

OORDEEL

Verzoekers

De heer en mevrouw W. te Heino.

Datum verzoek

Het ondertekende verzoek tot onderzoek is op 25 juni 2008 binnengekomen bij het secretariaat van de Overijsselse Ombudsman.

Betreft

Het verzoek betreft het college van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente Raalte (hierna ook te noemen: de gemeente).

Procedure

Op 2 maart 2008 diende verzoekster een klacht in bij de gemeente. De gemeente stelde verzoekster in de gelegenheid te worden gehoord, van welke gelegenheid verzoekster geen gebruik maakte. Bij brief van 15 mei 2008 deelde de gemeente aan verzoekster haar bevindingen en conclusie mee. Omdat verzoekers niet tevreden waren over het resultaat van de klachtbehandeling dienden zij bij brief van 22 juni 2008 (binnengekomen 25 juni 2008) een verzoek tot onderzoek in bij de Overijsselse Ombudsman. Het verzoek werd voorgelegd aan de Overijsselse Ombudscommissie ter toetsing van de ontvankelijkheid. Na bestudering van de stukken besloot de Ombudscommissie de klacht in onderzoek te nemen en vroeg op 14 juli 2008 informatie op bij de gemeente. Op grond van de ontvangen stukken, die identiek zijn aan die welke de Ombudscommissie ontving van verzoekers, besloot de Ombudscommissie dat het houden van een hoorzitting niets toevoegt wat van belang kan zijn voor de beoordeling van de klacht. Wel worden partijen in de gelegenheid gesteld om te reageren op het verslag van bevindingen.

Aard van de klacht

Verzoekers klagen erover dat de gemeente hen niet dezelfde informatie gaf als aan andere belanghebbenden over de termijn waarna recht op permanente bewoning van een recreatiewoning (waarvoor een zaaksgebonden overgangsrecht geldt) vervalt na beëindiging van de permanente bewoning.

Onderzoek

Het onderzoek betreft de normen (vereisten van behoorlijkheid):

- informatieverstrekking
- gelijkheidsbeginsel

Feiten

Voorzover voor de beoordeling van de klacht van belang is uit de overgelegde stukken het volgende komen vast te staan.

1. In haar brief van 9 januari 2008 schreef verzoekster aan de gemeente dat zij haar recreatiewoning aan de Twentseweg, die zij sinds 1972 permanent bewoont, wil verkopen. Haar vraag aan de gemeente ging over de bij verkoop toegestane termijn voor onbewoond zijn om permanente bewoning te mogen voortzetten.
2. Op 21 januari 2008 deelde de gemeente schriftelijk mee dat de termijn, waarna recht op permanente bewoning van een recreatiewoning (waarvoor een zaaksgebonden overgangsrecht geldt) vervalt, door het college van burgemeester en wethouders op 10 augustus 2004 is vastgesteld op één jaar na beëindiging van de permanente bewoning.
3. Daarop reageerde verzoekster bij brief van 22 januari 2008 dat dit antwoord haar verbaasde, omdat een makelaar te Heino in 2007 een brief van de gemeente had ontvangen, waarin werd meegedeeld dat permanente bewoning van een recreatiewoning aan de Twentseweg overgaat naar opvolgende eigenaren mits de permanente bewoning niet langer dan vijf jaar is gestaakt. Verzoekster voegde daaraan toe dat zij van andere permanente bewoners wist dat zij dezelfde mededeling hadden ontvangen. Verzoekster schreef dat zij daarom niet inziet waarom op haar woning een termijn van één jaar rust en verzocht om een correctie.
4. Op 27 februari 2008 antwoordde de gemeente dat zij verzoekster al bij brief van 9 december 2004 ervan op de hoogte had gesteld dat het recht op permanente bewoning zou vervallen, indien de bewoning langer dan één jaar wordt gestaakt en dat zij verzoekster op 15 februari 2005 diverse stukken had gestuurd over het beleid ten aanzien van recreatiewoningen. Verder informeerde de gemeente verzoekster dat de gewijzigde termijn van vijf naar één jaar is opgenomen in de "Beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen" van 10 augustus 2004, vastgesteld op 2 november 2004, en dat vanaf die datum in de 'standaardbrieven' over permanente bewoning van recreatiewoningen de termijn van één jaar wordt genoemd. Wat betreft de door verzoekster aangevoerde termijn van vijf jaar deelde de gemeente mee dat het haar bekend is dat er ook na vaststelling van de beleidsnota nog enkele 'standaardbrieven' zijn verstuurd waarin abusievelijk de verkeerde termijn wordt genoemd, dat betrokkenen alsnog nader bericht van de gemeente ontvangen waarin de juiste termijn wordt genoemd en dat intern maatregelen zijn genomen teneinde dit vanaf heden te voorkomen. Overigens, zo schreef de gemeente, zijn alle makelaars, onder wie de door verzoekster genoemde, en recreatieparken in Raalte bij brief van 30 november 2004 ingelicht over het vastgestelde beleid en in die brief is duidelijk de termijn van één jaar vermeld. De gemeente vermeldde ten slotte dat de termijn van één jaar vanaf 2 november 2004 niet is gewijzigd.
5. Verzoekster reageerde bij (klacht)brief van 2 maart 2008 op bovenstaande brief van de

gemeente – voor zover van belang - als volgt: "(.....) Uiteraard ben/ was ik op de hoogte van de inhoud van de Beleidsnota permanente bewoning recreatiewoningen van 10 augustus 2004. Als mij dan een brief van u gedateerd 2007 (.....) onder ogen komt waarin u verklaart dat er een overgangstermijn (leegstand) van vijf jaar is, kan ik niet anders dan tot de conclusie komen dat de gemeente Raalte met twee maten meet. Hierbij beklag ik mij over deze rechtsongelijkheid. Mijn klacht is niet onrechtmatig vooral omdat u geen uitvoering geeft aan uw eigen beleidsnota (...) van 10 augustus 2004 en u ervan op de hoogte bent dat 'standaardbrieven' met (...) overgangstermijn van vijf jaar worden verstuurd. Ik en velen met mij die onder dezelfde omstandigheden verkeren hebben nimmer een zogenaamde 'standaardbrief' van u ontvangen. Ook hierover beklag ik mij. Ook ik (.....) wens een verklaring te ontvangen dat een termijn van vijf jaar voor wat betreft het overgangsrecht (.....) van het pand Twentseweg (...) van toepassing is conform uw toezegging aan de makelaardij (.....)."

6. Op 15 mei 2008 deelde de gemeente aan verzoekster schriftelijk haar bevindingen en conclusie mee. De gemeente schreef – voor zover van belang - : "(.....) Wij hebben besloten uw klacht ongegrond te verklaren. De redenen hiervoor zijn de volgende. In de met u gevoerde correspondentie over dit onderwerp is aangegeven dat de termijn waarna recht op permanente bewoning van een recreatiewoning (waarvoor een zaaksgebonden overgangsrecht geldt) vervalt na één jaar na beëindiging van de permanente bewoning. Er is dus geen sprake geweest van onjuiste informatieverstrekking in uw richting. Uw constatering dat meerdere bewoners en een makelaarskantoor in 2007 brieven hebben ontvangen waarin die termijn wordt gesteld op vijf jaren is op zich correct. Bij brief van 27 februari 2008 is u al aangegeven dat als gevolg van een fout een aantal malen in brieven een onjuiste termijn is gesteld. In deze brief is ook aangegeven dat de personen die een onjuiste brief hebben ontvangen alsnog een bericht zullen krijgen van de gemeente waarin de juiste termijn is vermeld. Deze berichten zijn inmiddels verzonden. Daarnaast zijn intern de nodige maatregelen genomen om dergelijke onjuiste informatieverstrekking vanaf heden te voorkomen. Er is dus geen sprake van een ongelijke behandeling maar van een fout die inmiddels is hersteld. Uw klacht komt er feitelijk op neer dat u met een beroep op het gelijkheidsbeginsel van de gemeente verlangt om een gemaakte fout nogmaals te maken. Uit de jurisprudentie valt echter op te maken dat het gelijkheidsbeginsel niet een dergelijke verstrekkende werking heeft. Een overheidsorgaan kan niet met een beroep op het gelijkheidsbeginsel worden verplicht om een gemaakte fout opnieuw te maken. (.....)"

Standpunten van partijen

Voor de standpunten van partijen wordt hier verwezen naar wat is vermeld onder het kopje 'Feiten'.

Verzoekers

Daarnaast voerden verzoekers nog aan dat er sprake is van rechtsongelijkheid, wat blijkt uit de voorkeursbehandeling. Verzoekers legden ter onderbouwing van hun standpunt over:

- de brief van de gemeente van 24 mei 2007 aan door verzoekers bedoelde makelaar. Daarin staat – voor zover van belang - :
'(.....) Naar aanleiding van uw desbetreffende verzoek delen wij u mede dat het pand

Twentseweg (red. OO: nummer) te Heino op grond van het geldende bestemmingsplan is bestemd tot "recreatiewoning". Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan is het verboden een dergelijke woning te gebruiken voor permanente bewoning. Op het moment dat het geldende bestemmingsplan in werking is getreden, was deze recreatiewoning reeds permanent bewoond zodat in dit geval de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Dit houdt in dat in dit geval de permanente bewoning mag worden voortgezet. Deze recreatiewoning mag dan ook permanent worden bewoond. Dit is ook van toepassing op opvolgende eigenaren van de woning mits de permanente bewoning niet langer dan 5 jaren is gestaakt. Daarbij merken wij nog wel op dat de bestemming van het pand, zijnde zoals gesteld "recreatiewoning", niet is gewijzigd. (....)'

Gemeente

De gemeente legde over:

- een standaard brief van 7 december 2004 (verzonden 10 december 2004) aan onder andere de door verzoekers bedoelde makelaar. Daarin staat – voor zover van belang -:
'(...) De Minister van VROM heeft op 14 november 2003 aan de Voorzitter van de Tweede kamer van de Staten-Generaal haar nieuwe beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen bekend gemaakt. Aan de gemeenten is verzocht uiterlijk 31 december 2004 een standpunt in te nemen over de permanente bewoning van recreatiewoningen. Door ons college is op 2 november j.l. besloten het huidige beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen in Raalte voort te zetten. Dit beleid houdt in dat recreatiewoningen die op een bepaalde datum (1 juli 1994 dan wel 16 december 1987, zulks afhankelijk van welk bestemmingsplan van toepassing is) al permanent werden bewoond, dit gebruik mogen voortzetten en dat dit ook van toepassing is voor rechtsopvolgers mits het gebruik als permanente bewoning niet langer dan één jaar is of wordt gestaakt. (.....) De beleidsnota ligt van 9 december 2004 t/m 5 januari 2005 voor een ieder ter inzage (...) Wij verzoeken u eventuele kopers van een recreatiewoning in Raalte op het vastgestelde beleid te wijzen en ook overigens in uw informatieverstrekking hiermee rekening te houden. (....)'
- een brief van 9 december 2004 (verzonden 10 december 2004) gericht aan verzoekster. Daarin staat – voor zover van belang -:
'(...) Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 18 november 2004 delen wij u mede dat het pand (red. OO: van verzoekster) op grond van het bestemmingsplan "Recreatieterrein Twentseweg e.o." is bestemd tot "recreatiewoonverblijven". Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan is het verboden een dergelijke woning te gebruiken voor permanente bewoning. Door de gemeente Dalfsen zijn per 1 juli 1994 beleidsregels vastgesteld voor permanente bewoning van recreatiewoningen. De gemeente Raalte heeft deze regels "overgenomen" en onlangs opnieuw vastgesteld. Op 1 juli werd deze recreatiewoning permanent bewoond. Dit houdt in dat in dit geval de permanente bewoning mag worden voortgezet. Deze recreatiewoning mag dan ook permanent bewoond worden. Dit is ook van toepassing op opvolgende eigenaren van de woning mits de bewoning niet langer dan één jaar is of wordt gestaakt. Daarbij merken wij nog wel op dat de bestemming van het pand, zijnde zoals gesteld "recreatiewoonverblijven", niet is gewijzigd. (.....)'
- een brief van verzoekster van 3 januari 2005. Daarin staat – voor zover van belang -:

'(.....) In de derde alinea van uw schrijven meldt u onder meer dat permanente bewoning ook wordt voortgezet door opvolgende eigenaren mits de bewoning niet langer dan één jaar is of wordt gestaakt. Eén en ander is mij niet duidelijk daar in eerder afgegeven, overeenkomstige, verklaringen aan andere belanghebbenden door de (voormalige) gemeente Heino gewag wordt gemaakt van vijf jaar. (.....) Is hier sprake van rechtsongelijkheid, ergo een en ander is geen consequent bestuur. In mijn bezit is de adviesnota (10 augustus 2004/0720) "agendastuk" met als onderwerp "beleid permanente bewoning recreatiewoningen". Op (.....) wordt gesteld "gelet op de jurisprudentie en de commentaren met betrekking tot zaaksgebonden overgangsrecht stellen wij voor de termijn waarna het recht op permanente bewoning van een recreatiewoning vervalt, te stellen op in principe één jaar na beëindiging van die permanente bewoning. (.....) Voorts stelt u dat de nota om advies wordt voorgelegd aan de commissie VROM waarna uw college een definitief besluit neemt. Moet ik uit uw schrijven de dato 9 december 2004 opmaken dat u al een definitief besluit heeft genomen? En zo ja, waar en wanneer is uw besluit openbaar gemaakt, dan wel gepubliceerd en (....) waarom zijn de belanghebbenden, dus ook ondergetekende, niet op de hoogte gesteld. (.....)'

- een brief van de gemeente van 15 februari 2005 (verzonden 17 februari 2005) aan verzoekster. Daarin staat – voor zover van belang - :
'(.....) Naar aanleiding van uw brief van 3 januari j.l. treft u hierbij een kopie aan van de beleidsnotitie "Dalfsen en zomerhuizen"d.d. 14 juni 1994 aan, alsmede de circulaires van 30 juni 1994 en 30 januari 1995 van de gemeente Dalfsen. Deze zijn ook opgenomen in de toelichting van het voor uw perceel geldende bestemmingsplan "Recreatieterrein Twentseweg e.o". Dit beleid is overgenomen in de door ons college op 10 augustus 2004 vastgestelde adviesnota "Beleid permanente bewoning recreatiewoningen". Deze nota is behandeld in de commissie VROM op 5 oktober 2004 waarna de nota definitief door ons college is vastgesteld op 2 november 2004. Dit beleid is gepubliceerd in het Weekblad voor Salland van 8 december 2004. De nota heeft vervolgens van 9 december 2004 t/m 5 januari 2005 voor een ieder ter inzage gelegen. Een kopie van de nota, het besluit van 2 november 2004 en de publicatie treft u hierbij aan. (...)'

Reactie op het verslag van bevindingen

Partijen werden in de gelegenheid gesteld te reageren op het verslag van bevindingen, van welke gelegenheid verzoekers gebruik maakten.

Verzoekers lasten onder hun hierboven weergegeven standpunt nog in dat verzoeker, die in Frankrijk woont, als mede-eigenaar van betrokken recreatiewoning nooit over de beleidsnota van de gemeente Raalte werd ingelicht en evenmin het Weekblad voor Salland krijgt toegestuurd.

Overwegingen van de Ombudscommissie

Wat hier speelt is dat de gemeente Raalte, naar aanleiding van het nieuwe beleid van de minister van VROM met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen, haar beleid inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen op 2 november 2004 wijzigde in die zin dat vanaf die

datum het recht op permanente bewoning (een zaaksgebonden recht) vervalt, indien de bewoning langer dan één jaar wordt gestaakt.

Informatieverstrekking

De bewoners van de betreffende recreatiewoningen alsmede een aantal makelaars werden hierover door de gemeente geïnformeerd bij standaardbrief van 10 december 2004. Verzoekster werd bij brief van 9 december 2004 persoonlijk hierover geïnformeerd, naar aanleiding van haar brief van 18 november 2004. Gelet hierop kan niet anders worden geconcludeerd dan dat verzoekster correct en tijdig is geïnformeerd over het gewijzigde beleid van de gemeente. Daarbij komt dat verzoekster ook zelf aangeeft dat zij van het gewijzigde beleid op de hoogte was (feiten onder 5). Dat verzoeker, die in Frankrijk woont, als mede-eigenaar kennelijk geen (standaard) brief heeft ontvangen is in deze niet relevant. Verzoekers zijn immers echtelieden, zodat verondersteld mag worden dat zij elkaar over kwesties betreffende hun gemeenschappelijk eigendom informeren.

Omdat verzoekster haar recreatiewoning wil verkopen vroeg zij op 9 januari 2008 schriftelijk aan de gemeente welke de toegestane termijn was voor het onbewoond zijn van de woning om het zaaksgebonden recht op permanente bewoning te behouden. Op 21 januari 2008 gaf de gemeente aan verzoekster daarover schriftelijk informatie conform bovenstaande.

Nu het beleid van de gemeente sinds 2 november 2004 niet werd gewijzigd, is deze informatieverstrekking derhalve correct.

Gelijkheidsbeginsel

Dat deze informatie van de gemeente verzoekster verbaasde is voorstelbaar, gelet op een brief van de gemeente van 24 mei 2007 gericht aan een makelaar en kennelijk ook (standaard)brieven aan anderen, waarin nog de oude termijn van vijf jaar wordt genoemd. Het is dan ook begrijpelijk dat verzoekster vroeg om opheldering en de aan haar genoemde termijn te corrigeren in een termijn van vijf jaar. Daarop antwoordde de gemeente dat de termijn van één jaar conform het beleid is, maar dat er nog enkele standaardbrieven zijn verstuurd, waarin abusievelijk de verkeerde termijn wordt genoemd. In haar klachtafdoeningsbrief schreef de gemeente dat zij aan de personen die de verkeerde standaardbrieven hebben ontvangen inmiddels een gecorrigeerde brief heeft gestuurd.

In hun klacht over bovenstaande doen verzoekers een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel eist dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld en dat ongelijke gevallen ongelijk worden behandeld al naar gelang zij van elkaar verschillen.

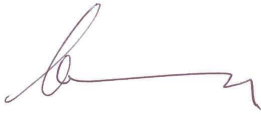
Reeds de formulering van het gelijkheidsbeginsel brengt met zich dat hiervan in het geval van verzoekers geen sprake is. Het gaat immers om een fout die door de gemeente is gemaakt bij het sturen van brieven en niet om een, jegens personen in dezelfde omstandigheden als verzoekers, gewijzigde inhoudelijke uitvoering van het beleid.

Ten overvloede wordt hier nog opgemerkt dat verzoekers, zoals hierboven al weergegeven, altijd correct en juist zijn geïnformeerd, wat niet kan worden gezegd van andere betrokkenen die een onjuiste brief hebben ontvangen.

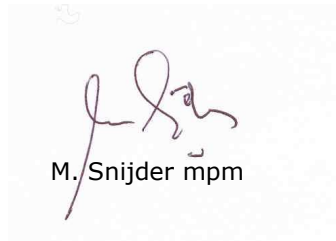
Oordeel

Op grond van vorenstaande komt de Ombudscommissie tot het oordeel dat de klacht van verzoekers ongegrond is.

Aldus vastgesteld door de Overijsselse
Ombudscommissie op 12 januari 2009.



Mr. A. Lunenburg



M. Snijder mpm



mw. mr. A.D. van Zeben