



Rapport

Een onderzoek naar de handelwijze van de gemeente Ouder-Amstel bij de verkoop van restgroen.

Oordeel

Op basis van het onderzoek vindt de Nationale ombudsman de klacht over het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel gegrond.

Datum: 13 januari 2015

Rapport: 2015/008

INHOUD

Samenvatting	3
Wat is de klacht?	4
Wat ging er aan de klacht vooraf?	4
Wat is het standpunt van verzoekers?	6
Hoe reageerde de gemeente?	7
Hoe reageerden verzoekers?	8
Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?	9
Conclusie.....	13
Aanbeveling.....	13
Situatieschets	14
Bijlage.....	15

SAMENVATTING

De gemeente besluit gemeentegroen te verkopen en stelt een beleid en voorwaarden vast voor uitgifte ervan. Verzoekers ontvangen in maart 2012 het aanbod tot koop van een deel van het stuk gemeentegrond achter hun achtertuinen. Het andere deel van dat stuk, een strook die grenst aan perceel B, wordt aan niemand te koop aangeboden. Reden: er liggen kabels in de grond.

Dan blijkt dat de gemeente de strook toch gaat verkopen, aan de eigenaar van perceel B. Als verzoekers daar achter komen is voor hen niet duidelijk dat en waarom de gemeente dat doet. Zij hadden niet anders begrepen dan dat die strook niet zou worden verkocht. Ook is hun niet duidelijk waarom het aan B wordt verkocht en niet aan hen. Vooral nu de gemeente een blok verderop een vergelijkbare strook grond te koop heeft aangeboden aan de eigenaren van de percelen waarvan de ligging ten opzichte van de strook vergelijkbaar is met de ligging van verzoekers percelen.

De ombudsman stelt op basis van het onderzoek vast dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld bij de uitgifte van het zogenoemde woninggroen. In de praktijk blijkt ze namelijk niet te handelen volgens haar beleid en datgene wat ze over de uitgifte naar bewoners toe heeft gecommuniceerd. Zo volgt uit de uitgiftevoorwaarden onder meer dat grond niet wordt verkocht als er (niet verlegbare) kabels in liggen. De gemeente blijkt de grond aan de eigenaren van perceel B te koop te hebben aangeboden nadat zij om koop hadden gevraagd en KPN met verkoop had ingestemd.

De ombudsman heeft tijdens het onderzoek geen feiten of omstandigheden kunnen ontdekken die aannemelijk maken dat de gemeente bij de verkoop niet onpartijdig heeft gehandeld, zoals verzoekers stellen. Wel wijst hij erop dat juist als niet transparant wordt gehandeld, de indruk kan ontstaan van partijdigheid.

WAT IS DE KLACHT?

Verzoekers klagen erover dat de gemeente niet behoorlijk heeft gehandeld bij de verkoop van een strook restgroen. Verzoekers wilden de strook in 2012 kopen, maar de gemeente heeft hun toen laten weten dat de strook niet te koop is. Vervolgens blijkt de gemeente de strook in 2013 wel aan de burens te hebben verkocht.

WAT GING ER AAN DE KLACHT VOORAF?

Vanaf 1999 heeft de gemeente Ouder-Amstel 'adoptiegroen' uitgegeven aan inwoners. Dat zijn stukken gemeentegrond die zonder vergoeding en onder bepaalde voorwaarden in onderhoud worden uitgegeven. In 2008 besluit de gemeenteraad om de uitgifte van adoptiegroen te beëindigen en dat groen waar mogelijk te verkopen.

De gemeenteraad stelt een beleid vast voor uitgifte van het zogenoemde woninggroen. Uitgangspunt daarbij is zo veel mogelijk grond af te stoten. Er gelden verschillende voorwaarden voor de verkoop/verhuur van het groen. Een van de voorwaarden is, dat grond niet verkocht wordt als er (niet verlegbare) kabels in liggen. Ook staat in de voorwaarden dat de grond wordt aangeboden aan de woningeigenaar van het perceel dat grenst aan de langste zijde van het te verkopen/verhuren perceel. Bij meerdere belangstellenden wordt verdeeld naar rato op basis van redelijkheid, billijkheid en uitvoerbaarheid.

Deze voorwaarden zijn in mei 2010 door de gemeenteraad aangepast, waardoor verhuur mogelijk is geworden van grond waar (niet verlegbare) leidingen/kabels in liggen. Aanleiding voor deze aanpassing waren de ervaringen die er tot dan toe met de uitgifte waren opgedaan. In de praktijk bleken veel mensen zich gedupeerd te voelen doordat ze de grond die ze al jaren in gebruik hadden aan de gemeente terug moesten geven omdat er kabels liggen. Uit de toelichting op de aanpassing blijkt dat de gemeente in een incidenteel geval al een oplossing voor deze situatie had gevonden door de grond te verkopen nadat het bedrijf waarvan de kabels waren daarmee had ingestemd.

In 2012 wordt met de uitgifte gestart in de wijk waarin verzoekers wonen. De gemeente doet de wijkbewoners op 23 maart 2012 een aanbod per brief. In de brief wordt per adres aangegeven wat de aanbieding is. Er zit een tekening bij waarop de uitgifte van woninggroen in een deel van de wijk te zien is. Met de brief wordt ook een folder meegestuurd. Daarin staan de voorwaarden voor uitgifte weergegeven (zie Achtergrond). Op een antwoordformulier kan men door aankruising aangeven of men wel of geen interesse heeft het aangeboden woninggroen te kopen. Op het formulier staat ook ruimte voor vragen/opmerkingen.

Verzoekers, drie naaste burens, ontvangen op 23 maart 2012 ook een aanbod. Verzoekers percelen (percelen A) staan haaks op perceel B (zie Situatieschets).

Achter hun achtertuinten bevindt zich een strook woninggroen van ongeveer 150 cm diep. Deze strook grenst aan de zijgevel van perceel B. Het aanbod van de gemeente betreft de verkoop van een deel van die strook. Dat deel hadden verzoekers al in gebruik. Het andere deel van die strook, de 90 cm die direct grenst aan de zijgevel van perceel B, wordt niet uitgegeven. De belangrijkste reden daarvoor is dat er KPN-kabels in liggen. Dit blijkt ook uit de uitgiftetekeningen die verzoekers met de aanbiedingsbrieven ontvangen. Dit is het groen waar het in dit rapport om gaat.

Verzoekers besluiten de grond te kopen die hun is aangeboden.¹

De strook wordt ook niet opgenomen in het aanbod dat de eigenaren van perceel B van de gemeente ontvangen. Deze eigenaren (een van hen is tot oktober 2012 raadslid) hebben de gemeente echter laten weten dat ze graag de bewuste strook van 90 cm zouden willen kopen. De gemeente neemt daarover op 11 april 2012 contact op met KPN. KPN geeft op 13 april 2012 aan geen bezwaar te hebben tegen verkoop van de grond, mits er een zakelijk recht van opstal op de grond gevestigd wordt. De eigenaren van perceel B besluiten daarop de grond te kopen.

Een huizenblok verderop is de feitelijke ligging van de percelen ten opzichte van elkaar vergelijkbaar met die van het blok waar verzoekers wonen: de percelen C (vergelijkbaar met de percelen A van verzoekers) staan haaks op perceel D (vergelijkbaar met perceel B) (zie Situatieschets). Ook hier biedt de gemeente in de aanbiedingsbrieven eenzelfde strook van 90 cm niet aan vanwege de aanwezigheid van kabels.

De bewoners van perceel D geven naar aanleiding van het aanbod van de gemeente in april 2012 op het antwoordformulier (bij 'vragen/opmerkingen') aan dat zij geïnteresseerd zijn in de strook van 90 cm. De bewoners van percelen C vragen de gemeente medio 2012 of ze de bewuste strook mogen kopen. De gemeente neemt op 1 juni 2012 opnieuw contact op met KPN om na te gaan of verkocht kan worden. KPN geeft toestemming². De gemeente laat daarop de eigenaar van perceel D weten dat het gelet op het feitelijke gebruik en de inrichting tot dan toe, in de rede ligt aan de eigenaren van C te verkopen. Wel zal de gemeente in dat geval aan de eigenaren van C vragen om een recht van overpad voor de eigenaar van D vast te leggen omdat hij bij zijn gevel moet kunnen voor onderhoud. De eigenaar van perceel D gaat hiermee akkoord.³

Verzoekers stellen dat zij er in maart 2013 achter komen dat de bewoners van perceel B op het punt staan de strook van 90 cm te gaan kopen. Ook weten ze dan dat in het blok verderop eenzelfde strook groen zal worden verkocht aan de eigenaren van de percelen C. Ze zijn dan niet op de hoogte van de exacte toedracht van de beslissing van de gemeente in beide situaties.

¹ Ze kopen op respectievelijk 7 november 2012, 27 december 2012 en 30 juli 2013

² Een recht van opstal blijkt hier niet nodig omdat het om een ander soort kabel (invoerkabel) gaat.

³ De strook is wegens omstandigheden tot op het moment van schrijven niet aan de eigenaren van perceel C verkocht.

Ze schrijven de gemeente op 1 april 2013 een brief, kort voordat de strook aan B verkocht gaat worden. In die brief vragen ze de gemeente om de strook van 90 cm aan hen te verkopen. Ze wijzen daarbij ook op de situatie een blok verderop. De gemeente wijst het verzoek van verzoekers op 5 april 2013 af. Zij geeft onder meer aan dat en waarom besloten is de grond te verkopen aan de eigenaar van perceel B. Ook geeft ze aan dat en waarom naar haar mening de situatie een blok verderop niet vergelijkbaar is met de situatie in het blok waar verzoekers wonen.

De eigenaren van perceel B benaderen in de tussentijd de gemeente omdat ze vernomen hebben dat verzoekers bezwaren hebben tegen de aankoop van de strook door hen. De gemeente bevestigt de volgende dag dat er een brief door verzoekers is gestuurd. Daarop vraagt de eigenaar van B of ze de brief van verzoekers mogen inzien. De gemeente stuurt hun een kopie van die brief en van de reactie daarop.

In september 2013 dienen verzoekers een klacht in bij de gemeente. De gemeente verklaart die klacht, na een hoorzitting, ongegrond. Zij stelt dat de regels inzake de verkoop van woninggroen juist zijn toegepast. Wel vindt ze dat er op onderdelen nog beter gecommuniceerd had kunnen worden.

Verzoekers wenden zich daarop tot de ombudsman.

WAT IS HET STANDPUNT VAN VERZOEKERS?

Verzoekers vinden dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld in verband met de uitgifte van de strook grond van 90 cm.

De gemeente heeft naar hen toe gecommuniceerd dat uitgifte van de strook niet mogelijk is vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Dit blijkt uit de tekening en de folder die met de aanbiedingsbrief waren meegestuurd. Bovendien heeft de gemeente hun dit, zo stellen zij, bevestigd toen ze mondeling navraag deden over de mogelijkheid deze strook te kopen in april 2012, tijdens een informatieavond in april 2012, en in september 2012. Toch heeft ze de grond verkocht, en wel aan de eigenaren van perceel B. Verzoekers hadden de grond ook willen kopen, als ze geweten hadden dat de grond te koop was. In een vergelijkbare situatie een blok verderop heeft de gemeente een andere beslissing genomen over aan wie eenzelfde strook grond verkocht kan worden. Dat, terwijl daar de strook illegaal in gebruik was en volgens de voorwaarden het langst aangrenzende perceel de eerste keus zou moeten hebben. Gelet hierop en op het feit dat perceel B wordt bewoond door een voormalig raadslid, hebben verzoekers ook het vermoeden dat er sprake is geweest van vriendjespolitiek bij verkoop van de strook grond.

De verhouding tussen de burens (A en B) was altijd goed, maar is door deze kwestie verstoord geraakt. Verzoekers wijzen daarbij vooral op het feit dat de gemeente hun brief van 1 april 2013 zonder toestemming aan de eigenaren van perceel B heeft toegestuurd. Verzoekers vinden het niet netjes dat de gemeente dat heeft gedaan.

HOE REAGEERDE DE GEMEENTE?

Uitgangspunt bij uitgifte is de voormalige adoptiestructuur en het daadwerkelijke gebruik, aldus de gemeente. Het daadwerkelijk geadopteerde is overigens in de loop der jaren op veel plaatsen af gaan wijken van de oorspronkelijke uitgiftetekeningen adoptiegroen. Bij de uitgifte van woninggroen is daarom van de bestaande situatie uitgegaan. Als er kabels of leidingen liggen die niet verlegd kunnen worden is verkoop niet, maar verhuur vaak wel mogelijk. Voorafgaand aan het versturen van de aanbestedingsbrieven heeft de gemeente gekeken waar kabels en leidingen liggen en heeft ze de voorlopige uitgiftetekeningen met de betrokken nutsbedrijven besproken.

De strook van 90 cm is bij beide blokken niet uitgegeven. De belangrijkste reden is de aanwezigheid van KPN-kabels. Daarnaast was de strook ook nodig voor de gemeente als niet alle percelen besluiten de aangeboden grond te kopen. In dat geval zou de gemeente via de strook van 90 cm bij de niet verkochte grond moeten kunnen komen voor onderhoud. Al snel was echter duidelijk dat alle betrokkenen de aangeboden grond wilden kopen. Daarmee verviel voor de gemeente de noodzaak om de strook in eigen beheer te houden.

De gemeente heeft op grond van de volgende overwegingen besloten om de strook aan perceel B te koop aan te bieden:

- De strook was niet meer nodig voor de gemeente om gemeentegrond te bereiken voor onderhoud.
- De strook was niet in gebruik bij één van de partijen, hetgeen ook door de gemeente is geconstateerd tijdens een gesprek op locatie bij perceel B in april 2012. Wel was het, zo stelt de gemeente, al langer bekend (ook bij een aantal andere bewoners) dat de eigenaar van perceel B de grond wilde hebben.
- Er waren geen wensen of verzoeken van verzoekers bekend om de strook bij hun tuin te betrekken; daarvan bleek de gemeente pas toen de dossiers al bij de notaris lagen. Dat er mondeling navraag is gedaan door verzoekers, zoals zij stellen, kan door de gemeente niet worden vastgesteld. Vragen die mondeling op de inloopavond zijn gesteld, zijn niet door de aanwezige ambtenaren opgeschreven. Evenmin kan worden vastgesteld of tijdens een mondeling contact in september 2012 is gevraagd naar de mogelijkheid van koop.
- KPN had toestemming gegeven om de grond te verkopen mits er een zakelijk recht van opstal werd vastgelegd.

De situatie bij het andere hof was anders. Daar was al in een vroeg stadium bekend dat alle betrokken bewoners de strook wilden aankopen. Bovendien was de strook door de bewoners van percelen C bij hun tuin getrokken en in gebruik genomen.

De gemeente geeft nog aan wat ze gedaan zou hebben als er geen kabels in de grond zouden hebben gelegen. Dan zou ze de strook ook aan B hebben aangeboden. Allereerst omdat de eigenaar van perceel B de aanpalende grondeigenaar aan langste zijde van het te verkopen perceel was (voorwaarde 8). Daarnaast moet er bij meerdere

belangstellenden worden verdeeld naar rato, op basis van redelijkheid billijkheid en uitvoerbaarheid (voorwaarde 9). Het was dan redelijk geweest aan B te verkopen omdat de huiseigenaar op grond van het Burgerlijk Wetboek altijd onderhoud aan zijn gevel moet kunnen uitvoeren en de strook langs de gevel dus beschikbaar moet blijven voor de eigenaar. Gebeurt dat laatste niet, dan moeten er extra kosten worden gemaakt om dat te regelen, zoals bij het blok verderop is gebeurd.

De gemeente acht de klacht niet gegrond. Zij vindt dat de toebedeling van de grond op een juiste afweging is gebaseerd. Ze vindt wel dat er op onderdelen beter gecommuniceerd had moeten worden. Zij bedoelt daarmee dat zij aan eigenaren van de aangrenzende woningen had moeten meedelen dat de strook grond, tot dan toe gebruikt als achterom pad, prive-eigendom zou worden. Er werd nu – ten onrechte bleek achteraf – van uit gegaan dat dit bij iedereen bekend was. De gemeente stelt dat er op het hofje een grote betrokkenheid heerst en dat een van verzoekers sinds het begin bekend was met de wens van B om de strook te kopen.

Er is absoluut geen sprake geweest van vriendjespolitiek. Het is puur toeval dat de strook aan een op dat moment nog in functie zijnde raadslid is verkocht. Er is gekeken naar de feitelijke situatie, de voorwaarden woninggroen en de wettelijke kaders. Zoals bij ieder dossier is een verzoek bekeken op (on)mogelijkheden om een verzoek te kunnen honoreren. Alle raadsleden wonen in de gemeente en er zijn er meerdere persoonlijk betrokken bij de uitgifte. Hiervoor is conform 3:43 BW en artikel 15 Gemeentewet toestemming van GS gevraagd. Iedereen is gelijk behandeld en het speelt geen rol of iemand politiek betrokken was of niet. Op het moment van aankoop was de bewoonster overigens geen raadslid meer. De schijn van belangenverstremming kan in deze alleen worden gewekt door het feit dat B in de gemeenteraad zat, niet door handelwijze van de gemeente. De projectleider is belast en gemandateerd voor uitvoering van het woninggroenbeleid. Alle verzoeken om te kopen in afwijking van het aangeboden worden met het afdelingshoofd of, in lastiger situaties zoals deze, met de wethouder in mondeling overleg doorgesproken.

HOE REAGEERDEN VERZOEKERS?

Verzoekers weerspreken dat al langer bij hen bekend was dat de eigenaren van perceel B de strook wilde kopen. Bovendien vinden ze het vreemd dat de gemeente zich hierop beroept, nu uit de aanbiedingsbrief, uitgiftetekening en voorwaarden uitdrukkelijk volgt dat de strook niet te koop is. Als er tijdens het gesprek van april 2012 ook is gesproken over de strook, dan is dat niet in het bijzijn verzoekster gebeurd. Bovendien was verzoekster hier niet aanwezig als aanspreekpunt van de buurt.

Verder wijzen zij er op dat nergens in de folder over de uitgifte van woninggroen het daadwerkelijke gebruik is genoemd als voorwaarde. Bovendien vinden verzoekers het argument niet terecht. Bij het andere hof was er sprake van illegaal gebruik.

De eigenaar van perceel D had daar volgens haar de strook geadopteerd, maar de eigenaren van percelen C hadden de grond in gebruik genomen. De gemeente heeft hier nooit op gehandhaafd. Met haar beslissing de strook aan de eigenaren van percelen C te verkopen belooft de gemeente feitelijk dit illegale gedrag. Verzoekers vinden het vanzelfsprekend dat zij de strook grond niet in gebruik hadden: dat mocht immers niet.

NADERE REACTIE VAN DE GEMEENTE

De gemeente is gevraagd aan wie de strook van 90 cm als adoptiegroen was uitgegeven. De gemeente kan dat niet met zekerheid vaststellen omdat de adresgebonden adoptietekeningen niet in het archief zijn terug te vinden. Wel is duidelijk dat in beide blokken de bewuste stroken van 150 cm ter adoptie zijn aangeboden.

Gevraagd of het klopt dat haar standpunt ten aanzien van (on)mogelijkheid van uitgifte van de strook is veranderd doordat bewoners hadden gevraagd de grond toch te mogen kopen, stelt de gemeente het volgende. Haar standpunt is niet veranderd, maar de mogelijkheid is veranderd nadat KPN toestemming voor verkoop had gegeven. Zij wijst erop dat nog steeds op uitgiftetekeningen aangegeven wordt dat grond niet verkocht kan worden als er (niet verlegbare) kabels in liggen. Echter, als na een verzoek van bewoners het betreffende nutsbedrijf toestemming geeft voor verkoop, is er voor de gemeente ook geen belemmering meer.

De gemeente is nog gevraagd waarom de bewuste strook niet door haar is verhuurd in plaats van verkocht. Ze geeft daarop aan dat de bewoners van B meteen verzochten om koop en KPN geen bezwaar had. Als KPN had aangegeven dat koop niet mogelijk was, was verhuur alsnog een optie geweest. Als de bewoners hadden willen huren, dan zou de gemeente KPN niet hebben benaderd en zou er alsnog zijn verhuurd.

WAT IS HET OORDEEL VAN DE NATIONALE OMBUDSMAN?

Het vereiste van transparantie houdt in dat de overheid open en voorspelbaar is in haar handelen, zodat het voor de burger duidelijk is waarom de overheid bepaalde dingen doet. Als de overheid voorwaarden stelt voor uitgifte van grond aan burgers, impliceert dit dat zij bij uitgifte zal handelen volgens die voorwaarden en datgene wat ze over de uitgifte naar de inwoners toe heeft gecommuniceerd.

Verzoekers klagen over de handelwijze van de gemeente bij de verkoop van de strook woninggroen achter hun achtertuin. Ze vinden dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld en stellen dat er sprake is van vriendjespolitiek. De gemeente acht die klacht ongegrond.

De gemeente heeft een beleid vastgesteld voor uitgifte van woninggroen. Vooropgesteld moet worden dat de ombudsman niet bevoegd is inhoudelijk te oordelen over het beleid van een gemeente. De ombudsman zal dan ook geen oordeel geven over de inhoud van het uitgiftebeleid.

De gemeente heeft met haar beleid voorwaarden gesteld voor de uitgifte. Die voorwaarden heeft ze aan de bewoners kenbaar gemaakt bij het aanbod dat hun is gedaan (met de folder). De wijze waarop de gemeente bij de uitgifte van de grond vervolgens heeft gehandeld, strookt echter niet met de voorwaarden en datgene wat ze over de uitgifte naar de inwoners toe heeft gecommuniceerd. Daarmee heeft de gemeente naar het oordeel van de ombudsman niet transparant en niet behoorlijk gehandeld.

Meest in het oog springt hierbij het feit dat de gemeente de strook grond, waarin (niet verlegbare) kabels liggen, uiteindelijk toch te koop heeft aangeboden. De strook is bij het aanbod in maart 2012 aan geen van de omwonenden te koop aangeboden. Op de uitgiftetekening staat ook duidelijk dat de grond niet te koop is en dat er kabels liggen. Volgens haar eigen voorwaarden is verkoop niet mogelijk van grond waar (niet verlegbare) kabels of leidingen in liggen. Volgens de voorwaarden kan deze grond immers alleen verhuurd kan worden. Het is dan ook niet vreemd, dat verzoekers er van uit gingen dat de grond niet verkocht zou worden. Of verzoekers wisten dat de eigenaar van perceel B de grond wilde kopen, is daarbij niet van belang. Door de grond later alsnog te koop aan te bieden aan de eigenaar van perceel B is de gemeente dus afgeweken van haar beleid en van wat ze naar de inwoners toe heeft gecommuniceerd (over het aanbod en over de voorwaarden).

Gelet op het uitgangspunt bij het beleid om zoveel mogelijk woninggroen af te stoten, is het niet vreemd dat de gemeente deze grond wil verkopen. Het is wel curieus dat de gemeente de mogelijkheid tot verkoop (mede) laat hangen van een verzoek van de inwoners. Deze inwoners heeft zij nota bene bij het aanbod laten weten dat de grond niet te koop is. Het is de vraag waarom de gemeente deze mogelijkheid niet naar de bewoners toe communiceert en in haar voorwaarden noemt. Te meer, nu uit de informatie die de gemeente heeft verstrekt, blijkt dat het hier niet om een incident gaat. Uit de verstrekte informatie blijkt immers dat de gemeente vaker zo heeft gehandeld en ook nu nog zo te werk gaat: de grond wordt niet te koop aangeboden, maar ze wordt wel verkocht als mensen daar (vervolgens) om vragen en de kabeleigenaar toestemming verleent. Opvallend daarbij is bovendien, dat de gemeente heeft aangegeven dat zij de voorlopige uitgiftetekeningen met de nutsbedrijven heeft besproken. Gelet op het bovenstaande doet zich dan ook de vraag voor waarom daarbij niet meteen is nagegaan welke grond met toestemming van die nutsbedrijven eventueel wel verkocht kan worden.

De transparantie ontbreekt dus doordat besloten is de bewuste strook toch te verkopen, hetgeen niet strookt met beleid en de communicatie naar de inwoners. Dat geldt voor het huizenblok waar verzoekers wonen, maar ook voor het huizenblok verderop.

Daarnaast ontbreekt de transparantie in het handelen van de gemeente ook doordat zij haar beslissingen heeft genomen op basis van argumenten die niet zijn te herleiden tot de voorwaarden. Zo heeft de gemeente meegewogen of de grond op dat moment bij iemand in gebruik was. Een huizenblok verderop heeft het gebruik van de grond zelfs een doorslaggevende rol gespeeld bij de beslissing van de gemeente. Daardoor is de beslissing anders uitgevallen dan bij het verzoekers en zijn volgens de gemeente beide situaties niet te vergelijken. Op zich lijkt het niet onlogisch om het gebruik mee te wegen in de beslissing. Gelet op de voorwaarden zou het gebruik ook kunnen worden meegewogen als er meerdere belangstellenden zijn en er naar redelijkheid en billijkheid moet worden besloten (voorwaarde 9). Echter volgens diezelfde voorwaarden wordt te verkopen grond (alleen) *aangeboden* aan de eigenaar van het langst aangrenzende perceel (voorwaarde 8). Ook hieruit blijkt, dat de (overwegingen bij haar) beslissingen in de praktijk niet stroken met wat de gemeente over het beleid naar de inwoners toe heeft gecommuniceerd.

Verzoekster wijst er nog op dat de gemeente door verkoop aan de illegale gebruikers van grond dat illegale gedrag feitelijk beloont. De ombudsman kan zich voorstellen dat dit zo kan overkomen, maar het is een consequentie van het beleid van de gemeente. Dat gemeentegrond (al dan niet illegaal) vaak al in gebruik was, was juist een van de redenen van de gemeente om tot verkoop over te gaan. Het is overigens ook niet ongebruikelijk dat gemeenten via verkoop van grond illegale situaties legaliseren.

Gelet op het bovenstaande is de ombudsman dus van oordeel dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld. De ombudsman zijn echter geen feiten of omstandigheden gebleken op grond waarvan aannemelijk is dat er sprake is geweest van vriendjespolitiek. Dat bij verzoekers niettemin die indruk kon ontstaan, komt echter niet alleen -zoals de gemeente stelt- door het feit dat een van de eigenaren van perceel B een voormalig raadslid was. Juist ook het feit dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld, is daar debet aan. Door transparant te handelen kan voorkomen worden dat de indruk van partijdigheid ontstaat.

Dat de gemeente niet transparant heeft gehandeld impliceert overigens niet dat de ombudsman vindt dat de gemeente andere beslissingen had moeten nemen. Het is aan de gemeente om te beslissen over uitgifte en over de overwegingen die ze daarbij laat meewegen. De beslissingen heeft ze hier al genomen en de strook grond is al verkocht (bij het huizenblok van verzoekers) c.q. de betrokkenen hebben al met verkoop ervan ingestemd (bij het huizenblok verderop). In die zin is er dan ook sprake van een onomkeerbare situatie.

Wel vindt de ombudsman het belangrijk dat de gemeente haar uitgiftebeleid, de informatie die over de uitgifte aan inwoners wordt verstrekt en de wijze waarop ze in de praktijk handelt bij uitgifte met elkaar in overeenstemming brengt. Vandaar dat bij dit rapport een aanbeveling is opgenomen.

Overigens vindt de ombudsman het niet netjes dat gemeente de brief van verzoekers van 1 april 2013 zonder hun toestemming naar de eigenaar van perceel B heeft doorgestuurd. Het had in de rede gelegen dat even aan verzoekers te vragen. De ombudsman betreurt het dat er een burencollicfict is ontstaan, al heeft hij niet de indruk dat dit alleen door het doorsturen van de brief is gebeurd. De verhoudingen waren kennelijk al verstoord toen verzoekers op 1 april 2013 hun brief naar de gemeente stuurden. Die brief stuurden verzoekers nadat ze er, zo geven ze aan, achter waren gekomen dat de eigenaar van perceel B de strook wilde kopen. Bij burenen die goed contact hebben, ligt het in de rede dat ze over dit soort zaken met elkaar communiceren.

De ombudsman vindt dat het in eerste instantie aan burenen zelf is om een collicfict onderling op te lossen. Mogelijk dat door met elkaar in gesprek te gaan de goede verhoudingen hersteld kunnen worden. De ombudsman geeft de burenen daarom in overweging met elkaar in gesprek te gaan. Indien nodig en gewenst, kan de gemeente overwegen om die gesprekken (bijvoorbeeld door het inschakelen van buurtbemiddeling) te initiëren. Niet uit te sluiten valt, dat de onenigheid niet zou zijn ontstaan als de gemeente vanaf het begin transparant had gehandeld.

CONCLUSIE

De Nationale ombudsman acht de klacht over de gemeente Ouder-Amstel gegrond wegens strijd met het vereiste van transparantie.

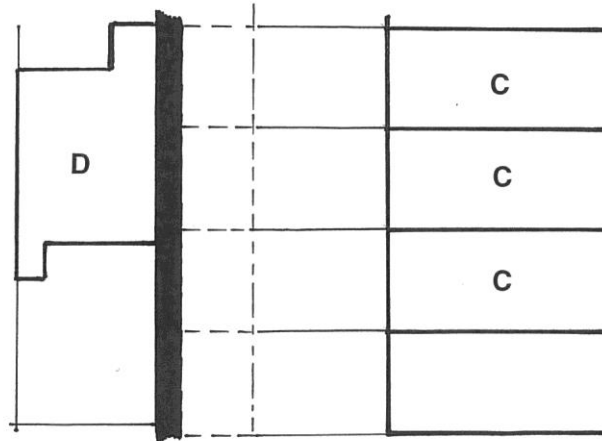
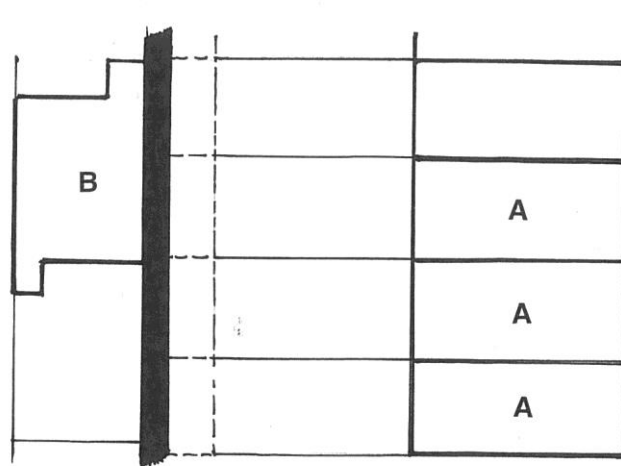
AANBEVELING



De ombudsman geeft de gemeente Ouder-Amstel in overweging om haar uitgiftebeleid, de informatie die over de uitgifte aan inwoners wordt verstrekt en de wijze waarop ze in de praktijk handelt bij uitgifte met elkaar in overeenstemming te brengen.

De Nationale ombudsman,

mr. F.J.W.M. van Dooren,
waarnemend ombudsman

SITUATIESCHETS



 te koop aangeboden
woninggroen
 tuin

 huis
 strook groen waar het in dit
rapport om gaat

BIJLAGE

Voorwaarden voor de verkoop/verhuur van woninggroen van de gemeente Ouder-Amstel

In de folder die met de aanbiedingsbrief is meegestuurd staan de volgende voorwaarden genoemd:

"Eigen woning bezitters kunnen gemeentegrond alleen kopen*

(...)

1. Aanwezige kabels en leidingen moeten verlegbaar zijn.
2. ...
7. Vorm van de te verkopen/verhuren kavel is congruent aan de bestaande huiskavel.
8. Aanbieding wordt gedaan aan de bewoner/woningeigenaar die grenst aan de langste zijde van het te verkopen/verhuren perceel.
9. Bij meerdere belangstellenden, verdelen naar rato op basis van redelijkheid, billijkheid en uitvoerbaarheid.
- ...
- 16 Hardheidsclausule voor uitzonderlijke gevallen (zoals verhuur bij aantoonbare onvermogenheid).

*In geval van onverlegbare kabels en leidingen kunnen eigenwoningbezitters en vastgoedbezitters huren volgens de overige voorwaarden...."