

Rapport

Datum: 6 april 2000

Rapportnummer: 2000/139

Klacht

Op 4 oktober 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer drs. B. en mevrouw T. te Gorinchem, met een klacht over een gedraging van de gemeente Gorinchem en een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem.

Naar deze gedragingen, waarbij de gedraging van de gemeente Gorinchem wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem, werd een onderzoek ingesteld.

Op grond van de door verzoekers verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoekers klagen erover dat de gemeente Gorinchem, zonder eerst met hen in overleg te treden, hen bij brief van 6 oktober 1998 heeft gesommeerd onder dreiging van een kort geding een deel van de tuin ter grootte van circa 13 vierkante meter terstond te ontruimen en over te dragen aan de gemeente.

Voorts klagen verzoekers:

- over de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem hun klacht van 17 maart 1999 heeft afgehandeld;
- over het feit dat het college van burgemeester en wethouders tot het moment waarop zij zich tot de Nationale ombudsman hebben gewend (29 september 1999) hun brief van 27 juni 1999 niet inhoudelijk heeft beantwoord, ondanks een rappelbrief van 9 september 1999.

Achtergrond

Klachtenregeling van de gemeente Gorinchem, zoals deze gold van 1 maart 1998 tot 1 januari 2000

"BEGRIPSBEPALING / ALGEMEEN

(...)

1.2 In bijzondere omstandigheden kan het college van burgemeester en wethouders, onder opgaaf van redenen, afwijken van (onderdelen van) deze regeling.

(...)

KLACHTENBEHANDELING

(...)

2.7 Een advies als bedoeld in punt 2.6 wordt eerst uitgebracht nadat klager en de betrokkene ambtenaar in de gelegenheid zijn gesteld zich te doen horen en daarvan een schriftelijk verslag is opgemaakt dat ter kennis wordt gebracht van alle betrokken partijen. Indien hoor en wederhoor ertoe leidt dat naar het oordeel van de klager voldoende is tegemoet gekomen aan de klacht, vervalt de verplichting tot het vervolgen van de procedure krachtens deze Klachtenregeling.

2.8 Burgemeester en wethouders beslissen over de definitieve inhoud van de te verzenden antwoordbrief, welke binnen zes weken na de datum van indiening aan de klager wordt verzonden..."

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Vervolgens werden verzoekers in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren. Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. De reacties van verzoekers en het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem gaven aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekers dienden bij brief van 17 maart 1999 een klacht in bij het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem. In hun brief merkten zij het volgende op:

"...Per 1 september 1998 zijn we als nieuwe eigenaars van het pand Z in Gorinchem komen wonen. Op 6 oktober 1998 ontvingen wij van advocatenkantoor (...), in opdracht van de gemeente een aangetekend schrijven waarin ons werd gesommeerd onder dreiging van een kort geding een deel van de tuin ter grootte van circa 13 vierkante meter terstond te ontruimen en over te dragen aan de gemeente. Dit op grond van de aanspraak die de gemeente op dit stuk grond dacht te kunnen maken.

Vanwege deze 'overval tactiek' met zware juridische middelen zijn we min of meer gedwongen geweest ten behoeve van ons verweer een advocatenkantoor in te schakelen. In de briefwisseling die vervolgens tussen beide advocatenkantoren heeft

plaatsgevonden is gebleken dat de gemeente geen bewijsstukken heeft kunnen over-leggen waaruit de rechtmatigheid van haar claim zou kunnen blijken. Per brief d.d. 1 februari 1999 heeft uw advocatenkantoor vervolgens aangegeven verder te willen afzien van de aangespannen procedure.

Met dit schrijven willen we ons ongenoegen uiten over de handelwijze van de gemeente Gorinchem en hierover bij deze een formele klacht indienen. Uw claim, en zeker ook de wijze waarop u het geschil heeft gemeend te moeten ingaan heeft ons zeer ontstemd en heeft - als nieuwe bewoners - ons vertrouwen in de gemeente sterk aangetast. Dit temeer daar de gemeente geen enkele bewijslast heeft kunnen aandragen, ondanks het feit dat daarmee steeds geschermd werd.

Met uw procedure heeft u ons én uzelf (c.q. de gemeenschap, en dus feitelijk mede door ons betaald) opgezaagd met onnodige kosten voor onder meer juridische bijstand. Daarnaast heeft uw procedure ons veel tijd gekost en heeft dit -geheel onnodig- geleid tot spanningen binnen ons gezin én met onze nieuwe burens (als indirect-belanghebbenden). Aangezien we u hiervoor volledig verantwoordelijk houden, menen wij recht te hebben op volledige compensatie van de geleden materiële en immateriële schade. Daarnaast zou ook een welgemeend excuus hier zeker op zijn plaats zijn.

Wij verzoeken u binnen 2 weken na dagtekening hiertoe met een concreet voorstel te komen..."

2. Het college van burgemeester en wethouders stuurde verzoekers op 22 maart 1999 een ontvangstbevestiging. In deze ontvangstbevestiging gaf het college onder meer aan:

"Het college van burgemeester en wethouders heeft uw brief ontvangen en aangemerkt als klacht ingevolge de Klachtenregeling (zie achtergrond; N.o.).

Conform deze Klachtenregeling, (...), zal uw brief binnen zes weken worden afgedaan.

(...)

Bijgaand treft u een folder met betrekking tot de klachtenregeling aan."

3. Het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem deelde verzoekers bij brief van 3 mei 1999 (verzonden op 17 mei 1999) het volgende mee:

"...Voordat wij inhoudelijk ingaan op uw klacht en claim eerst de voorgeschiedenis.

Voorgeschiedenis.

Bij koopovereenkomst, ondertekend op 9 april 1996, heeft de gemeente aan X verkocht het pand, Y, met ondergrond en verdere aanhorigheden. Voor wat de ondergrond betreft ging het om 85 vierkante meter grond. Over deze (onder)grond gaat deze kwestie.

Op een gedeelte van de grond stond namelijk de volière van de familie G. (pand Z; N.o.). Vanaf de start van de onderhandelingen met X zijn er problemen geweest over dit stuk grond. De familie G. beriep zich op verjaring. D.w.z. dat zij van mening was dat zij het stuk grond zolang in gebruik had dat het door verloop van tijd haar eigendom was geworden. De familie G. heeft echter nooit juridische stappen ondernomen om dit 'verkregen' recht vast te leggen, hetgeen nodig is bij deze vorm van verjaring.

De gemeente stond bij het kadaster als eigenaar ingeschreven. Op grond hiervan is de ondergrond van Y (dus inclusief de ondergrond van de volière) toentertijd aan X verkocht.

Zoals gezegd is vanaf 1996 de discussie gaande. Partijen kwamen er niet uit. Zowel X als de familie G. claimden de bewuste stuk grond. De familie G. was op enig moment voornemens om haar pand, inclusief volière, aan u te verkopen. Hetgeen inmiddels is gebeurd. X heeft op haar beurt het pand Y verkocht aan de familie V. Partijen (familie G, X en de gemeente) hadden toen nog steeds geen overeenstemming bereikt over de eigendomssituatie van de grond.

Ten tijde van de aankoop van uw pand was u reeds op de hoogte van de perikelen rond de ondergrond van de volière. Op 22 april 1998 is daarover een bijeenkomst geweest waarbij notaris S. (namens u), de heer B. (één van de verzoekers; N.o.), notaris W. (namens X) en mevrouw C. (namens de gemeente) aanwezig waren. De bedoeling van deze bijeenkomst was om te trachten deze kwestie in der minne te schikken. De bijeenkomst is geëindigd met de afspraak dat notaris W. en notaris S. samen met de heer B. ter plaatse zouden gaan kijken om zodoende tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen. De oplossing bestond uit een ter plaatse logische verdeling van de bewuste strook grond. De gemeente zegde toe zich neer te leggen bij hetgeen afgesproken zou worden.

De bijeenkomst van 22 april 1998 heeft uiteindelijk niet geresulteerd in een oplossing van het conflict. X wou duidelijkheid hebben over de eigendomssituatie en heeft vervolgens een advocaat ingeschakeld. Zij eiste op basis van de koopovereenkomst levering van de grond. Omdat de gemeente de contractspartner van X was moest zij aan deze verplichting voldoen. De gemeente was dus ook genoodzaakt om een advocaat in de arm te nemen teneinde zich (juridisch) te kunnen verdedigen tegen de claim van X. Omdat u, als derde partij, inmiddels in het bezit van de bewuste strook grond was moesten ook jegens u juridische stappen ondernomen worden. Dit ook vanwege het feit dat de gemeente nog steeds als eigenaar in het kadaster stond ingeschreven. Ook in de richting van de familie G. heeft onze advocaat stappen moeten ondernemen.

Klacht en claim

Zoals u in de 'voorgeschiedenis' heeft kunnen lezen was het niet de gemeente die de eerste juridische stappen in deze kwestie heeft gezet. De gemeente moest zich wel

verdedigen omdat zij in rechte was aangesproken door X. X heeft deze stap gezet omdat de zaak, noch met de familie G. noch met u in der minne, kon worden geschikt, en X uiteindelijk duidelijkheid wilde hebben inzake de eigendomssituatie. Aangezien u de bewuste strook grond in uw bezit had en niet bereid was om de zaak in der minne te schikken moest u dus in de procedure betrokken worden.

Uw klacht dat deze procedure veel tijd en geld heeft gekost ontkennen wij niet. Dit is echter inherent aan juridische procedures. Nogmaals, als het aan ons had gelegen was het nooit zover gekomen. Vandaar onze toentertijd gedane pogingen om de zaak in der minne te schikken.

Uw verzoek c.q. uw claim voor compensatie kunnen wij op grond van al het voorgaande niet honoreren.

Tenslotte nog enkele opmerkingen. De claim van de familie G. is nooit met bewijzen gestaafd. Pas bij brief van 14 juli 1998 heeft de vorige eigenaar van het pand Z, de heer P., omtrent de schuur en de volière een verklaring afgelegd. Uiteraard zijn zowel X als de gemeente op zoek gegaan naar bewijzen die e.e.a. konden weerleggen.

Blijkbaar was een juridische procedure nodig om over de eigendomssituatie voor alle partijen uiteindelijk duidelijkheid te verkrijgen.

Het spijt ons dat u zich door een en ander overvallen hebt gevoeld. Wij hopen echter dat u door bovenstaande uitleg enig begrip voor onze situatie hebt verkregen en vertrouwen erop dat hiermee deze zaak als afgedaan kan worden beschouwd..."

4. Verzoekers konden zich met dit antwoord van het college van burgemeester en wethouders niet verenigen. In hun brief van 27 juni 1999 gaven zij het volgende aan:

"...Met interesse en verbazing heb ik kennis genomen van uw reactie op onze klacht van 17-03-1999. Uit uw schrijven krijg ik niet de indruk dat onze klacht serieus wordt genomen. Vandaar deze reactie.

U start met een beschrijving van de voorgeschiedenis. Een belangrijk deel van uw versie van de voorgeschiedenis kan ik ontkennen noch bevestigen aangezien wij hierbij niet persoonlijk betrokken zijn geweest. Wel kan worden gesteld dat uw versie niet volledig is. Zo is niet vermeld dat door de gemeente (...) in de bijeenkomst van 22 april 1998 aan de heer B. een bedrag van Fl. 80,= per vierkante meter grond aangeboden is 'als tegemoetkoming' (...). Verder wijs ik u erop dat ondergetekenden pas op 1 september 1998 het rechtmatige eigendom van het pand Z met opstal hebben gekocht van de heer G.

Wat betreft uw reactie op onze klacht het volgende:

Het is ons duidelijk dat u -in de visie van X- in gebreke bent gebleken bij de oplevering van de grond; X heeft hier redenen in gezien een advocaat in te schakelen. Deze

voorgeschiedenis is voor ons echter niet relevant. Feit is dat het eerste contact wat wij met de gemeente over deze kwestie hadden, nadat wij rechtmatig eigenaar waren geworden -en daarmee ook officieel partij in het geheel waren- een brief was van uw advocaat. Dit hebben wij als zeer grievend ervaren.

In verband hiermee past de opmerking dat ik me er altijd zeer over verbaasd heb hoe ondergetekende als geïnteresseerd koper van het pand Z bij de discussie betrokken is. Vòòr onze aankoop van het pand Z was voor de gemeente de heer G. de rechtmatige partij om zaken mee te doen. Vandaar ook dat ik me nooit heb uitgelaten heb over uw 'aanbod' (zoals hierboven vermeld) noch een standpunt heb ingenomen over een 'logische verdeling van de bewuste strook grond'. In mijn onderhandelingen met de makelaar Gr. (als vertegenwoordiger van de heer G.) heb ik steeds aangegeven meer helderheid omtrent dit stuk grond te willen krijgen, om hiervan de risico's te kunnen bepalen. Op grond van de verkregen informatie is de heer G. een bod gedaan hetgeen geaccepteerd is.

Uw opmerking dat ik nadat ik de bewuste strook grond in bezit heb verkregen '....niet bereid was om de zaak in den minne te schikken...' is dan ook bezijden de waarheid, aangezien dit nooit bij mij getoetst is. Mijns inziens heeft u op de verkeerde momenten met de verkeerde partijen onderhandeld, en het nagelaten met mij te doen toen ik daarvoor de aangewezen partij was.

Ons eerste officiële contact met de gemeente was dus middels uw advocaat. Mede door de (absurde) termijn voor reactie was er toen voor ons geen weg terug en hebben noodgedwongen ook juridische bijstand moeten zoeken. Het is mijn stellige overtuiging dat de gemeente zichzelf en ons veel geld had kunnen besparen door deze kwestie op een zorgvuldige en integere manier af te handelen.

In uw schrijven geeft u verder aan dat blijkbaar een juridische procedure nodig was om duidelijkheid te krijgen over de eigendomssituatie. Wat mij betreft was dat niet nodig geweest als u indertijd de bewijzen had overlegd waarover u zei te beschikken. Ook dit had u en ons veel geld kunnen besparen.

Gezien het voorgaande willen wij onze claim voor compensatie nadrukkelijk handhaven en beschouwen wij de zaak zeker niet als afgedaan. Ik reken erop uw reactie te ontvangen binnen een termijn van 6 weken.

Overigens;

Het heeft ons verbaasd dat de gemeente -conform uw eigen klachtenregeling- geen contact met ons heeft opgenomen om ons in de gelegenheid te stellen onze klacht mondeling toe te lichten. Ook hieruit menen we op te maken niet serieus genomen te

worden. Bij een onbevredigende reactie uwerzijds zullen we ons dan ook op nadere stappen beraden..."

5. Aangezien verzoekers op hun brief van 27 juni 1999, ondanks hun rappelbrief van 9 september 1999, geen inhoudelijke reactie van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem ontvingen, wendden zij zich vervolgens op 29 september 1999 tot de Nationale ombudsman.

B. Standpunt verzoekers

Voor het standpunt van verzoekers wordt verwezen naar de klachtformulering onder klacht en naar hun onder A. Feiten opgenomen brieven.

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders van Gorinchem

1. Het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem deelde de Nationale ombudsman in reactie op de klacht van verzoekers bij brief van 10 november 1999 (verzonden 15 november 1999) het volgende mee:

"...Onderdeel 1 (zonder overleg opstarten van een juridische procedure)

Over de gang van zaken met betrekking tot de bewuste strook grond van circa 13 vierkante meters zijn wij ingegaan bij onze brief van 3 mei 1999 (verzonden 17 mei 1999), (...), aan (verzoekers; N.o.). Deze brief geeft naar onze mening een goed beeld over deze kwestie. Wij voegen deze brief als bijlage toe en verzoeken u om de inhoud daarvan als hier woordelijk herhaald en ingelast te beschouwen (zie hiervoor onder A. 2.; N.o.).

Zoals u in voornoemde brief kunt lezen hebben wij getracht om de zaak, met alle betrokken partijen, in der minne te schikken. Toen wij er echter niet uitkwamen is door onze toenmalige contractspartner, X, een gerechtelijke procedure opgestart. In die procedure heeft de gemeente verweer gevoerd en in het kader van dat verweer was het noodzakelijk de heren G. en B. (één van de verzoekers; N.o.) een sommatie-brief toe te zenden.

In tegenstelling tot hetgeen (verzoekers; N.o.) stellen is er, voordat de sommatiebrief is verzonden, dus wel degelijk overleg gepleegd tussen de betrokken partijen.

Onderdeel 2 (de wijze waarop de gemeente op hun klacht heeft gereageerd)

(Verzoekers; N.o.) vroegen in hun brief van 17 maart 1999 om binnen 2 weken na dagtekening een reactie te geven. Voordat wij inhoudelijk op hun brief konden reageren moest er enig onderzoek gepleegd worden en overlegd worden met onze advocaat. Dit heeft enige tijd gevergd. Om adequaat en afdoende op hun brief te kunnen reageren hadden wij deze tijd nodig. Wij hebben vervolgens verzuimd betrokkenen tussentijds

hiervan op de hoogte te stellen.

Over onze inhoudelijke reactie op hun brief het volgende. Zoals gezegd geeft onze brief van 3 mei 1999 (verzonden 17 mei 1999), naar onze mening, de gang van zaken goed weer. In de bespreking van 22 april 1998 (zie brief van 3 mei 1999) was met de heer B. (één van de verzoekers; N.o.) afgesproken om ter plaatse te gaan kijken en vervolgens de bewuste strook grond te verdelen. Wij hebben daarbij toegezegd ons neer te leggen bij hetgeen met hem afgesproken zou worden. Van notaris W. hebben wij vernomen dat, in tegenstelling tot hetgeen op 22 april 1998 was afgesproken, partijen (met name de heer B. en X) uiteindelijk niet tot een verdeling zijn gekomen.

Overigens hebben wij in onze brief van 3 mei 1999 (zie laatste alinea van deze brief) aan betrokkenen medegedeeld dat wij de gang van zaken betreurden en dat het zeker niet onze bedoeling is geweest om hen te overvallen.

Onderdeel 3 (het uitblijven van een reactie op de brief van 27 juni 1999)

De klacht van (verzoekers; N.o.) over dit onderdeel is terecht. Na lezing van deze brief kwamen wij tot de conclusie dat het naar onze mening een herhaling van zetten zou worden als wij inhoudelijk op deze brief waren ingegaan. Onze reactie zou namelijk dezelfde zijn geweest zoals wij dat in onze brief van 3 mei 1999 reeds hebben verwoord. De bedoeling was daarom (verzoekers; N.o.) voor een gesprek uit te nodigen. Dat is tot onze spijt niet gebeurd..."

2. Op verzoek van de Nationale ombudsman verstrekte het college van burgemeester en wethouders bij brief van 16 december 1999 (verzonden 20 december 1999) nog de volgende informatie:

"...Hieraan (aan de brief van 3 mei 1999: N.o.) willen wij het volgende toevoegen. Bij de bespreking van 22 april 1998 zijn tussen partijen diverse alternatieven besproken. De bespreking is echter geëindigd met de afspraak dat ter plaatse naar de bewuste strook grond zou worden gekeken en vervolgens een verdeling zou worden gemaakt waar X en de heer B. zich in zouden kunnen vinden. Wij hebben daarbij toegezegd ons neer te leggen bij hetgeen tussen voornoemde partijen zou worden afgesproken.

(...) De heer B. heeft noch in het gesprek van 22 april 1998 noch in het daarna gevoerd overleg, mondeling dan wel schriftelijk aangegeven dat hij niet de juiste gesprekspartner in deze kwestie zou zijn. Dit argument is pas in zijn brief van 27 juni 1999 naar voren gekomen. Als de heer B. meende dat hij niet de juiste gesprekspartner was waarom heeft hij dat niet in het gesprek van 22 april 1998 naar voren gebracht en waarom is hij vervolgens akkoord gegaan met de afspraak om ter plekke de situatie te bekijken teneinde tot een logische verdeling van de strook grond te komen. Deze afspraak is toen duidelijk gemaakt met het oog op een minnelijke schikking. (zie wederom onze brief van 3 mei

1999).

(...) De heer B., is volgens afspraak, samen met notaris W. (namens X) ter plaatse geweest teneinde de situatie ter plekke te bezien. Van notaris W. hebben wij vernomen dat partijen uiteindelijk niet tot overeenstemming zijn gekomen. De heer B. zou ter

plekke opgemerkt hebben dat hij de situatie wilde laten zoals die was en dus niet, zoals was afgesproken, tot een verdeling komen. Naar onze mening kan op basis van het voorgaande gesteld worden dat het voorstel niet alleen door hem is getoetst maar tevens door hem is verworpen. Deze kwestie kon dus niet met hem in der minne worden geschikt.

Inzake (...) het, door middel van een juridische procedure, verkrijgen van duidelijkheid aangaande de eigendomsituatie merken wij het volgende op. Het is ons niet geheel duidelijk op welke bewijzen (verzoekers; N.o.) (doelen). Naar onze mening (draaien) (verzoekers; N.o.) de zaken om. Niet de gemeente hoefde te bewijzen dat de bewuste strook haar eigendom was. De gemeente stond immers als eigenaar bij het Kadaster ingeschreven en heeft in die hoedanigheid in 1996 de strook grond aan X verkocht. De notariële overdracht aan X had anders niet kunnen plaatsvinden. Dit was voor ons voldoende bewijs.

Waar het om ging was de vraag of de familie G. zich terecht op verjaring kon beroepen. Hierover waren de meningen verdeeld. De familie G. heeft namelijk nooit juridische stappen ondernomen om het 'verkregen' recht vast te leggen. Pas in een laat stadium heeft zij haar beroep op verjaring met een bewijs, zijnde een op 14 juli 1998 afgelegde verklaring van de vorige eigenaar, kunnen staven. Partijen waren toen inmiddels twee jaar met elkaar in discussie. Overigens is de verklaring van 14 juli 1998 in de periode oktober/november 1998 door de familie G. aan onze advocaat overgelegd. De juridische discussie tussen de betrokken advocaten was toen reeds in volle gang. Ook was de gemeente inmiddels gedagvaard door X.

Tenslotte nog het volgende. Wellicht vervallen wij in herhaling maar als het aan de gemeente had gelegen was het nooit zo ver gekomen. Onze eerdere poging om de zaak in der minne te schikken is daar het bewijs van..."

D. Reactie verzoekerS

Verzoekers deelden de Nationale ombudsman in hun nadere reactie het volgende mee:

"...Met betrekking tot de reactie van de gemeente Gorinchem d.d. 15-11-1999:

onderdeel 1 (zonder overleg opstarten van een juridische procedure)

* Het blijft ons op zijn minst onduidelijk waarom wij - nog voordat we tot aankoop van het pand en grond waren overgegaan - met de gemeente hadden moeten schikken. Zoals

reeds aangegeven in ons schrijven van 29 september 1999 was er ons inziens sprake van een geschil tussen de gemeente en de heer G.

* Overigens is op het overleg van 22 april 1999 (bedoeld wordt 1998; N.o.) juist door de heer S., als vertegenwoordiger van de heer G., voorgesteld de situatie ter plaatse in ogenschouw te nemen, om op grond daarvan na te gaan of er tot een bevredigende oplossing voor beide partijen (X en de familie G. te komen zou zijn. Het schrijven van notaris S. d.d. 12 november 1999 (bedoeld wordt 1998; N.o.) aan de gemeente Gorinchem bevestigt dit. Ook het overleg van 22 april was reeds een initiatief van notaris S. Het is dus zeker niet de gemeente geweest die een voorstel heeft gedaan om in de minne te schikken. Integendeel: op de vraag van ondergetekende of het eventueel mogelijk zou zijn het betreffende stuk grond te kopen werd door (de gemeente Gorinchem; N.o.) nadrukkelijk afwijzend gereageerd.

Ter toelichting op voorgaande volgt hierna een fragment uit ons schrijven aan onze advocaat (...) van 13-10-1998, waarin door ons verslag gedaan wordt van de bijeenkomst van 22 april bij de heer S.

'De situatie is besproken. (De gemeente; N.o.) geeft aan dat de gemeente haar inziens de wettelijke eigenaar is van het betreffende perceel; de gemeente wil het perceel op korte termijn vrij opgeleverd hebben om het te kunnen overdragen aan X. De gemeente is bereid f 80/m² te betalen aan dhr. B. (!) als tegemoetkoming.

(De gemeente; N.o.) verlaat de bijeenkomst zonder dat er besluiten zijn gevallen. Het overblijvende gezelschap praat door over een mogelijk compromis. Dhr. W. doet vervolgens de suggestie om te komen tot verdeling orde van grootte 3/4 of 2/3 deel van het perceel voor X, en het overige deel voor de eigenaar van (pand Z; N.o.).

Wegens onduidelijkheid over de exacte situering en de situatie ter plaatse (o.m. wat betreft opstal) en ook wat een eventuele verdeling van het perceel in de praktijk zou kunnen betekenen wordt vervolgens afgesproken een locatiebezoek te brengen.'

* Bij dit locatiebezoek waren aanwezig: de heer en mevrouw G., de heer S. als vertegenwoordiger van de familie G., makelaar Gr., de heer W. namens X. De heer B. was hierbij aanwezig om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke financiële en procedurele consequenties bij eventuele aankoop van het pand en dus zeker niet als onderhandelingspartij. Dit was ook de reden dat makelaar Gr. bij dit overleg aanwezig wilde zijn. Dit blijkt ook uit het feit dat de voorlopige koopakte pas 1 week na dit overleg is getekend. Overigens was de gemeente Gorinchem niet aanwezig bij het locatiebezoek.

Wij concluderen dat:

Ons enige directe contact met de gemeente heeft plaatsgevonden op 22 april 1999 (bedoeld wordt 1998; N.o.) ter kantore van notaris S; op dat moment waren wij nog op

geen enkele manier formeel of juridisch betrokken bij het conflict. Daarom handhaven wij onze stelling dat wij geen onderhandelingspartner waren en dus ook niets in der minne hadden te schikken. Wij bestrijden dus de mening van de gemeente dat we niet in der minne wilden schikken. Onze indruk achteraf dat er in elk geval door de gemeente een inschattingsfout is gemaakt door ondergetekende, in plaats van de heer G. (of de heer S. als zijn vertegenwoordiger) als onderhandelingspartner te zien. Naar onze mening zijn we pas na tekening van de koopovereenkomst partij geworden. De

mogelijkheid om hierna een en ander in de minne te schikken is ons in ieder geval ontnomen door de juridische stappen van de gemeente per 6 oktober 1998.

Wij handhaven dan ook onze klacht en daarmee onze claim richting de gemeente op compensatie van geleden materiële en immateriële schade, en een excuus conform ons schrijven d.d. 17-03-1999.

Onderdeel 2 en 3 (de wijze waarop de gemeente op onze klacht heeft gereageerd en het uitblijven van reacties op brieven)

De luchtigheid waarmee de gemeente onze klachten omtrent de procedurele afhandeling afdoet toont weinig respect voor de rechten van de burger in het algemeen en de ingezetenen van Gorinchem in het bijzonder. Blijkbaar meent de gemeente zich het recht te kunnen toe eigenen om termijnen en procedures met voeten te treden om 'adequaat en afdoende te reageren'.

Met betrekking tot het schrijven van de gemeente Gorinchem aan de Nationale ombudsman d.d. 20-12-1999:

In het voorgaande is reeds duidelijk gemaakt wat onze betrokkenheid en ons belang was van de bijeenkomsten van 22 april en het locatiebezoek (7 mei). Het was naar ons idee helder dat we nog geen onderhandelingspartner waren, maar uiteraard wel geïnteresseerd (potentieel) belanghebbende. Daarom is onze rol niet expliciet naar voren gebracht.

Met betrekking (...) waarbij melding wordt gemaakt van het feit dat ondergetekende het zou willen laten zoals het was citeer ik hierna uit ons schrijven aan onze advocaat (...) d.d. 13-10-1998, waarin het locatiebezoek toegelicht wordt:

'De situatie is aanschouwd. Voor eenieder werd duidelijk dat een eventuele opdeling in alle gevallen ten koste zou gaan van de opstal. Daarnaast zou zowel een opdeling in de breedte, als een opdeling in de lengte in beide gevallen leiden tot het verspringen van de kavellijn (terwijl deze nu een doorlopende lijn vormt (...)).

Door notaris S. is ook de optie van een 50/50-verdeling ingebracht. Ook deze optie is beschouwd, maar deze leidt tot nagenoeg dezelfde consequenties als een andere opdeling.

Door geen van de aanwezigen is een duidelijk initiatief genomen of zijn duidelijke/
concrete voorstellen gedaan. De slotsom was dat ondergetekende 'het maar moest
zeggen' (...).

Vervolgens heb ik mijn positie duidelijk gemaakt en aangegeven dat mijn belang alleen
gelegen was in het verkrijgen van helderheid met betrekking tot de consequenties voor een
eventuele aankoop van het pand. Ik heb helder gemaakt dat ik deze duidelijkheid
verlangde van dhr. G.

Door dhr. G. is vervolgens aangegeven dat hijzelf deze problematiek niet meer wilde
oplossen en feitelijk daarmee de onduidelijke situatie aan de potentiële koper wilde
doorgeven. (...)

Doordat hiermee het probleem werd doorgeschoven naar mij als potentiële koper heb ik
aangegeven dat ik me zou bezinnen op de consequenties met betrekking tot een
eventuele aankoop c.q. mijn bod.

Het locatie-bezoek is hierna beëindigd.'

Wat betreft de juridische procedure is er blijkbaar sprake van een verschil van interpretatie.
Feit is wel dat de gemeente bij schrijven d.d. 10-08-1998 (...) heeft aangegeven te
beschikken over bewijzen op grond waarvan de claim op verjaring door de heer G. gestuit
zou kunnen worden. Deze bewijzen zijn ons weten nooit overgelegd.

Ter afsluiting

Opmerkelijk vinden wij dat de gemeente, nog voordat wij op de hoogte waren van het feit
dat wij het verjaringsrecht zouden krijgen, ons een bod heeft gedaan om te komen tot
verwerving van het betreffende stuk grond voor het bedrag van f 80/m². Ons inziens geeft
de hoogte van dit bedrag geen blijk van een grote behoefte bij de gemeente om hun
geschil met X op te lossen..."

E. Reactie van verzoekers op het verslag van bevindingen

In reactie op het verslag van bevindingen gaven verzoekers aan dat zij nogmaals wilden
benadrukken dat door het ontstane geschil met de gemeente Gorinchem de relaties met
hun burens duurzaam zijn ontwricht.

F. Reactie van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem op het
verslag van bevindingen

In reactie op het verslag van bevindingen deelde het college van burgemeester en
wethouders van Gorinchem nog mee dat naar zijn mening niet valt te rijmen dat verzoeker
in de bijeenkomst van 22 april 1998 akkoord gaat met de afspraak om de situatie ter

plekke te gaan bekijken teneinde tot een minnelijke oplossing te komen, en achteraf stelt niet de juiste gesprekspartner te zijn.

Beoordeling

I. Ten aanzien van de gemeente Gorinchem

1. Verzoekers klagen er in de eerste plaats over dat de gemeente Gorinchem, zonder eerst met hen in overleg te treden, hen bij brief van 6 oktober 1998 heeft gesommeerd

onder dreiging van een kort geding een deel van hun tuin ter grootte van circa 13 vierkante meter terstond te ontruimen en over te dragen aan de gemeente.

2. Uit de door betrokkenen overgelegde stukken blijkt dat er, al voordat verzoekers hun huidige woning en de daarbij behorende grond kochten, een eigendomsconflict bestond over een gedeelte van deze grond. Naar aanleiding van dit conflict vond er op 22 april 1998 een bespreking plaats tussen de gemeente en de (op dat moment) betrokken partijen. Vervolgens vond er een locatiebezoek plaats. Eén van de verzoekers was eveneens bij het gesprek en het locatiebezoek aanwezig. De reden hiervoor was, aldus verzoekers, dat zij overwogen het betreffende pand en de daarbij behorende grond te kopen, en dat zij helderheid over het bewuste stuk grond wilden verkrijgen teneinde de risico's te kunnen bepalen. Zowel het gesprek van 22 april 1998 en het daaropvolgende locatiebezoek had niet tot gevolg dat het eigendomsconflict werd opgelost.

3. Een week na het locatiebezoek ondertekenden verzoekers het voorlopige koopcontract (zie bevindingen onder **D.**). Op 1 september 1998 vond de eigendomsoverdracht plaats. Vervolgens ontvingen verzoekers een sommatiebrief van de gemeente van 6 oktober 1998, om het bewuste stuk grond direct te ontruimen en over te dragen aan de gemeente. Verzoekers zijn het hier niet mee eens. Zij vinden dat de gemeente eerst met hen in overleg had moeten treden. In dit verband wijzen zij erop dat zij op het moment van de hierboven vermelde besprekingen nog geen eigenaar waren van hun huidige woning en de daarbij behorende grond, en dus niet als onderhandelingspartij konden worden beschouwd. Verzoekers zijn dan ook van mening dat de gemeente niet kan stellen dat zij niet bereid waren de zaak in der minne te schikken.

4. Verzoekers kunnen niet in hun standpunt worden gevolgd. Immers, verzoekers waren er van op de hoogte dat er een eigendomsconflict was ten aanzien van een deel van hun tuin. Bovendien was één van de verzoekers aanwezig bij de bespreking op 22 april 1998, waarbij verschillende alternatieven zijn besproken. Deze verzoeker is toen niet ingegaan op het bod van de gemeente aan hem. De bespreking is slechts geëindigd met de afspraak dat er een locatiebezoek zou plaatsvinden. Dezelfde verzoeker was tevens aanwezig bij dit locatiebezoek, waarbij evenmin een schikking tot stand is gekomen. Verzoekers waren er derhalve van op de hoogte dat ondanks deze pogingen om een en

ander in der minne te regelen, het conflict niet was opgelost. Gelet op het vorenstaande hadden verzoekers er rekening mee dienen te houden dat er wellicht gerechtelijke stappen zouden kunnen volgen. Dat verzoekers ten tijde van de hiervoor vermelde bijeenkomsten nog geen eigenaren waren doet aan het vorenstaande niet af. Ook na aankoop van het pand en de grond hebben verzoekers niet zelf bij de gemeente geïnformeerd naar de stand van zaken, ondanks het feit dat zij wisten dat het eigendomsconflict betrekking had op een gedeelte van hun tuin. Onder deze omstandigheden mocht de gemeente er van uitgaan, dat verzoekers niet bereid waren deze kwestie in der minne te schikken. Dit in aanmerking nemende, alsmede het feit dat de gemeente verzoekers niet

zonder meer heeft gesommeerd het bewuste stuk grond te ontruimen, maar pas nadat zij zelf in rechte was aangesproken tot levering van dit bewuste stuk grond aan X, kan niet worden gesteld dat de gemeente zich jegens verzoekers niet correct zou hebben opgesteld.

De onderzochte gedraging is op dit onderdeel behoorlijk.

II. Ten aanzien van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem

1.1. Verzoekers klagen verder over de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem hun klacht van 17 maart 1999 heeft afgehandeld.

1.2. Conform de Klachtenregeling van de gemeente Gorinchem diende binnen zes weken na datum van indiening van de klacht het definitieve antwoord op verzoekers klacht aan verzoekers te worden verzonden (zie achtergrond). Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders uiterlijk 28 april 1999 zijn definitieve reactie op verzoekers klacht aan verzoekers had moeten verzenden. Door dit pas te doen op 17 mei 1999 heeft het college dan ook niet juist gehandeld. De door het college gegeven verklaring voor de late reactie kan deze vertraging mogelijk verklaren maar niet rechtvaardigen.

Voorts wordt opgemerkt dat verzoekers, zoals zij stellen in hun brief van 27 juni 1999, aan de hand van de klachtenregeling de gerechtvaardigde verwachting mochten hebben dat zij naar aanleiding van hun klacht zouden worden gehoord. Indien het college van burgemeester en wethouders van mening was dat verzoekers niet gehoord hoefden te worden, had conform de klachtenregeling van het college mogen worden verwacht dat het verzoekers onder opgaaf van redenen hiervan in kennis had gesteld.

De onderzochte gedraging is op dit onderdeel niet behoorlijk.

2.1. Tenslotte klagen verzoekers er over dat het college van burgemeester en wethouders hun brief van 27 juni 1999 niet inhoudelijk heeft beantwoord, ondanks een rappelbrief van 9 september 1999.

2.2. Het college van burgemeester en wethouders merkt in reactie op dit klachtonderdeel op, dat de brief van verzoekers van 27 juni 1999 niet is beantwoord omdat het college van mening was dat het antwoord op deze brief inhoudelijk niet zou verschillen van de inhoud van de brief van 3 mei 1999. Wel was het de bedoeling geweest verzoekers uit te nodigen voor een gesprek. Dit was abusievelijk niet gebeurd. Door zijn handelwijze heeft het college van burgemeester en wethouders onvoldoende oog gehad voor het belang van verzoekers bij een inhoudelijke reactie op hun brief van 27 juni 1999.

De onderzochte gedraging is ook op dit punt niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Gorinchem, die wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem, is niet gegrond.

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem is gegrond.