



Overijsselse Ombudsman

De heer en mevrouw O.
Raalte

Ons kenmerk
2018 036

Contactpersoon
Mw. A.D. van Zeben

Datum
28 mei 2018

Bijlage(n)

Onderwerp
Rapportbrief

Geachte heer en mevrouw Overmars,

Naar aanleiding van uw verzoek tot onderzoek van 20 maart 2018 inzake klachten over de gemeente Raalte nam de Overijsselse ombudscommissie telefonisch contact met u op. Uit de door u overgelegde stukken is gebleken dat de gemeente uw klachten heeft behandeld. Daarmee is de ombudscommissie bevoegd om onderzoek te doen.

De ombudscommissie stelde vragen aan de gemeente, die – naar aanleiding van uw reactie daarop – nader werden aangevuld met uw opmerkingen. Van de gemeente ontvingen wij een reactie, waarna wij u de gelegenheid hebben gegeven daarop te reageren. Van deze gelegenheid hebt u gebruik gemaakt.

De ombudscommissie acht zich voldoende geïnformeerd om op basis van de door u overgelegde stukken en bovengenoemd onderzoek tot een oordeel te komen over uw klacht. De ombudscommissie ziet geen meerwaarde in een gezamenlijk gesprek met u en de gemeente.

Hierna wordt u in deze rapportbrief aangeduid als verzoekers.

Klacht

De klachten van verzoekers over de gemeente komen voort uit en hangen samen met de onenigheid tussen verzoekers en hun medebouwers/toekomstige burens. De onenigheid betreft de uiteenlopende eisen van beide bouwers bij het ontwerp van hun twee-onder-een-kapwoning en de handelwijze daarbij van de gezamenlijke bouwtekenaar. De kwestie speelde al voordat de koopovereenkomst met de gemeente werd getekend voor de kavel, waarop de twee-onder-een-kap woning zou komen. Volgens verzoekers ligt het probleem in het feit dat de bouwtekenaar ten gunste van de medebouwers geen inbreng van verzoekers accepteerde. Na het tekenen van de koopovereenkomst in oktober 2016 stagneerde het bouwproces door de onderlinge meningsverschillen.

De klachten van verzoekers komen er kort gezegd op neer dat



Overijsselse Ombudsman

- de gemeente te weinig inspanning leverde om het gestagneerde bouwproces inzake de twee-onder-een-kapwoning vlot te trekken;
- de toonzetting van de wethouder jegens verzoekers tijdens het bemiddelingsgesprek met hun medebouwers niet behoorlijk was. Verzoekers voelden zich gedwongen een eigen bouwbegeleider in de arm te nemen;
- verzoekers de rechtsbijstandsverzekering moesten inschakelen om uitstel te krijgen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, terwijl de gemeente in het algemeen ruimhartig omgaat met het verlenen van uitstel;
- de gemeente haar eigen regels heeft overtreden door koopovereenkomsten niet gelijktijdig te laten tekenen;
- de gemeente de klachten niet binnen de wettelijke termijn behandelde.

Verzoekers vinden dat de gemeente aansprakelijk is voor de situatie waarin zij zijn geraakt, waardoor zij extra kosten moesten maken. Daarom vragen verzoekers om vergoeding van deze kosten.

Overwegingen van de ombudscommissie

Allereerst wordt opgemerkt dat verzoekers pas een jaar na afhandeling van hun klachten door de gemeente een verzoek tot onderzoek indienden bij de Overijsselse Ombudsman. Als reden daarvoor geven verzoekers aan eerst alles rond te willen hebben met de bouw van hun nieuwe woning en nu een beter overzicht te hebben van de financiële consequenties van de ontstane situatie bij de bouw van hun woning.

Voor zover verzoekers met hun verzoek tot onderzoek beogen een oordeel te krijgen over de aansprakelijkheid van de gemeente voor het gestelde financiële nadeel bij de bouw van de woning, overweegt de ombudscommissie dat zij geen onderzoek doet naar en geen oordeel geeft over een eventuele aansprakelijkheid van de gemeente voor gestelde schade. Deze bevoegdheid komt namelijk toe aan de rechter.

Op basis van de informatie die de ombudscommissie van verzoekers en de gemeente heeft ontvangen komt zij tot de slotsom dat de gemeente in dit geval heeft gedaan wat in redelijkheid van haar verwacht mocht worden. Hieronder lichten wij dit toe.

Bij de onenigheid die tussen verzoekers en hun medebouwers/toekomstige burens is ontstaan is de gemeente in principe geen partij. De gemeente heeft in dat licht bezien dan ook geen rol om een bouwproces vlot te trekken.

De onenigheid tussen verzoekers en hun medebouwers leidde er echter toe dat zij niet konden voldoen aan de door de gemeente gehanteerde (beleids)regel dat de voorkeur wordt gegeven aan het zoveel mogelijk gelijktijdig aanvragen en verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen voor een te bouwen twee-onder-een-kapwoning, zodat de twee helften van de twee-onder-een-kapwoning gelijktijdig kunnen worden gebouwd. Toen dit duidelijk werd heeft de gemeente zich ingespannen om voor elkaar te krijgen dat twee particuliere partijen op één lijn kwamen wat betreft de termijn voor het indienen van de aanvragen voor een omgevingsvergunning. Uit de informatie waarover de ombudscommissie beschikt komt naar voren dat de gemeente naar aanleiding van het op 10 november 2016 door verzoekers gevraagde uitstel aparte gesprekken voerde met verzoekers en de medebouwers, die wel tijdig een aanvraag wilden indienen. Op 8 december 2016 vond een bemiddelingsgesprek plaats met verzoekers en de medebouwers, geleid door de wethouder en in bijzijn van een juridisch adviseur. De ombudscommissie constateert dat de gemeente een oplossing heeft bereikt in de zin dat de medebouwers akkoord konden gaan met het uitstel voor het indienen van de aanvragen voor een omgevingsvergunning. Uiteindelijk, zo valt op te



Overijsselse Ombudsman

maken uit de op dit punt niet betwiste klachtafhandelingsbrief van de gemeente van 21 maart 2017, zijn zowel namens verzoekers als namens de medebouwers door de bouwtekenaar in januari 2017 de aanvragen een week na elkaar ingediend en zijn de vergunningen verleend in maart 2017. Dit is ook wat in redelijkheid als resultaat mocht worden verwacht van de inspanningsverplichting die de gemeente op zich nam. Al het overige dat verzoekers bij hun klacht aanvoeren in dit verband heeft te maken met hun relatie met de medebouwers/buren en is derhalve een privé kwestie.

Wat betreft de toonzetting van de wethouder overweegt de ombudscommissie het volgende. Verzoekers vinden dat de toonzetting van de wethouder tijdens het bemiddelingsgesprek op 8 december 2016 jegens hen niet behoorlijk was. Zij voelden zich (daardoor) gedwongen een eigen bouwbegeleider/architect in de arm te nemen. Gelet op het tijdsverloop van ruim een jaar, is niet meer voldoende waarheidsgetrouw te achterhalen of de toonzetting al dan niet behoorlijk was. De ombudscommissie kan daarom alleen uitgaan van wat schriftelijk is vastgelegd van het gesprek en de reactie die de gemeente in haar klachtafhandelingsbrief heeft gegeven op deze klacht. In het verslag van het gesprek op 8 december 2016 staat hierover onder meer "De (red.OO: wethouder) vraagt (red. OO: verzoeker) of hij zelf een adviseur in de arm zou kunnen nemen. Een eigen adviseur kan hem beter adviseren over wat het beste is en kan op gelijke voet met (red. OO: de bouwtekenaar) communiceren. (red.OO: De wethouder) wil eventueel behulpzaam zijn bij het vinden van een adviseur." Verzoeker merkt bij deze zin in zijn reactie op het verslag op dat de woorden 'op gelijke voet' voor misverstanden kan zorgen. Hij geeft aan dat bij zijn familie voldoende kennis in huis is om met de bouwtekenaar te communiceren. Het probleem ligt volgens verzoeker in het feit dat de bouwtekenaar ten gunste van de medebouwers geen inbreng van verzoekers accepteert. Het verslag gaat verder met de woorden "(red. OO: verzoeker) ziet dit op voorhand niet zitten. Hij vreest dat hij niemand bereid zal kunnen vinden om als zijn adviseur op te treden. Op aandringen van de (red. OO: wethouder) gaat (red. OO: verzoeker) er alsnog mee akkoord om op zoek te gaan naar een eigen adviseur."

Kennelijk hebben verzoekers het 'aandringen' als onbehoorlijk ervaren. De gemeente geeft in haar klachtafhandelingsbrief aan dat de toonzetting van de wethouder tijdens het gesprek er op was gericht een doorbraak te forceren in de situatie. De wethouder kan zich voorstellen dat het gesprek op enig moment onaangenaam was voor verzoekers, maar dat zijn toon nodig was om het proces weer in gang te krijgen. Gelet op wat hiervoor is overwogen over de intentie van het gesprek van 8 december 2016, namelijk het vlot trekken van het bouwproces, wat verzoekers zelf hadden gevraagd, was deze toonzetting kennelijk nodig. Wel is duidelijk dat verzoekers iets anders van hun verzoek om de zaak 'vlot te trekken' hadden verwacht, namelijk dat hun medebouwers 'gedwongen' zouden worden om mee te werken met de eisen van verzoekers. Het gaat in dit geval echter om twee belanghebbenden. Op basis van de voorliggende informatie kan niet gezegd worden dat de gemeente meer waarde hechtte aan de belangen van de medebouwers, zoals verzoekers stellen. Los van het gegeven dat vanwege het tijdsverloop van ruim een jaar niet meer waarheidsgetrouw valt te achterhalen of de toonzetting van de wethouder al dan niet behoorlijk was, komt de ombudscommissie tot de conclusie dat er geen sprake is van schending van de behoorlijkheidsnorm van fatsoenlijke bejegening, die inhoudt dat de overheid de burger respecteert, hem fatsoenlijk behandelt en hulpvaardig is.

Ten aanzien van het verlenen van uitstel door de gemeente voor het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning menen verzoekers dat de gemeente in hun geval zeer strikt was, terwijl daar in andere gevallen ruimhartig mee wordt omgegaan. De gemeente



Overijsselse Ombudsman

geeft aan dat dit in beginsel ook zo is, maar dan alleen als beide bouwers van een twee-onder-een-kapwoning dit vragen. In het geval van verzoekers was dit niet zo, alleen verzoekers vroegen om uitstel. Gelet op vorengenoemde voorkeur van de gemeente voor het zoveel mogelijk gelijktijdig aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen voor de twee-onder-een-kapwoningen, is de ombudscommissie van mening dat de gemeente in het geval van verzoekers niet onbillijk handelde. De gemeente onderzocht de belangen van verzoekers en medebouwers en belegde een bemiddelingsgesprek. Vervolgens verleende de gemeente uitstel. De gemeente handelde conform de behoorlijkheidsnorm van redelijkheid, die inhoudt dat de overheid de verschillende belangen tegen elkaar afweegt voordat zij een beslissing neemt, waarvan de uitkomst niet onredelijk mag zijn.

Verzoekers vinden dat de gemeente haar eigen regels heeft overtreden door koopovereenkomsten niet gelijktijdig te laten tekenen. Zij stellen dat om die reden het scenario conform punt 2.b. van de vervolgprocedure niet meer mogelijk was, waardoor de problemen zijn geëscaleerd. Uit de stukken blijkt dat de koopovereenkomsten in oktober 2016 een week na elkaar zijn getekend. De gemeente geeft aan dat zowel verzoekers als hun medebouwers voor 1 oktober 2016 hadden aangegeven de kavel te willen kopen en dat aansluitend naar beiden de conceptkoopovereenkomst is gemaïld en afspraken zijn ingepland voor de ondertekening. Daarmee ging de gemeente ervan uit dat partijen overeenstemming zouden bereiken over het ontwerp van de woning.

Punt 2 van de uitgifteprocedure luidt: "Beide optanten willen overgaan tot aankoop, echter ze hebben geen overeenstemming over het bouwplan, de aannemer o.i.d.. Optanten zullen er met elkaar moeten uitkomen. De gemeente kiest hierin geen partij." En onder 2.b staat: "Indien optanten er niet uitkomen en beiden willen verder met de betreffende kavel, dan wordt overgegaan tot loting in bijzijn van beide optanten." Zoals hiervoor opgemerkt, gaat het hier om een privé kwestie. Als verzoekers er op voorhand al geen heil in zagen om met hun (toekomstige) medebouwers verder te gaan, hadden zij dit eerder kunnen aangeven. Wel is het zo dat in de "Uitgifteprocedure kavels plan X Raalte" bij 'Twee-onder-één-kapwoningen' onder 'Algemeen uitgangspunten' staat dat met beide optanten (medebouwers) gelijktijdig een koopovereenkomst wordt getekend. Kennelijk bedoelt de gemeente zoveel mogelijk gelijktijdig, gelet op de door haar administratie geplande afspraken voor het tekenen van een week na elkaar. De informatieverstrekking in de uitgifteprocedure is op dit punt niet duidelijk. Daarmee voldoet de gemeente niet aan de behoorlijkheidsnorm van goede informatieverstrekking, die inhoudt dat de overheid ervoor zorgt dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is.

Wat betreft de klachtbehandeling erkent de gemeente verzoekers klachten niet binnen de wettelijke termijn te hebben afgerond. De gemeente stelt dat eerdere afhandeling niet zou hebben geleid tot een andere uitkomst in het ontwikkelproces, namelijk het aanvragen van een omgevingsvergunning. Verzoekers vinden dat een eerdere beantwoording van de klachten wel tot een andere uitkomst zou hebben geleid, zij zouden dan eerder een klacht hebben ingediend bij de Overijsselse Ombudsman. Het is de ombudscommissie niet duidelijk wat verzoekers hiermee bedoelen, nu zij uiteindelijk pas een jaar na de afdoening van de klachten door de gemeente een klacht hebben ingediend bij de Overijsselse Ombudsman. De ombudscommissie merkt op dat de klachten van verzoekers bij de gemeente verweven waren met het lopende bouwproces, waarbij de gemeente zich gesteld zag voor een onenigheid tussen particuliere partijen en daarin bemiddelde. Gelet op de samenhang van de klachten met de te verstrekken omgevingsvergunningen, is de termijn van klachtafhandeling niet onredelijk.



Overijsselse Ombudsman

Conclusie en oordeel

De ombudscommissie doet geen onderzoek naar een eventuele aansprakelijkheid van de gemeente voor gestelde schade. Deze bevoegdheid komt toe aan de rechter.

De ombudscommissie concludeert dat de gemeente zich voldoende heeft ingespannen om voor elkaar te krijgen dat twee particuliere partijen op één lijn kwamen wat betreft de termijn voor het indienen van de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de te bouwen twee-onder-een-kapwoning. De ombudscommissie is van oordeel dat de gemeente gedaan heeft wat van de gemeente in redelijkheid mag worden verwacht.

De klacht over de toonzetting van de wethouder tijdens het bemiddelingsgesprek is ongegrond.

De klacht over het 'uitstelbeleid' van de gemeente is ongegrond.

De klacht over het niet gelijktijdig tekenen van de koopovereenkomsten is gegrond in de zin dat de werkwijze van de gemeente wat betreft het tekenen van de koopovereenkomst van de kavel voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning niet overeenkomt met de tekst in de uitgifteprocedure. Daarmee handelt de gemeente niet conform de behoorlijkheidsnorm van goede informatieverstrekking.

Aanbeveling

De ombudscommissie doet de aanbeveling aan de gemeente om bij de uitgifte van kavels de tekst in de uitgifteprocedure en de werkwijze bij het tekenen van de koopovereenkomst van de kavel voor een twee-onder-een-kapwoning met elkaar in overeenstemming te laten zijn.

Met deze brief sluiten wij uw dossier. Een kopie van deze brief sturen wij naar de gemeente Raalte.

Met vriendelijke groet,

Overijsselse Ombudscommissie

P. Jansen, voorzitter

mw. mr. A.D. van Zeben, onderzoeker/rapporteur



Overijsselse
Ombudsman