grondprijs voor deze kavel bedraagt € 315.000 exclusief BTW. Graag vernemen wij uiterlijk aanstaande vrijdag of u ingaat op deze grondaanbieding, zodat het stuk in het college besproken kan worden."

Verzoekster reageerde op 12 februari 2014 en schreef "Heel graag komen wij in aanmerking voor genoemde kavel. Financiering levert geen probleem op."

Vervolgens werd het voorstel op 18 februari 2014 behandeld door het college, waarbij conform het voorstel is besloten.

Medio april 2014 had verzoekster een gesprek met de gemeente over de werkzaamheden rond de kavel, de reserveringsperiode en de bebouwing. Ook tekende verzoekster toen de reserveringsovereenkomst, gedateerd 10 april 2014.

Verzoekster schreef in september 2014 aan de behandelend medewerkster van de gemeente "Ik had je ook nog gevraagd om ons in contact te brengen met iemand die gaat over de prijzen van de kavels. Los van de subsidies voor de woningen zijn er ook gemeenten die de prijs van de kavel naar beneden bijstellen wanneer er energie-neutraal gebouwd gaat worden. (...)"

De behandelend medewerkster antwoordde "Destijds hebben wij de grondprijs voor deze kavel vastgesteld, hier heeft u ook mee ingestemd en wij zullen de grondprijs niet naar beneden bijstellen. Wij hebben een marktconforme prijs voor deze prachtige kavel en deze prijs is conform onze grondprijzennota."

De bank van verzoekster heeft in februari 2015 een taxatie laten verrichten voor de te verstrekken hypotheek. In verband daarmee vroeg verzoekster het rapport op van de taxatie die in opdracht van de gemeente was verricht.

Verzoekster schreef vervolgens aan de gemeente " Dank voor het toesturen van het taxatierapport. Het is echter geen NWWI (red. OO: Nederlands Woning Waarde Instituut) gevalideerd rapport. Onze taxateur blijft van mening dat de kavelprijs te hoog is en heeft ons gewezen op de grondprijzennota van de gemeente Zwolle. Hierin is te lezen dat de prijzen voor 2014 en 2015 gelijk zijn. Jullie hebben ons altijd voorgehouden dat de vierkante meterprijs van onze kavel 400 euro is. Dat is terug te vinden in de prijs en conform de grondprijzennota voor vrijstaande woningen. Echter er wordt wel een staffel beschreven. Dat is niet terug te vinden in de taxatie en ook niet in de prijs. Alle 953 vierkante meters worden voor 400 euro meegerekend.

Volgens de grondprijzennota zou voor de vierkante meters vanaf 750 een maximale prijs gelden van 235 euro. (Red.OO: de behandelend medewerkster van de gemeente) zei dat alle kavels deze vierkante meterprijs hebben. Dat kan zo zijn, omdat ze niet boven de 750 vierkante meter uitkomen. Hierbij dienen wij een bezwaar in tegen de prijs van onze kavel.

De gemeente gaf in haar schriftelijke reactie aan dat het taxatierapport geen NWWI gevalideerd rapport is, omdat het alleen dient als doel voor de gemeente als eigenaar van de kavel om een marktconforme grondprijs te bepalen en is bestemd voor intern gemeentelijk gebruik. De reden waarom de gemeente het rapport aan verzoekster heeft gestuurd is dat de gemeente zo transparant mogelijk over de grondprijs wil communiceren en inzage in de methodiek wil verschaffen. Verder schrijft de gemeente dat vanwege de unieke ligging en de grootte van de kavel is gekozen voor taxatie om de grondprijs te bepalen en niet voor een berekening via de grondprijzennota. Daarnaast was het de verwachting dat de marktwaarde hoger zou liggen dan de bedragen die voor particuliere kavels zijn opgenomen in de grondprijzennota. Verder legt de gemeente in haar reactie uit hoe de gehanteerde staffel in de grondprijzennota 2014, waarnaar verzoekster verwijst, moet worden gelezen. De gemeente wijst erop dat de genoemde grondprijzen in de grondprijzennota 2014 exclusief BTW zijn, wat in het geval van verzoekster zou betekenen dat zij dan zou uitkomen op een bedrag van € 347.705 exclusief BTW (op welke prijs verzoekster uitkomt) en € 420.723,05 inclusief BTW. Dit betekent volgens de gemeente dat de getaxeerde grondprijs van € 315.000 exclusief BTW (en € 381.150 inclusief BTW) lager is dan de grondprijs welke de gemeente volgens de staffeling in de grondprijzennota 2014 zou hanteren. De gemeente acht de getaxeerde prijs nog steeds marktconform en staat dan ook nog steeds achter de gekozen methodiek van taxatie.

Verzoekster en haar echtgenoot tekenden de definitieve koopovereenkomst in maart 2015.

Gesprek met de ombudscommissie

Bij het gesprek is bovenstaande aan de orde gekomen. Voor zover van belang voor het oordeel van de ombudscommissie gaven verzoekster en de gemeente nog het volgende aan

Verzoekster

Tijdens het gesprek gaf verzoekster aan dat het haar met name te doen is om de grondprijs naar beneden te krijgen. Verzoekster blijft van mening dat de staffel moet worden toegepast. Verzoekster geeft aan dat de gemeente haar van meet af aan heeft voorgehouden dat de kavelprijs voor de grond € 400 per m² is en er is in 2013 niet bij verteld dat dit bedrag zonder BTW is. Volgens verzoekster was het bedrag voor de twee andere toen beschikbare kavels € 400 per m² inclusief BTW. De andere twee kavels komen echter niet boven de 750m² uit en daarom is daar geen sprake van toepassen van de staffel.

Verder vindt verzoekster het taxatierapport van de gemeente ongeloofwaardig. De datum van taxatie in combinatie met de data op de stukken behorende bij het collegebesluit en het beslismoment van B&W kloppen niet. Volgens verzoekster had de taxateur van de gemeente de opdracht om uit te komen op een bedrag van € 400 per m². Alles bij elkaar vindt verzoekster de taxatie niet erg betrouwbaar.

Verzoekster voelt zich misleid door de gang van zaken bij de informatieverstrekking over de grondprijs.

Ze kwam achter het bestaan van een staffel via de taxateur voor het verkrijgen van een hypotheek en later maakte ook de notaris bij het tekenen van de koopovereenkomst daar nog een opmerking over. Op de vraag van de ombudscommissie waarom verzoekster naar aanleiding van deze opmerkingen geen verder eigen onderzoek heeft laten doen naar de waarde van de kavel, antwoordt verzoekster dat daarvoor geen tijd was, omdat zij graag aan de slag wilde gaan met het bouwen van het huis.

Gemeente

Verzoekster is er van meet af aan over geïnformeerd dat de grondprijs voor de derde kavel nog moet worden getaxeerd en dat deze marktconform zal zijn. Voor het bepalen van een marktconforme prijs zijn er namelijk twee methodes: via taxatie of via de grondprijzennota. Het is mogelijk dat bij het eerste gesprek in november 2013 en ook in december 2013 een bedrag is genoemd van € 400 m² als indicatie, omdat de andere twee kavels die prijs hadden, evenwel zonder BTW.

De gemeente begrijpt dan ook niet waarom verzoekster bij de prijsbepaling van haar kavel de methode van de grondprijzennota met staffel wil toepassen, het bedrag zou dan hoger uitkomen.

Tijdens de gesprekken tussen de behandelend medewerkster van de gemeente en verzoekster is de communicatie niet goed verlopen en de medewerkster heeft zich dit erg aangetrokken. Het werd voor haar erg lastig omdat verzoekster almaar probeerde de in februari 2014 vastgestelde en door verzoekster geaccepteerde kavelprijs te verlagen. Dit, terwijl er toch door de betrokken medewerkster veel moeite was gedaan om buiten de normale wegen (namelijk via loting) om de kavel voor koop ter beschikking te stellen aan verzoekster.

Desgevraagd geeft de gemeente toe dat de data op de stukken behorende bij de beslisnota aanleiding geven voor verwarring.

Reactie op de bevindingen

Verzoekster merkt nog op dat zij in 2012/ 2013 al via het informatiecentrum van gebied X in gesprek was over de op handen zijnde verkoop van de eerste 2 kavels. Daarover zou zij geïnformeerd worden, maar opeens bleek dat de kavels publiek te koop waren aangeboden. Daarover hadden zij toen een gesprek met de wethouder en werd de derde kavel als optie buiten een loting om bespreekbaar. De hogere prijs is genoemd in verband met het hogere aantal vierkante meters. Om voor de derde kavel in aanmerking te komen was het een eis om mee te doen aan de loting voor de 2 andere kavels. Tijdens het telefoontje medio december 2013 heeft de behandelend medewerker gevraagd of € 400 per m² financieel op te brengen was om te weten of een beslisnota voor bespreking in B&W zinvol was. Daarop antwoordde verzoekster bevestigend.

Overwegingen van de ombudscommissie

Verzoekster vindt dat de gemeente haar heeft misleid ten aanzien van de koopprijs voor de bouwkegel door gebrek aan informatie over de berekening van de kavelprijs. Volgens verzoekster lijdt zij daardoor een nadeel van € 34.000. Verzoekster geeft aan dat de bedoeling van haar klacht is om de grondprijs naar beneden te krijgen.

Allereerst wordt opgemerkt dat de ombudscommissie geen onderzoek doet naar de vraag of er voorafgaand aan en bij het aangaan van de koopovereenkomst van de kavel in kwestie sprake is van misleiding, waardoor verzoekster teveel zou hebben betaald voor de kavel. Dat is een vraag waarover de burgerlijke rechter oordeelt. Ook doet de ombudscommissie geen onderzoek naar de vraag of de gemeente bij de berekening van de grondprijs voor de kavel een staffel had behoren toe te passen. De wijze van berekening van de grondprijs valt onder het beleid van de gemeente. De ombudscommissie is op grond van de wet niet bevoegd daarnaar onderzoek te doen.

Wat rest is de vraag of de gemeente goede informatie heeft verstrekt aan verzoekster over de prijs van de kavel en de methode om de prijs vast te stellen.

Goede informatieverstrekking

Het behoorlijkheidsvereiste van goede informatieverstrekking houdt in dat de overheid ervoor zorgt dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt, maar ook uit zichzelf.

Informatie over de prijs

Uit de stukken en wat over en weer is gezegd wordt opgemaakt dat de gemeente verzoekster al in een vroeg stadium erover informeerde dat de grondprijs van de derde kavel ongeveer € 400 per m² zou zijn. Verzoekster heeft van meet af aan bevestigd dat deze prijs voor haar geen probleem was. Op basis van wat verzoekster wilde – een kavel in haar favoriete gebied, die geschikt en passend zou zijn voor het gezin van verzoekster – en op basis van de toezegging van verzoekster dat de prijs voor haar geen probleem was, heeft het college van B en W besloten om de kavel niet publiek open te stellen voor verkoop, maar aan te bieden aan verzoekster. In februari 2014 stuurde de gemeente het collegevoorstel met bijbehorende stukken en definitieve grondprijs aan verzoekster en vroeg haar of zij wilde ingaan op de grondaanbieding. Verzoekster reageerde met de woorden “Heel graag komen wij in aanmerking voor genoemde kavel. Financiering levert geen probleem op.” Hieruit mag worden geconcludeerd dat verzoekster het aanbod van de gemeente accepteerde en akkoord ging met de prijs. Dit blijkt ook door ondertekening van de reserveringsovereenkomst in april 2014.

Informatie over de methode van bepaling van de grondprijs

Een jaar na het overeenkomen van de kavelprijs kwam verzoekster - via de taxateur van de bank – er achter dat de gemeente de prijs voor de kavel ook had kunnen bepalen volgens de grondprijzennota 2014 en een staffel had kunnen toepassen, omdat haar kavel meer dan 750 m² is.

Verzoekster nam contact op met de gemeente over de staffelkwestie. De gemeente informeerde verzoekster dat vanwege de unieke ligging en de grootte van de kavel is gekozen voor de methode van taxatie om de grondprijs te bepalen en niet voor die van berekening via de grondprijzennota. Verder informeerde de gemeente verzoekster hoe de gehanteerde staffel in de grondprijzennota moet worden gelezen en dat de daarin genoemde prijzen exclusief BTW zijn.

In de grondprijzennota 2014 staat dat deze door het college van burgemeester en wethouders binnen de door de raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid 2009-2013 wordt vastgesteld. De raad stelt op basis van de Nota Grondbeleid vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat de grondprijs marktconform wordt bepaald, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente een bepaalde grondprijsmethodiek. Voor uitbreidingslocaties op bouwrijpe grond met een daarbij behorend actief grondbeleid voldoet een jaarlijks vast te stellen grondprijzennota (grondprijzen in de nota zijn exclusief BTW). De gemeentelijke opgave om prioriteit te geven aan inbreiding in plaats van uitbreiding noodzaakt om in bepaalde specifieke gevallen maatwerk toe te passen. Om te komen tot een marktconforme grondprijs bij maatwerk zal het uitvoeren van taxaties in toenemende mate worden toegepast. Zoals hierboven vermeld, paste de gemeente in het geval van verzoekster de methode van taxatie toe. Volgens de gemeente zou verzoekster meer hebben moeten betalen indien de grondprijs volgens de grondprijzennota zou zijn vastgesteld. Desalniettemin blijft de gemeente van mening dat de getaxeerde prijs marktconform is.

Onduidelijkheid over de data

Naar aanleiding van de door verzoekster ervaren onduidelijkheid wat betreft diverse data van stukken bij de besluitvorming in combinatie met de datum van taxatie door de gemeente heeft de gemeente na het gesprek met de ombudscommissie informatie verstrekt over de verschillende data bij de voorbereiding voor het collegebesluit van 18 februari 2014. Begrijpelijk is dat het voor een burger niet duidelijk is hoe intern bij de gemeente in verschillende fases aan stukken wordt gewerkt. In het geval van verzoekster leidde dit kennelijk tot een gevoel van ongeloofwaardigheid van het taxatierapport dat zij op haar verzoek een jaar later van de gemeente kreeg.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de gemeente voorafgaand aan het aanbod om de bouwkwavel te reserveren voor verzoekster, verzoekster een aantal keren informeerde over de kavelprijs. In een later stadium informeerde de gemeente verzoekster er correct over hoe de prijs voor de bouwkwavel tot stand is gekomen. Daarmee voldeed de gemeente aan de behoorlijkheidsnorm van goede informatieverstrekking.

Wat betreft de stukken met verschillende data behorende bij het collegebesluit geldt dat van een burger niet mag worden verwacht dat hij/zij weet hoe de gemeente intern te werk gaat. In het algemeen zou het beter zijn als de gemeente bij toezending van een collegebesluit met onderliggende interne stukken aan een burger informatie zou geven waarom er diverse aanmaakdata zijn. In zoverre voldeed de gemeente niet aan de behoorlijkheidsnorm van goede informatieverstrekking.

Tot slot wordt – ten overvloede - opgemerkt dat de over en weer gegeven informatie blijkt geeft van een sinds medio 2014 spelende voortdurende onvrede bij verzoekster over de prijs voor de bouwkwavel. Begrijpelijk is dat de behandelend medewerker van de gemeente de communicatie hierover met verzoekster, met name het telkens proberen af te dingen op de kavelprijs, als teleurstellend ervoer, juist omdat de medewerker zich had ingespannen om de bouwkwavel te gunnen aan het gezin van verzoekster.

Opmerkelijk in dit verband is dat verzoekster – nu zij vond dat de gemeente haar zou hebben misleid bij het vaststellen van de prijs – geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om alsnog af te zien van de koop van de kavel. Gedurende het ontwerptraject tot aan de koopovereenkomst in maart 2015 kon verzoekster immers alsnog afzien van de koop. De kavel zou dan via een lotingsreglement particuliere kavels op de markt worden gebracht.

Oordeel

Gelet op bovenstaande komt de ombudscommissie tot het volgende oordeel.

De informatieverstrekking was niet zorgvuldig ten aanzien van de werkwijze van de gemeente, waardoor er verschillende aanmaakdata zijn van stukken die behoren bij een collegebesluit. Daarmee is de klacht op dit onderdeel gegrond.

De klacht over de informatieverstrekking over (de methode van bepaling van) de prijs van de bouwkevel is ongegrond.

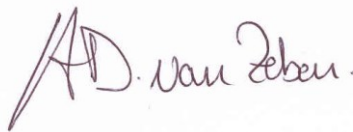
De ombudscommissie geeft geen oordeel over de vraag of er bij het aangaan van de koopovereenkomst van de kavel in kwestie sprake is van misleiding, waardoor verzoekster teveel zou hebben betaald voor de kavel. Dat is een vraag waarover de burgerlijke rechter oordeelt.

De ombudscommissie geeft ook geen oordeel over de toegepaste methode bij het bepalen van de grondprijs. Dit valt onder het grondbeleid van de gemeente, zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid. De ombudscommissie is op grond van de wet niet bevoegd een oordeel te geven over het beleid van de gemeente.

Aldus vastgesteld door de Overijsselse Ombudscommissie op 29 februari 2016.



P. Jansen



mw. mr. A.D. van Zeben