



Rapport

Datum: 25 april 2002

Rapportnummer: 2002/125

Klacht

Verzoekers klagen erover dat de Minister van Verkeer en Waterstaat niet bereid is om

- alsnog - in overleg te treden over een nader overeen te komen prijs voor het huis van verzoekers, dat in het kader van het Project Geluidsisolatie Schiphol aan de Minister is verkocht.

Beoordeling

1. Verzoekers boden in december 1997 het huis in Hoofddorp waar zij destijds woonden aan Schiphol Real Estate, een onderdeel van Amsterdam Airport Schiphol (verder: Schiphol) te koop aan. Zij gingen hiertoe over omdat vlak bij hun woning de aanleg van een vijfde start- en landingsbaan voor de luchthaven Schiphol is gepland. In dit verband kocht Schiphol namens de Minister van Verkeer en Waterstaat (verder: de Minister) woningen aan in het kader van de uitvoering van het zogenaamde Project Geluidsisolatie Schiphol (verder: Progis), een samenwerkingsverband tussen Schiphol en de Minister. Verzoekers zetten hun woning te koop vlak nadat zij als nieuwe woning de woning van een familielid dat was overleden, hadden aangekocht. Ter zake van de voorgenomen verkoop van hun woning schakelden verzoekers makelaarskantoor X in.

De heer G. van makelaarskantoor X benaderde makelaar Y, die voor Schiphol optrad, in april 1998 met een vraagprijs van f 475.000. De heer Y van makelaarskantoor Y deelde X hierop bij brief van 4 mei 1998 mee dat eerst makelaar Z nog een taxatie moest uitvoeren. Deze legde op 1 juli 1998 de taxatie die hij en Y hadden verricht ter accordering voor aan het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland (verder: Rijkswaterstaat). De taxatie kwam uit op een bedrag van f 420.000. Rijkswaterstaat bevestigde per fax van 14 juli 1998 aan Schiphol dat met de taxatie van f 420.000 kon worden ingestemd.

Op 6 juli 1998 deed Y een bod aan X ten bedrage van f 420.000. Y heeft dit op 7 juli 1998 bij verzoekers thuis met hen besproken nadat verzoekers zelf telefonisch contact met hem hadden opgenomen, toen de heer G. van kantoor X enkele weken afwezig was.

Per fax van 14 juli 1998 bevestigde de heer Y aan kantoor X telefonisch van de heer B van dit kantoor te hebben vernomen dat verzoekers akkoord gingen met het bod van f 420.000. Op 15 juli 1998 werd de koopovereenkomst getekend. Op 31 juli 1998 werd de akte van levering voor de notaris gepasseerd.

2. Ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering gaven verzoekers te kennen dat zij niet gelukkig waren met de gang van zaken rond de verkoop van hun woning. Volgens hen was er geen mogelijkheid tot onderhandelen geweest en was er geen marktconforme prijs tot stand gekomen. Y had hun tijdens zijn bezoek bij hen thuis het bod van f 420.000 gedaan met de toevoeging "take it or leave it", aldus verzoekers; er was

geen mogelijkheid tot onderhandelen en het bod zou zeker niet hoger worden. Verzoekers stellen dat de waarde van hun huis op het moment van de verkoop zeker f 450.000 bedroeg, zodat de tot stand gekomen prijs niet de marktwaarde van de woning op dat moment vertegenwoordigde. Verzoekers klagen erover dat de Minister niet bereid is om alsnog in overleg te treden over een nader overeen te komen prijs voor de woning.

3. De Minister zette in reactie op de klacht uiteen dat bewoners van woningen zoals die van verzoekers, die nu te maken hebben met een geluidsbelasting van 40 Kosteneenheden (Ke) of minder maar in de toekomst aan een geluidsbelasting van tussen de 55 en 65 Ke onderhevig zullen zijn, ingevolge de bepalingen van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (BGGL; zie Achtergrond, onder 3.) de keuze hebben om aan hun woning geluidwerende voorzieningen te laten aanbrengen dan wel deze te verkopen aan de Minister. In het laatste geval koopt de Minister de woningen aan op basis van de marktwaarde. In dat geval zal de woning worden getaxeerd door twee makelaars, die bekend zijn met de regio waarin de woning te koop wordt aangeboden. De makelaars brengen een taxatierapport uit, dat ter toetsing wordt voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Over de door de makelaars vastgestelde taxatiewaarde kan worden onderhandeld. Markteigenschappen bepalen de taxatiewaarde van de betreffende woning. Als Rijkswaterstaat instemt met de taxatiewaarde, wordt een bod uitgebracht. Na aanvaarding van het bod wordt een koopovereenkomst opgesteld en wordt uiteindelijk tot overdracht overgegaan. Dit beleid is als zodanig niet vastgelegd in regelgeving maar volgt uit de vaste praktijk en is vastgelegd in een stroomschema (zie Bevindingen, onder C. 3.).

Volgens de Minister is de beschreven procedure stap voor stap toegepast bij de aankoop van de woning van verzoekers. De Minister merkte hierbij op dat er over het aanbod kon worden onderhandeld en dat het verzoekers vrij stond om het aanbod af te slaan, nu er immers geen verplichting bestond tot verkoop van de woning. De Minister wees er op dat het feit dat verzoekers zich financieel onder druk voelden staan nu zij al een andere woning hadden gekocht voor f 450.000, hier niets aan af doet. Deze aankoop berustte op foutief verstrekte informatie door makelaarskantoor X, dat verzoekers had geïnformeerd dat een verkoopprijs van f 450.000 haalbaar was. Dit bod was echter nooit door de Minister uitgebracht. Een en ander berust volgens de Minister op een misverstand tussen verzoekers en hun makelaar en kan niet aan haar worden toegerekend, hoe schrijnend ook. De Minister voegde hier aan toe dat verzoekers inmiddels schadeloos zijn gesteld door hun makelaar voor een bedrag van f 30.000.

4. Verzoekers merkten in reactie op het standpunt van de Minister op dat het niet ging om de haalbaarheid van een prijs van f 450.000 of hun verwachting hierover. Hun makelaar had hen gezegd dat er een prijs van f 450.000 was afgesproken. De vergoeding van f 30.000 die de makelaar had betaald voor de fout die er was gemaakt, stond hier volgens verzoekers geheel buiten. Zij zagen hierin een bevestiging dat de door de Minister betaalde prijs onder de werkelijke marktwaarde lag.

Voorts vonden verzoekers het onbegrijpelijk dat de projectmanager van Progis hen in het kader van zijn toezegging dat hij zich nader zou verdiepen in de wijze waarop de verkoopovereenkomst tot stand was gekomen, had aangeboden een hertaxatie te laten verrichten op kosten van het project, terwijl er vervolgens niets was gedaan met de uitkomst van deze taxatie, die op f 470.000 uitkwam.

Ten slotte wezen verzoekers er op dat hun voormalige burens eind 1999/begin 2000 met Schiphol tot een overeenkomst tot verkoop van hun woning waren gekomen op basis van onteigeningsprincipes en voor een totaal bedrag van ongeveer anderhalve ton meer. Verzoekers stelden dat hiermee het gelijkheidsprincipe werd geschonden.

5. Voorop moet worden gesteld dat tussen verzoekers en de Minister een overeenkomst tot koop is gesloten. Artikel 3:33 Burgerlijk Wetboek (BW) (zie Achtergrond, onder 4.) vereist voor het tot stand komen van een rechtshandeling, zoals een overeenkomst, een op rechtsgevolg gerichte wil die zich door een verklaring heeft geopenbaard. Een overeenkomst, als bijzondere, meerzijdige vorm van een rechtshandeling, komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding hiervan (artikel 6:217 BW, zie Achtergrond, onder 5.). De voor het tot stand komen van een rechtshandeling noodzakelijke wil van de betrokken partijen is dan gericht op het doen van een aanbod door de ene partij en op de aanvaarding hiervan door de andere. In dit geval is dit gebeurd door het te koop zetten van hun woning door verzoekers, het hierop uitbrengen van een bod door de makelaar van Schiphol gericht op de koop van de woning van verzoekers, en de aanvaarding van dit bod door verzoekers. In beginsel moet er dan ook van worden uitgegaan dat tussen partijen wilsovereenstemming heeft bestaan over deze overeenkomst en met name ook over de verkoopprijs, die als zakelijk heeft te gelden.

6. Voor de beoordeling is het ten eerste van belang hierbij vast te stellen dat er voor verzoekers ingevolge de geldende regelgeving geen verplichting bestond om afstand te doen van hun woning. De woning is immers volgens de bepalingen van het BGGL niet gelegen binnen de contouren waarbinnen bewoning na aanleg van de vijfde baan niet meer zal zijn toegestaan (geluidsbelasting van meer dan 65 Kosteneenheden), maar binnen de contour waarvoor de keuze bestaat tussen verkoop aan de Staat dan wel aanpassing van de woning aan de geldende geluidsnormen (geluidsbelasting tussen 55 en 65 Kosteneenheden). In zoverre ontbrak een karakter van dwang aan de tot stand te komen transactie. Dat verzoekers zichzelf wel degelijk genoodzaakt zagen de optie van verkoop te verkiezen boven die van het treffen van geluidsmaatregelen gezien de veranderingen in hun woonomgeving na de aanleg van de vijfde baan, doet hier - hoe begrijpelijk op zichzelf ook - niet aan af. In die zin droeg de verkoop van de woning een vrijwillig karakter.

7. Over de totstandkoming van de overeenkomst wordt verder het volgende opgemerkt. Het door Schiphol uitgebrachte bod op het huis van verzoekers was gebaseerd op een taxatie door twee professionele, zelfstandig gevestigde makelaars. Het bod was bovendien

gericht op het bereiken van overeenstemming over een verkoopprijs die de waarde in het economisch verkeer vertegenwoordigde, conform het beleid van de Minister om woningen aan te kopen op basis van de marktwaarde. Dit was het uitgangspunt bij de taxatie door de beide makelaars. In dit opzicht was er geen verschil met de verkoop van een huis tussen particuliere partijen.

Dat het namens de Minister uitgebrachte bod niet gelijk was aan de prijs waar verzoekers van uit waren gegaan bij het ter verkoop aanbieden van hun woning, wil op zichzelf uiteraard niet zeggen dat het namens de Minister gedane bod beneden de waarde in het economisch verkeer lag. Zoals bekend, komt de overeen te komen prijs van een woning tot stand door middel van een spel van vraag en aanbod tussen partijen, waarbij de prijs die uiteindelijk wordt afgesproken, is gelegen binnen een bandbreedte van uiteenlopende waarden, die binnen zekere marges alle nog als de waarde van de woning in het economisch verkeer kunnen worden aangemerkt. De prijs die wordt overeengekomen, is van diverse factoren afhankelijk, waaronder bijvoorbeeld de gevoelde noodzaak voor de ene of de andere partij om de betreffende woning van de hand te doen dan wel juist in het bezit daarvan te geraken, of het niet ongebruikelijke verschijnsel dat bij het ter verkoop aanbieden van de woning een vraagprijs wordt gehanteerd die ligt boven de prijs die men uiteindelijk daadwerkelijk verwacht overeen te kunnen komen. Dit alles hoort bij het spel van vraag en aanbod en bepaalt de prijs die binnen deze marges tot stand komt.

Voorts hebben verzoekers zich ter zake van de verkoop van hun woning voorzien van deskundige bijstand - zij hebben zich immers door een professioneel makelaarskantoor laten bijstaan. Van een dergelijke adviseur mag worden verwacht dat deze zal waken voor een transactie van een woning die niet de waarde in het economisch verkeer vertegenwoordigt.

Door het door Schiphol uitgebrachte bod door middel van de tussenkomst van de makelaars expliciet te aanvaarden, is de aldus overeengekomen prijs op een zakelijke wijze tot stand gekomen.

Voor de aankopende partij was er gelet op het voorgaande bovendien geen reden waarom niet zou kunnen of mogen worden vertrouwd op de aldus bereikte overeenstemming over de verkoop van de woning. Met het oog op artikel 3:35 BW (zie Achtergrond, onder 4.) kan in deze omstandigheden met andere woorden worden gesproken van een gerechtvaardigd vertrouwen aan de kant van de aankopende partij dat de aanvaarding door verzoekers was gericht op het bod van f 420.000, zodat een beroep in de zin van dit artikel op het ontbreken van de wil om de koopovereenkomst te sluiten in de vorm en met de inhoud zoals geschied, niet opgaat.

8. Overigens merkt de Nationale ombudsman op dat voor zover al een hogere prijs voor de woning dan f 420.000 haalbaar was geweest, verzoekers niet zijn benadeeld. Hun makelaar heeft immers een bedrag van f 30.000 betaald ter overbrugging van het verschil

tussen de verkoopprijs die de woning volgens de makelaar vertegenwoordigde en de prijs die feitelijk tot stand was gekomen. Dit op grond van het feit dat vanwege een misverstand van het makelaarskantoor bij verzoekers - ten onrechte - de verwachting was gewekt dat de Minister bereid was een prijs van f 450.000 te betalen. Nu verzoekers zelf ook een prijs van f 450.000 hebben genoemd als een reële waarde van hun woning ten tijde van de totstandkoming van de verkoopovereenkomst in juli 1998, bestond er dus geen verschil meer tussen het bedrag dat verzoekers hebben ontvangen en de prijs die naar hun mening de marktwaarde van de woning vertegenwoordigde. In zoverre zou heropening van de onderhandelingen met de Minister gericht op een hoger vast te stellen prijs, ertoe leiden dat verzoekers in verband met de verkoop van de woning in totaal een hoger bedrag zouden ontvangen dan de waarde die de woning destijds in het economisch verkeer vertegenwoordigde.

9. Gezien het bovenstaande is aldus een in beginsel rechtsgeldige overeenkomst tot stand gekomen. Volgens de regels van het burgerlijk recht kan hier nog slechts van worden teruggekomen als de overeenkomst als een nietige rechtshandeling moet worden aangemerkt, of als zou blijken dat er sprake is van een vernietigbare rechtshandeling. Nietig (van rechtswege) is een rechtshandeling die door inhoud of strekking in strijd is met de wet, de goede zeden of de openbare orde, hetgeen in dit geval niet aan de orde is (artikel 3:40, eerste lid, BW, zie Achtergrond, onder 4.). Een rechtshandeling is vernietigbaar wanneer zij door bedreiging, bedrog of door misbruik van omstandigheden is tot stand gekomen (artikel 3:44 BW, zie Achtergrond, onder 4.) of als er sprake is geweest van dwaling (artikel 6:228 BW).

Behalve door een zogenaamde buitengerechtelijke verklaring kan een vernietigbare overeenkomst ingevolge artikel 3:49 BW (zie Achtergrond, onder 4.) uitsluitend door de (burgerlijke) rechter nietig worden verklaard. Voor vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring van een overeenkomst met betrekking tot een registergoed, zoals de overeenkomst tot verkoop van een huis, die heeft geleid tot een inschrijving in de openbare registers of tot een tot levering van het goed bestemde akte, is het bovendien noodzakelijk dat alle partijen in de vernietiging berusten (artikel 3:50 BW, zie Achtergrond, onder 4.). Is dit niet het geval, dan kan alleen een uitspraak van de rechter tot vernietiging leiden. Uit het feit dat de Minister niet bereid is om in nadere onderhandeling te treden over de verkoopprijs kan worden afgeleid dat zij niet berust in een buitengerechtelijke vernietiging van de overeenkomst tot koop van de woning van verzoekers, zodat in het onderhavige geval de vernietiging hiervan slechts door de burgerlijke rechter kan worden uitgesproken.

10. Gegeven het bovenstaande uitgangspunt dat de gesloten transactie in beginsel rechtsgeldig overeen is gekomen, en in aanmerking genomen dat uitsluitend de burgerlijke rechter bevoegd is tot het uitspreken van de vernietiging van een overeenkomst, is een terughoudende opstelling van de Nationale ombudsman gepast bij de beoordeling van de onderzochte gedraging van de Minister. De vraag die moet worden beantwoord, is of het

gelet op de omstandigheden van het geval zodanig evident is dat de overeenkomst zoals deze is gesloten niet in stand kon blijven dat de Minister er in redelijkheid niet van af had kunnen zien om in te gaan op het verzoek tot hernieuwd overleg over een nader overeen te komen prijs voor de woning van verzoekers. Is dit niet het geval, dan stond het de Minister vrij om niet in te gaan op het verzoek van verzoekers, en om de vraag over de vernietiging van de overeenkomst zonodig door de rechter te laten beantwoorden. Hiertoe wordt het volgende overwogen.

11. Aan de klacht van verzoekers liggen ten grondslag hun grieven dat er geen mogelijkheid tot onderhandelen is geweest en dat zij onder druk tot de aanvaarding van het bod van f 420.000 zijn gekomen. Afgezet tegen de mogelijke gronden voor vernietiging, hierboven weergegeven onder punt 9., is dus met name aan de orde de vraag of er sprake is geweest van misbruik van omstandigheden door Schiphol. Van misbruik van omstandigheden is sprake wanneer iemand die weet of moet begrijpen dat een ander door bijzondere omstandigheden zoals noodtoestand, afhankelijkheid, lichtzinnigheid, abnormale geestestoestand of onervarenheid, bewogen wordt tot het verrichten van een rechtshandeling, het tot stand komen van die rechtshandeling bevordert, ofschoon hetgeen hij weet of moet begrijpen hem daarvan zou behoren te weerhouden (artikel 3:44, vierde lid, BW; zie Achtergrond, onder 4.).

12. Van misbruik van omstandigheden door Schiphol zoals door dit artikel gestipuleerd is, geen sprake. Vooreerst was de druk waaraan verzoekers onderhevig waren, gelegen in de omstandigheid dat zij een nieuwe woning hadden gekocht en in verband met de geplande verbouwing daarvan en de tijdelijke dubbele lasten van twee woningen - waarbij zij zich hadden gebaseerd op de door hun makelaar gewekte verwachting dat Schiphol bereid was een prijs van f 450.000 voor hun woning te betalen - financieel in de knel dreigden te komen. Het feit dat verzoekers om deze redenen grote druk hebben gevoeld om het aanbod van makelaar Y zoals het er lag te aanvaarden, is hoe begrijpelijk ook, evenwel geen omstandigheid die Schiphol diende te nopen hier rekening mee te houden in het kader van het spel van vraag en aanbod zoals dit bij het tot stand komen van de koopovereenkomst wordt gespeeld, laat staan een factor die Schiphol ervan zou hebben behoren te weerhouden om de overeenkomst op deze wijze en met deze inhoud tot stand te laten komen. Deze omstandigheid is in het maatschappelijk verkeer niet uitzonderlijk en valt hoe dan ook binnen de risicosfeer van verzoekers. Het feit dat de Minister, namens wie Schiphol de woning aankocht, geen particuliere partij was en de aanleiding voor het besluit van verzoekers om hun woning te koop aan te bieden was gelegen in de voorgenomen aanleg van de vijfde start- en landingsbaan op de luchthaven Schiphol, maakt dit niet anders.

13. Voorts heeft de voor Schiphol optredende makelaar, de heer Y, daarnaar gevraagd, verklaard zich niet meer te kunnen herinneren wat er precies is besproken tijdens zijn bezoek aan verzoekers en of hij verzoekers aangaande het bod van f 420.000 heeft gezegd "take it or leave it". Hij gaf wel aan dat hij tijdens dit gesprek aan verzoekers had

duidelijk gemaakt dat hij het uitgebrachte bod redelijk vond en dat er van zijn kant geen aanleiding bestond om een nader bod te doen. Wat er ook zij van de vraag welke bewoordingen Y heeft gebruikt en of hij de woorden "take it or leave it" in de mond heeft genomen, uit zijn verklaring wordt duidelijk dat hij niet geneigd was de onderhandelingen, gevoerd met makelaar X, nader voort te zetten door het uitbrengen van een nader bod en dat hij dit verzoekers met zoveel woorden te kennen heeft gegeven.

Dat er vervolgens niet nader is geboden door de aanvaarding van het bod van Schiphol door verzoekers, duidt er echter evenmin op dat misbruik zou zijn gemaakt van de omstandigheden. Uit de verklaringen van zowel de makelaar van verzoekers als die van Schiphol blijkt dat er wel degelijk contacten zijn geweest over de verkoop van de woning van verzoekers, waarbij bovendien moet worden bedacht dat de ruimte om te onderhandelen variabel is en afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Dat niet alle onderhandelingen een even lang verloop kennen, betekent niet per definitie dat zij onvoldoende zijn geweest of dat er misbruik in het spel is. Een en ander past bij het spel van vraag en aanbod dat hoort bij de totstandkoming van een overeenkomst tot verkoop van een woning.

Gelet op de bovenomschreven omstandigheden kunnen verzoekers ook niet worden gevolgd in hun stelling dat er geen sprake is geweest van onderhandelingen.

14. Uit het bovenstaande volgt dat, in aanmerking genomen de terughoudendheid die de Nationale ombudsman betracht bij de beoordeling van de onderzochte gedraging, de Minister in redelijkheid kon komen tot haar beslissing om niet verder met verzoekers in overleg te treden over een nader overeen te komen prijs voor de woning van verzoekers.

15. De Nationale ombudsman merkt hierbij overigens op dat het onbegrip bij verzoekers voorstelbaar is over het feit dat als uitvloeisel van de toezegging van de projectmanager van Progis dat hij zich nader zou verdiepen in de wijze waarop de koopovereenkomst tot stand was gekomen, op kosten van Progis opnieuw een taxatie van hun woning werd verricht, terwijl deze taxatie, die met een waardering van f 470.000 f 50.000 hoger uitkwam dan de taxatie door Y en Z, vervolgens niet heeft geleid tot heropening van de onderhandelingen ten behoeve van het vaststellen van een nadere verkoopprijs. De Minister heeft hierover verklaard dat er nota is genomen van de uitkomst van de hertaxatie en dat deze is betrokken bij het onderzoek naar de vraag of de aankoop op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Voorts verwees de Minister naar de hierboven onder overweging 3. genoemde argumenten voor haar beslissing om niet terug te komen op de tot stand gekomen overeenkomst. In de hertaxatie had zij geen aanleiding gezien om over te gaan tot het uitkeren van een nadere vergoeding, nu verzoekers door hun makelaar voor f 30.000.-- schadeloos zijn gesteld en daarnaast is afgezien van de in het koopcontract opgenomen boeteclausule wegens te late oplevering.

Nu de hertaxatie feitelijk geen verband houdt met de argumenten van de Minister voor haar beslissing om niet in te gaan op het verzoek opnieuw in overleg te treden over een nader overeen te komen prijs - welke beslissing en de hiervoor aangedragen argumenten zoals hierboven is overwogen niet onredelijk kunnen worden genoemd - en daarom niet valt in te zien welke toegevoegde waarde eraan kon worden toegekend, was er wellicht verstandiger aan gedaan deze hertaxatie achterwege te laten. De verwachting die hierdoor kennelijk bij verzoekers werd gewekt dat een afwijkende, met name hogere, uitkomst van de taxatie zou leiden tot nadere onderhandelingen over de verkoopprijs had hierdoor kunnen worden vermeden.

16. Waar verzoekers ten slotte refereren aan het feit dat het huis van hun burens eind 1999/begin 2000 aan de Minister is verkocht voor ongeveer anderhalve ton meer en bovendien met toepassing van onteigeningsprincipes en zij stellen dat hiermee het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden, wordt opgemerkt dat dit niet kan leiden tot een andere conclusie. Immers, de verkoop van het huis van de burens van verzoekers vond ongeveer anderhalf jaar later plaats dan het moment waarop verzoekers hun woning aan de Minister verkochten. In de tussentijd was in het voorjaar van 1999 het bestemmingsplan Schiphol West onherroepelijk vastgesteld. De gemeente Haarlemmermeer deelde daarnaar gevraagd mee dat het bestemmingsplan op onderdelen herzieningen behoefde, die eind 1999 alle waren afgerond. Aan de gelding van het bestemmingsplan deed dit overigens niet af, evenmin als het feit dat het besluit tot Aanwijzing van het luchtvaartterrein Schiphol (ex artikel 18 en verder Lvw, zie Achtergrond, onder 1.) nog niet onherroepelijk vast is komen te staan, waarop verzoekers hebben gewezen. Bij de aankoop van woningen door de Minister in het kader van de aanleg van de vijfde baan werd het beleid gevoerd dat aankopen die plaats vonden vóór het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van marktwaarde geschieden, en aankopen nadien op basis van de beginselen van het onteigeningsrecht. In dat geval is het toekennen van een vergoeding voor verhuizing en dergelijke mogelijk (vergelijk artikel 40 Onteigeningswet (zie Achtergrond, onder 6.)), dat bepaalt dat de schadeloosstelling een volledige vergoeding vormt voor alle schade, rechtstreeks en noodzakelijk geleden door het verlies van de onteigende zaak).

De Minister kon daarnaar gevraagd geen antwoord geven op de vraag of er tijdens de contacten met verzoekers is aangegeven dat er een link bestaat tussen de aankoopbasis en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Zij merkte hierbij op dat er met uitzondering van het accorderen van het taxatierapport van Y en Z geen medewerkers van Rijkswaterstaat betrokken waren geweest bij het aankoopproces of bij de besprekingen met verzoekers.

Wat er ook zij van dit verschil in aankoopbeleid en van de vraag in hoeverre medewerkers van Progis dan wel de makelaar van verzoekers gehouden waren dit (duidelijker) voor het voetlicht te brengen, vastgesteld kan worden dat er geen sprake was van gelijke gevallen wat betreft de verkoop van de woningen van verzoekers respectievelijk hun burens.

Verzoekers hadden reeds in december 1997, ruim voor het onherroepelijk worden van voornoemd bestemmingsplan, besloten tot verkoop van hun woning, hetgeen verband hield met de mogelijkheid die zich op dat moment voordeed tot de aankoop van het huis van een overleden familielid. Verzoekers hebben op dat moment de keuze gemaakt dat huis te kopen en de knoop doorgehakt omtrent de beslissing hun huis te verkopen. Reeds hierom was er geen sprake van een vergelijkbare situatie met de verkoop van de woning van de burens van verzoekers. Deze transactie vond immers anderhalf jaar later plaats, ná het onherroepelijk worden van voornoemd bestemmingsplan, waardoor een gewijzigd aankoopbeleid gold. Overigens geldt dat bij het bepalen van de waarde van een te onteigenen zaak in beginsel eveneens wordt uitgegaan van de prijs zoals deze tot stand komt bij een koop in het vrije commerciële verkeer (artikel 40b Ontheffingswet, zie Achtergrond, onder 6.), net zoals bij de verkoop van de woning van verzoekers het geval was. De vraag of er in de met verzoekers' burens overeengekomen prijs vergoedingen waren begrepen en zo ja welke, waarover de standpunten van verzoekers en de Minister niet overeenstemmen, kan verder in het midden worden gelaten. Met de constatering dat er geen sprake is van gelijke gevallen, doet het antwoord op deze vraag immers niet meer ter zake voor de beoordeling.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Minister van Verkeer en Waterstaat is niet gegrond.

Onderzoek

Op 3 augustus 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer en mevrouw H. te Velsen-Zuid, met een klacht over een gedraging van de Minister van Verkeer en Waterstaat.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de Minister van Verkeer en Waterstaat 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.

Tevens werd de Minister van Verkeer en Waterstaat een aantal specifieke vragen gesteld. Voorts werd de makelaars die bij de verkoop van het huis respectievelijk voor verzoekers en de Minister van Verkeer en Waterstaat hadden bemiddeld, om informatie verzocht.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reactie van verzoekers gaf aanleiding het verslag aan te vullen. De Minister gaf binnen de gestelde termijn geen reactie. Voorts werd de gemeente Haarlemmermeer om informatie verzocht.

Bevindingen

A. feiten

1. Verzoekers, destijds woonachtig te Hoofddorp, boden in december 1997 hun woning aan Schiphol Real Estate, een onderdeel van Amsterdam Airport Schiphol (verder: Schiphol), te koop aan. Dit gebeurde in het vooruitzicht van de aanleg van een vijfde start- en landingsbaan op de luchthaven Schiphol, die dicht in de buurt van hun huis zou komen te liggen. Schiphol kocht in dit verband in het kader van de uitvoering van het Project Geluidsisolatie Schiphol (een samenwerkingsverband tussen de Minister van Verkeer en Waterstaat en Schiphol; verder: Progis) woningen aan namens de Minister van Verkeer en Waterstaat (verder: de Minister). Verzoekers zetten de woning te koop direct nadat zij de woning van een overleden familielid hadden gekocht.

De heer G. van makelaarskantoor X, dat verzoekers hadden ingeschakeld bij de bemiddeling van de verkoop van hun woning, benaderde de makelaar die namens Schiphol optrad, Y, in april 1998 met een vraagprijs van f 475.000. Y deelde makelaarskantoor X bij brief van 4 mei 1998 mee dat eerst nog een taxatie diende te worden uitgevoerd door makelaar Z.

2. Op 1 juli 1998 legde Z het volgende taxatierapport ter accordering voor aan de heer V. van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland (verder: RWS) met betrekking tot de woning van verzoekers:

"...Door mij en de heer Y namens de N.V. Luchthaven Schiphol zijn de hierna te omschrijven woningen getaxeerd.

(...)

V.weg (...) Hoofddorp

(...)

Taxatie:

Grond : (...) f 244.000,-

Opstal : (...) f 184.000,-

f 428.000,-

afgerond i.v.m. matige inrichting **f 420.000,-...**"

De heer V. van RWS bevestigde op 14 juli 1998 per fax aan Schiphol dat ingestemd kon worden met de taxatie van f 420.000 van de woning van verzoekers.

3. Op 6 juli 1998 deed makelaar Y een bod van f 420.000 aan de heer B. van makelaarskantoor X. De heer G. van kantoor X was op dat moment met vakantie. Op 7 juli 1998 bracht Y een bezoek aan verzoekers thuis, nadat verzoekers contact met Y hadden opgenomen toen hun makelaar afwezig was.

4. Y deelde de heer B. van makelaarskantoor X op 14 juli 1998 per fax mee:

"...Hierbij bevestigen wij heden van u telefonisch te hebben vernomen, dat verkoper akkoord gaat met ons bod van f 420.000,- Kosten koper..."

5. Op 15 juli 1998 werd de koopovereenkomst getekend. De tekening van de akte van levering vond plaats op 31 juli 1998. Bij die gelegenheid spraken verzoekers hun ongenoegen uit over de gang van zaken. Volgens verzoekers was er geen enkele mogelijkheid tot onderhandelen geweest en was er geen marktconforme prijs tot stand gekomen. De projectmanager van het Project Geluidsisolatie Schiphol (verder: Progis), de heer D., die bij het passeren van de akte aanwezig was, verklaarde zich hierop bereid zich nader te verdiepen in de wijze waarop de verkoopovereenkomst met verzoekers tot stand was gekomen. Als uitvloeisel hiervan werd de woning op kosten van Progis opnieuw getaxeerd, door makelaar K. Deze taxeerde de woning op 9 september 1998 op een waarde van f 470.000.

6. Vervolgens was er op 27 oktober 1998 een bespreking tussen verzoekers, de projectmanager van Progis, de heer D., een projectsecretaris en een medewerker van Schiphol:

"Feiten (door (de medewerker van Schiphol Real Estate; N.o.) opgesomd)

- tegenbieding
- fax dat makelaars overeenstemming hadden (begin zomer `98)
- o.b.v. deze gegevens huis gekocht
- overeenstemming bleek er niet te zijn

- verschil in vraag en aanbod (groot gat)
- fax van opdrachtnemer van (verzoekers; N.o.) had nooit verstuurd mogen worden
- contact makelaar (...) met makelaar (verzoekers; N.o.)
- deal gesloten op fl. 420.000,00
- foutieve handelswijze van makelaar (verzoekers; N.o.)

Feiten (door (verzoekers; N.o.) opgesomd)

- december '98 (bedoeld wordt '97; N.o.) huis te koop aangeboden
- taxatie in mei '97 op fl. 435.000,00
- makelaar is X
- aantal biedingen geweest, te weten:
 - fl. 385.000,00
 - fl. 415.000,00
 - fl. 425.000,00
- overdracht voor fl. 450.000,00 medio juni '98 gepland
- afspraak is nooit nagekomen
- G (van makelaarskantoor X; N.o.) is voor 1 maand op vakantie gegaan

Y (...) heeft slechts 1 bod gedaan richting (verzoekers; N.o.) t.w.v. fl. 420.000,00 en gezegd "take it or leave it!". Dit is na de fax van X geweest waarin hij zegt overeenstemming te hebben over fl.450.000,00. Volgens (verzoekers; N.o.) is er nooit sprake geweest van overleg.

(Verzoekers zijn; N.o.) bij de verbouwing van het nieuwe huis uitgegaan van de toegezegde fl. 450.000,00. Toen werd gezegd dat het bod fl. 420.000,00 bedroeg, zijn zij in financiële problemen gekomen.

Volgens D. moet het doel zijn, het gat te dichten van fl. 30.000,00. Dit gat is door de makelaar X inmiddels vergoed.

Tussen koper en verkoper moet een goed gevoel ontstaan. We moeten dus proberen te komen tot een oplossing waarbij het gevoelsmatig ook goed zit (maximaal gevoel van

rechtvaardigheid).

(Verzoekers hebben; N.o.) een nieuwe taxatie laten uitvoeren, mede op verzoek van D., welke nu een bedrag van fl. 470.000,00 heeft uitgewezen..."

7. Bij brief van 25 februari 1999 schreef Progis verzoekers namens de Minister:

"...Hierbij bevestigen wij u, zoals toegezegd tijdens de oplevering van uw woning op 29 januari 1999, dat de in de koopovereenkomst opgenomen boeteclausule (van toepassing bij oplevering na 1 januari 1999) door ons buiten toepassing gelaten zal worden.

Daarnaast delen wij u mee dat wij van mening zijn dat de aankoop van uw woning aan de V. weg op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Wij zien dan ook geen aanleiding om uw verzoek tot uitkering van een nadere vergoeding in te willigen..."

8. Verzoekers schreven hierop bij brief van 18 mei 1999 aan Progis:

"...Ik zal voor u nog een keer de feiten op een rijtje zetten:

1. In juni 1997 is ons huis getaxeerd door L. makelaardij voor fl. 435.000.
2. In september 1997, de makelaar die de verkoop zou regelen (X) was overtuigd van een haalbare verkoop van fl 450.000.
3. De woning is te koop aangeboden aan Schiphol, begin december 1997.
4. Op 7 juli 1998 is het eerste bod van fl. 420.000 door makelaar Y op het huis gedaan. Take it or leave it was het aanbod!!
(onder tijdsdruk van een financiering voor ons nieuwe huis moest ik op het bod ingaan.)
5. Er is verder geen enkele onderhandeling mogelijk geweest.
6. Als bij de overdracht op 31 juli 1998 blijkt dat de verkoop uiterst onbevredigend is verlopen doet de heer D. (die het mandaat heeft van het Min. van Verkeer en Waterstaat) in aanwezigheid van de notaris en de makelaar de toezegging om de gevolgde procesgang opnieuw te bekijken. (...)

Hij geeft ons toestemming om, en op kosten van Schiphol, een nieuwe taxatie te laten maken door een nieuwe makelaar.

Dan zal hij na overleg met zijn achterban bekijken of er alsnog een minnelijke schikking mogelijk is.

7. De nieuwe taxatie wordt op 9 september 1998 door K. makelaardij vastgesteld op fl. 470.000.

8. Op 27 oktober is er een gesprek op de kamer van de heer D. De uitkomst is niet duidelijk. Hij zal contact opnemen.

9. Dat doet hij niet. Na herhaalde telefoontjes van mij krijg ik hem uiteindelijk aan de lijn.

Hij weet nog steeds niet wat de mogelijkheden zijn.

Op voorstel van mij zal er een bespreking komen met: D., de makelaar van Schiphol, mijn makelaar en mijzelf om te bezien of er een middeling mogelijk is tussen fl 470.000 en fl 420.000.

10. Nooit wat gehoord. Na diverse pogingen om contact te krijgen krijg ik uiteindelijk op 26 februari 1999 uw brief met het naar mijn mening absoluut onbevredigende antwoord..."

9. In het kader van de behandeling van deze klacht vond er op 2 september 1999 een bespreking plaats waarbij aanwezig waren verzoekers, de heer M., inmiddels vanaf medio maart 1999 projectmanager van Progis, de stakeholdermanager van Progis en tevens gemandateerde namens de Minister, een projectsecretaris, makelaar Y en makelaar K. Van de bespreking is door de projectsecretaris het volgende verslag opgemaakt:

"...Uiteenzetting door (verzoekers; N.o.)

(...)

Nadat bekend was geworden dat Schiphol ging uitbreiden en er ondermeer een 5e start/landingsbaan aangelegd zou worden op ca. 300m afstand van de woning van (verzoekers; N.o.), hebben zij direct besloten tot verkoop van de woning over te gaan. Toentertijd is hier overleg over gevoerd met (...) de luchthaven Schiphol. (Verzoekers; N.o.) hebben aangegeven geen problemen te hebben met de uitbreidingsplannen van Schiphol, mits zij voor een redelijke prijs uitgekocht zouden worden; verkoop op basis van onteigening genoot natuurlijk de voorkeur van (verzoekers; N.o.), hetgeen echter niet tot de mogelijkheden behoorde. De woning is in mei 1997 (...) getaxeerd op fl. 435.000,-.

Op basis van deze gegevens zijn (verzoekers; N.o.) op zoek gegaan naar een andere woning; door een overlijden in de familie van (verzoekster; N.o.) konden zij het huis van een tante kopen wat geheel aan hun wensen voldeed. In december 1997 hebben (verzoekers; N.o.) hun huis te koop aangeboden. X is vanaf dat moment opgetreden als makelaar voor (verzoekers; N.o.).

Makelaar X meldde eind mei 1998 aan (verzoekers; N.o.) dat een prijs van fl. 450.000,- haalbaar en inmiddels overeengekomen was. Op basis van dit gegeven zijn (verzoekers;

N.o.) begonnen met de verbouwing van hun nieuwe huis. Een maand later, in juni 1998, ontvingen (verzoekers; N.o.) bericht van hun makelaar X dat hetgeen hij hen gemeld had, niet juist was; er was geen overeenstemming over het bedrag van fl. 450.000,-. (Verzoekers; N.o.), die inmiddels het vertrouwen in hun eigen makelaar hadden verloren, hebben toen zelf contact gezocht met de makelaar van Schiphol, de heer Y. Tijdens een persoonlijk onderhoud bij (verzoekers; N.o.) thuis, heeft makelaar Y gemeld dat er weliswaar door hem en makelaar X onderhandeld is, maar dat er van zijn kant nooit een bod is gedaan. Diezelfde middag brengt makelaar Y een bod uit van fl. 420.000,-, en schijnt daarbij woorden gezegd te hebben in de trant van "take it or leave it".

Op 31 juli 1998 is in aanwezigheid van een notaris de koopovereenkomst getekend door de toenmalige projectmanager (...), de heer D. Als gevolg van een opmerking van de notaris dat zij blij was dat de koop zo voorspoedig tot stand was gekomen, voelde (verzoekster; N.o.) zich genoodzaakt nog eens de hele gang van zaken naar voren te brengen. Als er iets niet voorspoedig verlopen is, dan is het in haar ogen wel de onderhandelingen die hebben geleid tot de verkoop van hun woning. De heer D. zou bij de notaris gezegd hebben dat hij de zaak opnieuw wilde laten onderzoeken en eventueel bereid zou zijn de onderhandelingen opnieuw te voeren. Hij heeft (verzoekers; N.o.) bovendien aangeboden nogmaals, op kosten van het project, hun woning te laten taxeren. Deze taxatie is uitgevoerd door K en kwam uit op een waarde van fl. 470.000,-.

(Verzoekers; N.o.) hebben veelvuldig getracht in contact te komen met de heer D. Dit contact is uiteindelijk tot stand gekomen en heeft geresulteerd in een afspraak met de heer D. en (medewerkers van Schiphol; N.o.) (...) op 27 oktober 1998 op Schiphol. (...). (Verzoekers; N.o.) hebben melding gedaan van het feit dat Schiphol fl. 420.000,- voor hun huis had betaald en dat zij de, in hun ogen, geleden schade van fl. 30.000,- op hun makelaar X verhaald hadden en inmiddels gehonoreerd hadden gekregen. Het standpunt van Schiphol was toen: "u heeft dus totaal fl. 450.000,- ontvangen, dus is de zaak hiermee afgerond". (Verzoekers; N.o.) zijn echter van mening dat de schadecompensatie van fl. 30.000,- los staat van het sluiten van de koopovereenkomst. Er is in hun ogen geen marktwaarde betaald en er is geen sprake geweest van onderhandeling. De heer D. heeft gemeld zich intern te willen laten adviseren en zou binnen afzienbare tijd een tweede gesprek plannen; dit gesprek heeft nooit plaatsgevonden. (Verzoekers; N.o.) hebben sinds de bespreking met de heer D. niets meer van Progis vernomen, totdat zij op 25 februari 1999 een brief ontvingen waarin kort gezegd Progis "geen aanleiding ziet om het verzoek tot uitkering van een nadere vergoeding in te willigen". Dit antwoord is voor (verzoekers; N.o.) absoluut onbevredigend, waarop zij besluiten om op 18 mei 1999, via de Ombudsman, een officiële klacht in te dienen. (Verzoekers; N.o.) melden dat de termijn waarbinnen de klacht afgehandeld moet worden, inmiddels overschreden is en dat zij daar tot tweemaal toe over gebeld hebben. Progis heeft, naar aanleiding van een telefonisch onderhoud, aangeboden een afspraak te arrangeren; (verzoekers; N.o.) wilden van deze gelegenheid gebruik maken om nogmaals hun ongenoegen te uiten over de hele gang van

zaken.

Uiteenzetting door Y (...)

De heer Y meldt dat de woning van (verzoekers; N.o.) enerzijds door hem is opgenomen als zijnde de makelaar namens Schiphol en anderzijds door de heer Z als zijnde de makelaar namens het ministerie. Wanneer het huis vervolgens door een taxateur wordt opgenomen die op de hoogte is van de partijen waarmee hij/zij te maken krijgt, dreigt men al snel relatief hoog in te zetten; dit is een procedure die de heer Y veelvuldig meemaakt. Dit is naar de bewoners toe gezien niet juist omdat de verwachtingen vaak te hoog worden ingeschat. Ook in het geval van (verzoekers; N.o.) is dit gebeurd. Makelaar Y merkt op dat er wel degelijk contact is geweest tussen hem en makelaar X; hij betreurt het ten zeerste dat makelaar X de uitkomsten van dit contact niet heeft teruggekoppeld naar (verzoekers; N.o.).

Makelaar Y merkt bovendien op dat het door hem uitgebrachte bod van fl. 420.000,- niet van het één op andere moment is gedaan; het is een gevolg geweest van de onderhandelingen tussen hem en makelaar X. Dat deze (verzoekers; N.o.) niet op de hoogte heeft gehouden van de onderhandelingen, is niet te wijten aan de andere partij (in dit geval makelaar Y).

Hoe vervelend het ook is, makelaar Y blijft van mening dat de situatie waarin (verzoekers; N.o.) terecht zijn gekomen enkel en alleen te wijten is aan het optreden van makelaar X..."

10. Makelaar Y gaf verzoekers en Progis bij brief van 8 september 1999 het volgende overzicht van het verloop van de onderhandelingen:

"...Op 26 april 1995 werd (het huis van verzoekers; N.o.) in opdracht van de N.V. Luchthaven Schiphol getaxeerd door de heer Y op f 295.000,00 k.k..

Op 24 april 1998 zijn wij benaderd door kollega X met een vraagprijs van f 475.000,00 k.k..

Op 4 mei 1998 aan kantoor X doorgegeven dat Z nog taxatie moet uitvoeren.

Op 23 en 24 juni 1998 naar kantoor X gebeld om stand van zaken te bespreken. De heer X niet aanwezig en niet teruggebeld.

Op 1 juli 1998 overleg gehad met Z. Advies: maximaal betalen f 420.000,00 k.k.. Dit dezelfde dag doorgegeven aan (...) de Luchthaven Schiphol.

Op 6 juli 1998 toestemming gekregen van (...) de Luchthaven Schiphol bod uit te brengen van f 420.000,00 k.k.. Zelfde dag deze bieding doorgegeven aan de heer B. van kantoor X.

Op 13 juli 1998 van de heer B. (van kantoor X; N.o.) bericht ontvangen dat f 420.000,00 k.k. akkoord is..."

11. Progis schreef verzoekers namens de Minister ter afhandeling van de klacht op 8 oktober 1999:

"...Uit (het onderzoek naar aanleiding van verzoekers' klacht; N.o.) is naar voren gekomen dat voorafgaand aan het aanbod tot aankoop van uw woning diverse keren contact is geweest tussen de heer Y en uw makelaar X waarbij de verschillende taxaties zijn besproken. Vervolgens is door de heer Y een aanbod gedaan via de heer X. Dit aanbod is namens u geaccepteerd. Door dit bod te accepteren is de koop tot stand gekomen. Het accepteren van het bod was uw keuze, het stond u immers vrij om het aanbod af te slaan. Het feit dat u zich gedwongen voelde om het bod te accepteren vanwege de tijdsdruk in verband met de financiering van uw nieuwe huis, doet daar niet aan af. De mogelijke financiering van uw nieuwe huis is een omstandigheid die behoort tot uw risicosfeer. Voor zover aanvaarding van het aanbod berust op een misverstand tussen u en uw makelaar, bent u reeds door uw makelaar schadeloos gesteld. Deze omstandigheden leiden er in geen geval toe dat de aankoop van uw woning van mijn kant op een onzorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Ik acht uw klacht dan ook ongegrond..."

B. Standpunt verzoekers

1. Voor het standpunt van verzoekers wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder Klacht. Verzoekers lichtten hun klacht als volgt toe:

"...Door de uitbreiding van Schiphol c.q. de aanleg van de vijfde start-landingsbaan kwamen wij met ons woonhuis aan de V. weg te Hoofddorp in de z.g. 55-ke geluidscontour te liggen.

Dit betekende voor ons gezin dat wij moesten kiezen tussen ofwel gehele geluidsisolatie ofwel ons huis verkopen aan Schiphol c.q. Rijkswaterstaat.

Wij hebben besloten tot verkoop over te gaan omdat naar onze mening wonen op 400 meter afstand van de vijfde baan niet leefbaar is.

In december 1997 is ons huis te koop aangeboden aan Schiphol direct nadat wij een nieuw huis gekocht hadden. Onze verwachting was dat ons huis na twee à drie maanden wel verkocht zou zijn aan Rijkswaterstaat.

Eind juni 1998 bleek er nog steeds geen bod te zijn.

Onze makelaar had overigens een grote fout gemaakt hetgeen hij daarna ook toegegeven had en waarvoor wij hem aansprakelijk hebben gesteld.

Toen eind juni onze makelaar op vakantie was voor een maand hebben wij zelf contact gezocht met de makelaar van Schiphol (de heer Y).

Hij deed toen bij ons thuis het bod van fl. 420.000,- met de toevoeging "Take it or leave it". Er was geen mogelijkheid tot onderhandelen en het bod zou zeker niet hoger worden!

Onder financiële druk (ons nieuwe huis, een verbouwing, een overbruggingskrediet en de lopende hypotheek) moesten wij dat bod accepteren.

(...)

Nog enkele feiten op een rij:

- in juni 1997 wordt ons huis getaxeerd op fl.435.000,-
- in september 1997 wordt ons huis getaxeerd op fl.450.000,-
- in december 1997 wordt ons huis te koop aangeboden aan Schiphol.
- in juli 1998 wordt ons huis verkocht voor fl.420.000,-
- in september 1998 wordt ons huis getaxeerd op fl.470.000,-
- Schiphol heeft op diverse hoorzittingen en informatie avonden en persoonlijke gesprekken beweerd dat de huizen via onderhandelingen op basis van marktwaarde aangekocht zouden worden.
- er is geen enkele mogelijkheid tot onderhandelen geweest.
- er is geen markt conforme prijs betaald..."

2. Als bijlagen bij het verzoekschrift waren onder meer de volgende verklaringen gevoegd van respectievelijk de notaris bij wie de koopakte was gepasseerd, daterend van 29 april 1999 (a.) en de makelaar van verzoekers, daterend van 9 maart 1999 (b.):

a.

"...Zoals door u verzocht, bevestig ik u bij deze dat tijdens het passeren van de akte van levering (...), hetwelk te mijnen overstaan (...) plaatsvond op 31 juli 1998, door de heer D. in zijn hoedanigheid van projectmanager geluidsisolatieproject Schiphol fase 2 is toegezegd dat hij zich nader zou verdiepen in de wijze waarop de koopovereenkomst tussen u en de Staat der Nederlanden was tot stand gekomen.

Naar u mij meedeelde heeft zulks geresulteerd in nader overleg tussen u en de heer D..."

b.

"...Naar aanleiding van ons telefonisch onderhoud van afgelopen week bevestig ik u wat er ten overstaan van de notaris, de koper, in hoedanigheid van de heer D., uzelf en uw vrouw

en ondergetekende is besproken.

Tijdens de notariële overdracht op 31 juli 1998 bij (de notaris; N.o.) hebben wij aangegeven dat er in feite geen sprake is geweest van onderhandelingen over de prijs van de woning. Ofschoon de Staat der Nederlanden de woningen dient te verwerven op basis van vrije verkoopwaarde cq. marktwaarde.

De heer D. verbaasde zich hier zichtbaar over en gaf aan dat, indien dit gegaan is zoals wij hem schetsten, hij hier werk van zou maken en niet zou schromen om dit terug te draaien cq. de koopsom zou aanpassen naar een markt conforme prijs, of woorden van gelijke strekking..."

C. Standpunt Minister van Verkeer en Waterstaat

1. In het kader van het onderzoek stelde de Nationale ombudsman de Minister op 11 november 1999 de volgende vragen:

"...1.a. Hoe is de procedure die wordt gevolgd bij de aankoop door de Staat van huizen in het kader van geluidsisolatieprojecten in verband met de uitbreiding van Schiphol? Hierbij doel ik met name op de wijze waarop de verkoopprijs tot stand komt en welke prijs als uitgangspunt wordt gehanteerd. In dit verband wordt gewezen op de stelling van verzoekers dat verkoop door middel van onderhandeling en op basis van de vrije marktwaarde dient plaats te vinden.

b. Waar is deze procedure vastgelegd?

2. Hoe is de verkoop van het huis van verzoekers verlopen?

3. Volgens verzoekers heeft projectmanager D. tijdens de bijeenkomst ter gelegenheid van het passeren van de akte van levering van het huis van verzoekers toegezegd dat hij zich nader zou verdiepen in de wijze waarop de verkoopovereenkomst tussen verzoekers en de Staat tot stand was gekomen, en eventueel tot heronderhandeling zou overgaan.

Wat is er vervolgens ondernomen en wat is hier uitgekomen?

4. In de brief aan verzoekers van 25 februari 1999 deelt u verzoeker mee dat u van mening bent dat de aankoop van hun woning op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, en dat u dan ook geen aanleiding ziet hun verzoek tot uitkering van een nadere vergoeding in te willigen.

Waarop baseert u deze mening?..."

2. De Minister reageerde op 21 januari 2000 als volgt op de klacht van verzoeker:

"...Alvorens in te gaan op uw specifieke vragen zal ik eerst het wettelijk kader schetsen.

Recht

Het door mij gehanteerde beleid inzake de aankoop van woningen is gebaseerd op de Luchtvaartwet (hierna te noemen Lvw) en het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (hierna te noemen: BGGL) (...).

De geluidszonering rond luchtvaartterreinen wordt geregeld in hoofdstuk IV van de Lvw.

Ingevolge artikel 26, eerste lid, Lvw geeft onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: VROM) indien de beschikking, als bedoeld in artikel 24, eerste lid inhoudt dat een aanwijzing wordt gegeven met één of meer geluidszones, in overeenstemming met mij op het tijdstip waarop die beschikking wordt gegeven met inachtneming van het krachtens artikel 25, derde, vierde en vijfde lid bepaalde, ten aanzien van gronden gelegen binnen die geluidszones aanwijzingen als bedoeld in artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (zie Achtergrond, onder 1. en 2.; N.o.).

Op grond van artikel 25, derde lid, Lvw kunnen bij algemene maatregel van bestuur maximale waarden worden vastgesteld ter bepaling van de toelaatbaarheid van zekere bestemmingen op gronden gelegen binnen de geluidszones rond luchtvaartterreinen. Het BGGL geeft hieraan uitvoering met betrekking tot de toelaatbaarheid van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en woonwagendplaatsen.

De hiervoor genoemde maximale waarden binnen de geluidszone zijn weer bepalend voor de inhoud van de aanwijzingen op grond van artikel 26 Lvw.

De betrokken gemeenteraden dienen binnen een jaar na de aanwijzingen van de Minister van VROM bestemmingsplannen vast te stellen of te herzien voor de gronden gelegen binnen de geluidszone. De geluidsgevoelige bestemmingen die in het BGGL zijn aangegeven mogen slechts in die bestemmingsplannen worden opgenomen of gehandhaafd indien de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van die bestemmingen niet wordt overschreden.

Niet meer toegelaten bestaande bebouwing dient een niet-geluidsgevoelige bestemming te krijgen of als dat niet mogelijk is te worden afgebroken. Aan bestaande bebouwing die niet afgebroken hoeft te worden of waarvan de bewoning of het gebruik niet beëindigd hoeft te worden, kunnen in beginsel geluidwerende voorzieningen worden aangebracht. Daarin voorziet de Regeling geluidwerende voorzieningen (hierna RGV'97) die ingevolge artikel 26 b Lvw (zie Achtergrond, onder 1.; N.o.) is vastgesteld.

Titel 3 afdeling 1 van het BGGL ziet op bestaande woningen waarvan de geluidsbelasting op tijdstip van vaststelling van de geluidszone 40 Kosteneenheden of minder is (zie Achtergrond, onder 3.; N.o.). Ingevolge artikel 7 BGGL is 40 KE de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone:

a. daarbinnen reeds aanwezig is of nog niet aanwezig is maar waarvoor de bouwvergunning is verleend, en

b. een geluidsbelasting ondervindt van 40 Kosteneenheden of minder.

Op grond van artikel 8 BGGL is in afwijking van artikel 7 BGGL 55 Kosteneenheden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning als bedoeld in dat artikel, gelegen binnen de in artikel 25d van de Luchtvaartwet bedoelde geluidscontour die behoort bij de waarde van 40 Kosteneenheden, indien:

a. de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidsgevoelige ruimten, bedoeld in artikel 1 van de regeling, bedoeld in artikel 26b van de Luchtvaartwet, ten minste gelijk is aan de waarden, aangegeven in die regeling;

b. door mij een aanbod wordt gedaan voor het treffen van zodanige geluidwerende voorzieningen dat voldaan wordt aan de onder a bedoelde waarden, of

c. door de eigenaar of bewoner geen toestemming wordt gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch en bouwtechnisch onderzoek als bedoeld in de onder a bedoelde regeling.

Ingevolge artikel 9 BGGL is 65 Kosteneenheden in afwijking van de artikelen 7 en 8 BGGL de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning als bedoeld in die artikelen, gelegen binnen de in artikel 25 d van de Luchtvaartwet bedoelde geluidscontour die behoort bij de waarde van 55 Kosteneenheden, indien door mij, op een door de eigenaar binnen zes maanden na vaststelling van de geluidszone ingediend schriftelijk verzoek;

a) is vastgesteld dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidsgevoelige ruimten, bedoeld in artikel 1 van de regeling, bedoeld in artikel 26 b van de Luchtvaartwet, ten minste gelijk is aan waarden, aangegeven in die regeling, of

b) zodanig geluidwerende voorzieningen zijn getroffen dat voldaan wordt aan de onder a bedoelde waarden.

Op grond van artikel 8 BGGL komen woningen welke zijn gelegen tussen de 40 Ke en 55 Ke geluidscontour in principe in aanmerking voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Hieruit volgt dat woningen gelegen in een geluidscontour van boven de 55 Ke in principe niet voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen in aanmerking komen. De lijn is dat deze woningen worden aangekocht. Echter op grond van artikel 9 BGGL, kunnen eigenaren van bestaande woningen waarvan de toekomstige geluidsbelastingssituatie tussen de 55 Ke en 65 Ke behelst schriftelijk verzoeken om alsnog in aanmerking te komen voor geluidsisolatie krachtens de RGV'97.

Gezien het bovenstaande en overeenkomstig de praktijk komt een woning die nu te maken heeft met een geluidsbelasting van minder dan 40 Ke maar in de toekomst een

geluidsbelasting van 55 Ke of meer ondervindt in principe voor aankoop in aanmerking. De bewoners hebben gezien het bovenstaande de keuze of om aan hun woning, indien deze nog niet voldoet, conform de RGV'97 geluidwerende voorzieningen te laten aanbrengen of de woning voor verkoop aan te bieden. Deze woningen worden door mij op basis van marktwaarde aangekocht. (...)

Indien een eigenaar van een woning die voor verkoop in aanmerking komt zijn woning te koop aanbiedt, zal nadat de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven de woning worden getaxeed. Deze taxatie vindt plaats door twee makelaars. Beide makelaars zijn bekend met de regio waarin de woning te koop wordt aangeboden. Deze twee makelaars brengen vervolgens een taxatierapport uit wat ter toetsing wordt voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Over de door de makelaars aangegeven taxatiewaarde kan worden onderhandeld. Markteigenschappen bepalen de taxatiewaarde van de desbetreffende woning. Indien met deze taxatiewaarde door Rijkswaterstaat wordt ingestemd zal worden overgegaan tot een aanbod. Indien het aanbod door de verkopende partij wordt aanvaard wordt overgegaan tot het opstellen van een koopovereenkomst en uiteindelijk tot overdracht cq. oplevering overgegaan.

Bovenstaande is als zodanig niet vastgelegd in wet- en/of regelgeving, maar volgt uit de vaste praktijk en is als zodanig vastgelegd in een stroomschema (zie hieronder, punt 3. ; N.o.) (...). Iedere aankoop van een huis wordt conform dit beleid aangekocht.

Feiten

Het door mij gevolgde traject inzake de aankoop van het huis van (verzoekers; N.o.) is volgens mijn gegevens als volgt verlopen.

De toenmalige woning van (verzoekers; N.o.) ondervindt op dit moment minder dan 40 Ke geluidsbelasting. Echter met de aanleg van de vijfde baan zal de woning binnen de 55 Ke geluidscontour komen te liggen. Op grond hiervan (zijn) (verzoekers; N.o.) vooruitlopend hierop overgegaan tot verkoop van hun woning.

In december 1997 (hebben) (verzoekers; N.o.) (hun) huis te koop aangeboden aan Schiphol.

In april 1998 is de heer Y optredend als makelaar voor Schiphol benaderd door de heer X, makelaar van (verzoekers; N.o.) met een vraagprijs van f 475.000,00.

Daarop is op 4 mei 1998 aangegeven door de heer Y (één van de twee makelaars) aan de heer X dat eerst de heer Z nog een taxatie moest uitvoeren.

Op 1 juli 1998 brengen de heer Y en de heer Z een taxatierapport uit waarbij de marktwaarde van het huis getaxeed wordt op f 420.000,00. (...)

Per fax van 14 juli 1998 bevestigt Rijkswaterstaat de eerder gedane afspraak dat akkoord wordt gegaan met de **waardering** van f 420.000,00. (...)

Op 6 juli 1998 is er een bod uitgebracht van f 420.000,00 aan (makelaar X.; N.o.).

Op 14 juli 1998 ontvangt de heer Y het bericht van (makelaar X; N.o.) dat f 420.000,00 kosten koper akkoord is. Op 15 juli 1998 wordt de koopovereenkomst getekend. De akte van levering wordt op 31 juli 1998 getekend. Tijdens de overdracht (hebben) (verzoekers; N.o.) (hun) misnoegen geuit omtrent de gang van zaken betreffende de aankoop van hun woning. De heer D., toenmalig projectmanager Geluidsisolatieproject Schiphol fase twee, heeft daarop aangegeven de zaak nader te bezien. Daartoe is in opdracht van (verzoekers; N.o.), maar op kosten van Schiphol, een taxatie uitgevoerd door de heer K. Op 9 september 1998 brengt hij een taxatierapport uit met een taxatiewaarde van f 470.000,00. (...) Inmiddels (zijn) (verzoekers; N.o.) voor f 30.000,00 schadeloos gesteld door hun makelaar X nu hij (verzoekers; N.o.) foutieve informatie had verstrekt over de haalbaarheid van de verkoopprijs van hun woning. Volgens zijn informatie was een prijs van f 450.000,00 haalbaar.

Op 27 oktober 1998 heeft **vervolgens** op het kantoor van de heer D. een gesprek plaatsgevonden tussen de heer D. en (verzoekers; N.o.) (...). Naar aanleiding hiervan is bij brief van 25 februari 1999 aan (verzoekers; N.o.) gemeld, dat aankoop van de woning op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en dat er geen aanleiding is om het verzoek tot een nadere vergoeding in te willigen (...). Door twee deskundigen (de heer Y en de heer Z) is genoemde woning immers getaxeerd op f 420.000,00. Dit bedrag is vervolgens door een derde deskundige als een reëel bedrag beschouwd.

Bij brief van 18 mei 1999 (geven) (verzoekers; N.o.) aan het niet eens te zijn met de conclusie uit de brief van 25 februari 1999 (...). Bij brief van 27 juni 1999 (zijn verzoekers; N.o.) uitgenodigd voor een bespreking op 2 september 1999 (...). Van deze bespreking is een verslag gemaakt (...). Bij brief van 8 oktober 1999 is aan (verzoekers; N.o.) gemeld, dat er geen aanleiding bestaat om het verzoek om een nadere vergoeding in te willigen (...).

Beantwoording vragen

Voor zover met het bovenstaande niet reeds is ingegaan op de door u gestelde vragen het volgende.

Bovenstaand is aangegeven welke procedure bij aankoop van een woning wordt gevolgd. Uit het feitencomplex blijkt dat deze procedure stap voor stap is gevolgd bij de aankoop van de woning van (verzoekers; N.o.). Het huis is door (verzoekers; N.o.) te koop aangeboden. Daarop hebben drie deskundigen het huis getaxeerd op f 420.000,00.

Vervolgens is dit aanbod aan (verzoekers; N.o.) gedaan via de heer X. Over dit aanbod kon door (verzoekers; N.o.) onderhandeld worden. Dit aanbod is echter op 14 juli 1998 zonder nadere onderhandelingen, namens (verzoekers; N.o.) door de heer X geaccepteerd. Het stond (verzoekers; N.o.) echter vrij het aanbod af te slaan. Er bestond immers geen verplichting tot verkoop van de woning. Het feit dat (verzoekers; N.o.) zich financieel onder druk (voelden) staan nu zij reeds een woning hadden gekocht voor f 450.000,00 doet hier niets aan af. Immers de aankoop van die woning berust op foutief verstrekte informatie door hun makelaar de heer X. De heer X heeft (verzoekers; N.o.) namelijk geïnformeerd dat een verkoopprijs van f 450.000,00 voor de woning (van verzoekers; N.o.) haalbaar was. Dit bod is echter nooit door mij uitgebracht. Voorgaande berust op een misverstand tussen (verzoekers; N.o.) en hun makelaar en kan, hoe schrijnend ook, niet aan mij worden toegerekend. Inmiddels (zijn) (verzoekers; N.o.) door de makelaar X schadeloos gesteld voor een bedrag van f 30.000,00.

Vervolgens heeft er twee maal een onderzoek plaatsgevonden naar de gang van zaken. Eenmaal naar aanleiding van de overdracht op 31 juli 1998 en een tweede maal naar aanleiding van de brief van (verzoekers; N.o.) van 18 mei 1999. Beide keren heeft intern onderzoek uitgewezen dat de aankoop van de woning conform het vaststaande beleid is aangekocht. Daarnaast is door drie deskundigen vastgesteld dat een prijs van f 420.000,00 voor de woning (van verzoekers; N.o.) als reëel moet worden beschouwd.

Ik ben dan ook van mening dat de woning van (verzoekers; N.o.) op een zorgvuldige wijze is aangekocht en zie geen aanleiding om het verzoek van (verzoekers; N.o.) tot nadere vergoeding in te willigen..."

3.

D. Reactie verzoekers

Verzoekers waren het op diverse punten niet eens met het standpunt van de Minister. In een telefonische reactie medio maart 2000 benadrukten verzoekers nogmaals dat er geen sprake was geweest van onderhandeling en dat zij niet de marktwaarde voor hun woning hadden gekregen. Uit de brief die makelaar Y had geschreven en waarin hij het "verloop van de onderhandelingen" had weergegeven, bleek volgens verzoekers met name niet dat er onderhandeling had plaatsgevonden. Verder vroegen verzoekers zich af of de heer Z wel bevoegd was om als makelaar op te treden. Z had bovendien maar zo'n tien minuten in huis rondgekeken en zijn bezoek niet aangekondigd als officiële taxatie.

Naar aanleiding van de opmerking dat volgens de informatie van makelaar X een prijs van f 450.000 haalbaar was, merkten verzoekers op dat het niet ging om de haalbaarheid, nu de makelaar had gezegd dat er een prijs van f 450.000 was afgesproken.

Voorts vroegen verzoekers zich af waarom de projectmanager van Progis hun had aangeboden dat zij een derde taxatie mochten laten verrichten op kosten van het project, terwijl er vervolgens niets met de uitkomst van deze taxatie was gedaan.

Eind januari 2000 hadden verzoekers er al op gewezen dat hun burens eind 1999/begin 2000 met Schiphol tot een overeenkomst tot verkoop van hun huis waren gekomen op basis van onteigeningsprincipes en voor een bedrag van in totaal ongeveer anderhalve ton meer dan de prijs die voor hun woning was overeengekomen, waarin ook een vergoeding was begrepen voor de kosten van verkoop en verhuizing. Verzoekers stelden dat hiermee over het gelijkheidsprincipe werd heengewalst.

E. Reactie MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT

1. De Nationale ombudsman stelde de Minister naar aanleiding van haar standpunt inzake de klacht van verzoekers bij brief van 21 februari 2000 enige nadere vragen:

"...3.a. Wat is de rol/functie van Schiphol Real Estate bij de totstandkoming van de verkoop van een woning in het kader van het Project Geluidsisolatie Schiphol?

b. Zijn Y of Z verbonden aan Schiphol Real Estate?

4. Hebben aanbod en aanvaarding van de koopprijs schriftelijk dan wel mondeling plaatsgevonden?

(...)

6. Wat voor contact is er geweest tussen makelaars X en Y?

(...)

7.a. Welke gevolgtrekkingen zijn er gemaakt naar aanleiding van de taxatie van 9 september 1998 door K., waaruit een bedrag van f 470.000 resulteerde?

b. Als er geen gevolgtrekkingen aan deze taxatie zijn verbonden, wat was dan de reden om dit niet te doen?

8. Wat zou er zijn gebeurd als de makelaar van verzoeker het aanbod van f 420.000 had afgeslagen?

9. Kunt u mij nader informeren over de inhoud van het nadere onderzoek dat twee keer heeft plaatsgevonden (...)?

(...)

11. Verzoekers hebben de Nationale ombudsman bericht dat het huis van hun voormalige burens (...) eind vorig jaar/begin dit jaar is verkocht aan Schiphol voor anderhalve ton meer dan verzoekers destijds voor hun huis hebben gekregen. Tevens was in de verkoopprijs een bedrag begrepen ter vergoeding van de (te verwachten) kosten van verkoop en verhuizing.

a. Kunt u gemotiveerd aangeven hoe dit verschil (dat deels zal worden veroorzaakt door het tijdsverloop van ongeveer anderhalf jaar tussen de beide overeenkomsten) is te verklaren?..."

2. Bij brief van 26 mei 2000 beantwoordde de Minister deze vragen als volgt:

"...Ad 3a)

Tot 1 januari 2000 liepen de contacten met de eigenaren van de aan te kopen woningen via Schiphol Real Estate. Schiphol Real Estate kocht voor Schiphol woningen aan, bijvoorbeeld vanwege de aanleg van de vijfde baan. Daarnaast stuurde Schiphol Real Estate de makelaars aan die de door de Staat in eigendom te verwerven panden taxeerden en de onderhandelingen voerden.

Ad 3b)

De heer Y (...) wordt veelvuldig ingeschakeld door Schiphol Real Estate. De heer Z is eveneens een zelfstandig makelaar die veelvuldig wordt ingeschakeld door Rijkswaterstaat Noord-Holland. Beide makelaars zijn niet verbonden aan Schiphol Real Estate.

Ad 4)

Navraag bij de heer Y heeft uitgewezen dat zowel het aanbod dat hij op 6 juli 1998 heeft gedaan aan de heer B. van het makelaarskantoor X als de acceptatie van dat aanbod door de heer B. van het makelaarskantoor X, namens (verzoekers; N.o.), op 13 juli 1998, mondeling heeft plaatsgevonden. Het accepteren van het aanbod door de heer B., namens (verzoekers; N.o.), is bij fax van 14 juli 1998 door de heer Y aan de heer B. bevestigd (...).

(...)

Ad 6)

Navraag bij de heer Y heeft uitgewezen dat het contact tussen beide makelaars heeft plaatsgevonden zoals door de heer Y is aangegeven in zijn brief van 8 september 1999. Dit contact vond plaats in het kader van de onderhandeling om tot de aankoop van de woning van (verzoekers; N.o.) te komen.

Ad 7)

Er is nota genomen van de taxatie en deze is betrokken bij het onderzoek naar de vraag of de aankoop op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Echter zoals ik reeds heb aangegeven in mijn brief van 21 januari 2000 (zie hierboven, onder B.2.; N.o.) kon door (verzoekers; N.o.) over het aanbod van f 420.000,00 worden onderhandeld. Dit aanbod is echter op 14 juli 1998 zonder nadere onderhandelingen, namens (verzoekers; N.o.), door de heer B. van het makelaarskantoor X geaccepteerd. Het stond (verzoekers; N.o.) vrij het aanbod af te slaan. Er bestond immers geen verplichting tot aankoop van de woning. Het feit dat (verzoekers; N.o.) zich financieel onder druk (voelden) staan nu (zij) reeds een woning (hadden) gekocht voor f 450.000,00 doet hier niets aan af. Immers de aankoop van die woning berust op foutief verstrekte informatie door hun makelaar. Daarvoor (zijn) (verzoekers; N.o.) door het makelaarskantoor X schadeloos gesteld.

Nu (verzoekers; N.o.) door hun makelaar voor f 30.000,00 schadeloos (zijn) gesteld en daarnaast is afgezien van de in het koopcontract opgenomen boeteclausule, heb ik in de taxatie van f 470.000,00 geen aanleiding gezien om over te gaan tot het uitkeren van een nadere vergoeding.

Ad 8)

Wanneer het aanbod niet zou zijn geaccepteerd, zou elk tegenbod eerst voorgelegd moeten worden aan de heer V. van de Rijkswaterstaat Noord-Holland. Wanneer er echter geen overeenstemming zou zijn bereikt zou de woning in beschouwing zijn genomen voor het van rijkswege aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Op grond van het BGGL hebben eigenaren van woningen die nu een geluidsbelasting van 55 Ke of meer zullen ondervinden, immers de keuze om aan hun woning conform de Regeling Geluidwerende Voorzieningen 1997 geluidwerende voorzieningen te laten aanbrengen of de woning voor verkoop aan te bieden.

Ad 9)

Beide keren is door navraag te doen bij alle betrokken personen (meestal telefonisch) geprobeerd een zo duidelijk mogelijk beeld te krijgen van de precieze gang van zaken. In een aantal gevallen hebben betrokkenen hun bevindingen op papier gezet. Op basis daarvan is besloten of de koop op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

(...)

Ad 11a)

Ten aanzien van het aankopen van woningen werd het volgende beleid gevoerd.

Aankopen die plaatsvonden voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schiphol West gebeurden op basis van de marktwaarde. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden in april 1999 kon worden aangekocht op basis van onteigening. Dit geldt ook voor woningen die de keuze hadden tussen aankopen of isoleren. Wanneer een woning wordt aangekocht op basis van onteigening kunnen er vergoedingen worden toegekend.

De woning van (verzoekers; N.o.) is aangekocht voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en is dus op basis van marktwaarde aangekocht. De woning van de burens - die overigens niet door Schiphol maar eveneens door de Staat is aangekocht - is aangekocht na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dus op onteigeningswaarde aangekocht.

Bij de aankoop van de woning van de burens van (verzoekers; N.o.) is een vergoeding toegekend. Deze vergoeding is niet alleen toegekend voor de kosten van verkoop en verhuizing maar naar ik heb begrepen is hier ook een zogenaamde omrijvergoeding opgenomen, omdat de burens een bedrijf aan huis hadden. Al deze factoren - samen met het tijdsverloop tussen beide aankopen - verklaren het verschil in de hoogte van de aankooprijzen..."

F. INFORMATIE MAKELAARSKANTOOR x

1. In het kader van het onderzoek schreef de Nationale ombudsman op 21 februari 2000 makelaarskantoor X aan met het verzoek in te gaan op de volgende vragen:

"...1. Kunt u de gang van zaken beschrijven zoals die is geweest in verband met de verkoop van de woning van verzoekers? Met name wordt bedoeld op de contacten met Schiphol dan wel het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Wat voor contacten waren dit? Wat was de frequentie en de aard ervan?"

2. Hoe is de verkoopprijs van de woning tot stand gekomen?

3. Waarom bent u akkoord gegaan met het aanbod van f 420.000?

4. Waarom bent u overgegaan tot het betalen aan verzoekers van een bedrag van f 30.000?..."

2. X reageerde op 15 maart 2000 als volgt:

"De heer G. is in augustus 1997 bij (verzoekers; N.o) (geweest) voor een eerste oriënterend gesprek voor de eventuele bemiddeling bij verkoop van de woning aan het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Op 3 november 1997 is er wederom contact geweest waarbij (verzoekers; N.o.) de opdracht (hebben) gegeven tot bemiddeling bij verkoop van de woning.

Wij hebben aangegeven dat de woning met ondergrond, erf en tuin een waarde in het economisch verkeer op dat moment vertegenwoordigde van circa fl. 450.000,00. Door een misverstand van ons kantoor is op een goed moment de verwachting gewekt bij (verzoekers; N.o.) dat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat bereid zou zijn deze prijs ook te betalen. De contacten zijn geweest met de heer Y van makelaarskantoor Y. Dit kantoor bemiddelde voor de koper.

De reden dat (verzoekers; N.o.) uiteindelijk akkoord (zijn) gegaan met de prijs van fl. 420.000,00 is dat (zij) andere financiële verplichtingen (hadden) aangegaan en ons kantoor de toezegging had gedaan om het verschil tussen fl. 450.000,00 en fl. 420.000,00 te voldoen i.v.m. de door ons kantoor opgewekte verwachtingen. En ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat (verzoekers; N.o.) geen onderhandelingspositie hadden, gezien de starre houding van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

In de zomer van 1998 is er onder druk van hetgeen hierboven is vermeld, overeenstemming bereikt tussen (verzoekers; N.o.) en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

De notariële overdracht heeft plaatsgevonden op 31 juli 1998. Namens het Ministerie van Verkeer en Waterstaat was de heer D. aanwezig. We hebben hem op dat moment toegelicht hoe de overeenkomst tot stand is gekomen en aangegeven dat we met de geschetste procedure niet gelukkig zijn geweest, mede omdat wij er van overtuigd zijn dat de prijs van fl. 420.000,00 niet de waarde vertegenwoordigt. Hij heeft op dat moment toegezegd de zaak te zullen onderzoeken en indien dit inderdaad het geval is geweest zou hij niet schromen om de koopsom aan te passen aan de reële waarde..."

G. NADERE REACTIE VERZOEKERS

Verzoekers reageerden bij brief van 12 januari 2001 als volgt op de reactie van de Minister van 26 mei 2000:

"...Ad 2. De heer V. van Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland, heeft het betrokken huis nimmer getaxeerd. Onder ad 8 van de reactie van de Minister wordt aangegeven, dat de heer V. alleen de aanvaardbaarheid van biedingen toetst.

De taxatie door dhr. Z is zeer oppervlakkig geweest aangezien de hele taxatie niet meer dan circa 10 minuten heeft geduurd. (Wij wisten helemaal niet dat er een taxatie op dat moment plaats vond, hij wilde alleen even door het huis lopen om te zien over welk pand het ging!)

(...)

Ad 3b.

De Minister van V&W erkent dat beide makelaars veelvuldig worden ingeschakeld door Schiphol Real Estate BV respectievelijk Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland. In een aantal opdrachten ontstaat er voor beide makelaarskantoren dan 'als vanzelf' een soort afhankelijkheid.

Wij hebben steeds de indruk gehad dat de heren Y en Z een opdracht hadden om een zo laag mogelijke prijs te realiseren. (Dhr. Y heeft dit zelfs toegegeven in een gesprek wat wij hebben gehad op Schiphol.) De grote aantallen opdrachten, die beide heren van respectievelijk Schiphol Real Estate en Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland, hebben gekregen en krijgen, maakt het waarschijnlijk dat zij sterk ten gunste van de opdrachtgevers hun taak uitvoeren.

(...)

Ad 6.

Het valt ons op dat de Minister van V&W geen navraag doet bij makelaarskantoor X en haar mening alleen baseert op informatie afkomstig van dhr. Y.

Zoals in de schriftelijke verklaring van makelaarskantoor X (d.d. 9 maart 1999) blijkt, is er niet sprake geweest van onderhandelingen. Er kon niet worden onderhandeld het was: 'Take it or leave it'.

Ad 7.

Zoals schriftelijk bevestigd door notaris (...) is door dhr D. een toezegging gedaan om iets aan de totstandkoming van de verkoopprijs te doen. De hertaxatie door makelaar K. resulteerde in een waarde van fl. 470.000,-. Hiermee is ondanks het aanbod verder niets mee gedaan. Feit blijft dat er een gat van fl. 50.000,- bestaat tussen taxatie-/verkoopprijs van dhr. Y en de hertaxatiewaarde. De Minister geeft geen enkele verklaring voor dit verschil. De door makelaarskantoor X gegeven vergoeding staat hier geheel buiten.

Hierin kan niets anders dan een bevestiging van de Minister worden gezien dat de koopprijs, zoals door de Staat betaald, fl. 50.000,- onder de marktwaarde ligt.

Ad 8.

Hiervoor is al aangegeven dat er niet sprake is van onderhandelingen. Het alternatief dat de Minister aandraagt conform de Regeling Geluidwerende Voorzieningen 1997 is geen reëel alternatief. Een geïsoleerde woning, waarin men geacht wordt zomer en winter, dag en nacht de ramen gesloten te houden, want daar gaat de RGV van uit, levert een woonklimaat dat niet vergelijkbaar is met dat van dezelfde woning zonder vliegtuiglawaai. Ook het gebruik van de tuin wordt door stank- en geluidshinder ernstig gedevalueerd.

Het alternatief van woningisolatie werd als drukmiddel gebruikt om een bepaalde verkoopprijs te bewerkstelligen; 'take it or leave it' anders laat u het huis isoleren.

Ad 9.

De Minister heeft geen onderzoeksrapporten of verslagen opgesteld. Er zijn enige telefonische contacten geweest en betrokkenen hebben wel de moeite genomen een en ander op papier te zetten.

Wij krijgen hieruit de indruk dat de Minister onze zaak niet serieus heeft genomen.

Mogelijk heeft men gehoopt dat de zaak wel zou 'doodbloeden'.

(...)

Ad 11a.

Wat de Minister stelt is voor ons een bevestiging van de ongelijke behandeling die ons ten deel is gevallen. Het enkele feit dat het van de Aanwijzing Luchtvaartterrein Schiphol afgeleide bestemmingsplan Schiphol-West, onherroepelijk is geworden is geen rechtvaardiging voor een ongelijke behandeling in de minnelijke fase.

Het Aanwijzingsbesluit dateert van 23 oktober 1996, sindsdien is het de Minister nog niet gelukt een onherroepelijk besluit te realiseren.

Tweemaal heeft de Raad van State het besluit vernietigd. Het is dan ook de vraag of het onherroepelijke bestemmingsplan Schiphol-West wel in overeenstemming zal zijn met het te zijner tijd nog onherroepelijk te worden Aanwijzingsbesluit.

Het komt ons als onjuist voor dat de Minister zich verschuilt achter een bestemmingsplan terwijl haar eigen besluit nog steeds niet onherroepelijk is geworden. De Minister dient zich in de gehele periode waarin op minnelijke wijze wordt verworven te laten leiden door de principes van het onteigeningsrecht. (...) Het huis van onze burens is verkocht voor een prijs waarin ook de herhuisvestingskosten zijn verdisconteerd. De bedrijfsschade is daar nadrukkelijk buiten gebleven. Daarvoor zijn zij verwezen naar het Schadeschap Schiphol. Doordat de Aanwijzing Luchtvaartterrein nog steeds niet onherroepelijk is kunnen zij hun bedrijfsschade nog niet afwikkelen..."

H. NADERE REACTIE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT

1. Ten slotte benaderde de Nationale ombudsman de Minister op 16 februari 2001 nogmaals ter verkrijging van aanvullende informatie:

"...1. Kunt u mij een overzicht verstrekken van de organisatie van de verschillende onderdelen van uw ministerie en de NV Luchthaven Schiphol of hieraan gelieerde

instanties die betrokken zijn bij de uitvoering van het Project Geluidsisolatie Schiphol (PROGIS) en van hun taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden? Hierbij heb ik met name het oog op de bij de verkoop (...) betrokken instellingen, waarbij ik voor zover hiervan sprake is, graag word geïnformeerd over zowel voorheen als tegenwoordig geldende regelingen.

(...)

4. Bent u van mening dat verzoekers dan wel diens makelaar in het kader van de besluitvorming rondom de aanleg van een vijfde baan bij Schiphol c.q. (de uitvoering van) PROGIS op de hoogte konden of moesten zijn van het onderscheid dat wordt gemaakt tussen aankopen vóór dan wel na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schiphol-West, en waarom?

5. Ziet u een verantwoordelijkheid voor uzelf om betrokkenen of hun vertegenwoordigers op dit onderscheid te wijzen en hierover te informeren, en waarom?

(...)

7. In uw brief van 26 mei 2000 (zie hiervoor onder E.2.; N.o.) stelt u dat de burens van verzoekers, die volgens verzoekers een veel hogere prijs voor hun woning hebben gekregen dan verzoekers zelf, behalve een vergoeding voor de kosten van verkoop en verhuizing ook een zogenaamde omrijvergoeding hebben gekregen omdat zij een bedrijf aan huis hadden. Volgens verzoekers is in het aan zijn burens betaalde bedrag echter geen omrijvergoeding begrepen, en zijn hun burens voor de vergoeding van de bedrijfsschade verwezen naar het zogenaamde Schadeschap Schiphol. Wat is uw reactie hierop?..."

2. De Minister antwoordde op deze vragen bij brief van 21 augustus 2001:

"...Ad 1)

Ten tijde van de aankoop van de woning van (verzoekers; N.o.) - op basis van een daartoe overeengekomen samenwerkingsverband - was de uitvoering van het Project Geluidsisolatie Schiphol (hierna: PROGIS) in handen van Amsterdam Airport Schiphol (hierna: Schiphol). In het kader van de uitvoering van PROGIS kocht Schiphol - indien dit op basis van de voor PROGIS geldende regelgeving mogelijk dan wel noodzakelijk was - woningen aan namens de Staat. De voorbereidingsprocedure om tot aankoop over te gaan werd door Schiphol opgedragen aan Schiphol Real Estate dat ook voor Schiphol woningen aankocht, bijvoorbeeld in verband met de aanleg van de vijfde baan. Nadat Schiphol Real Estate de aan te kopen woningen had laten taxeren door twee makelaars, diende de heer V, hoofd van de afdeling Grondzaken (afdeling RSG) van Rijkswaterstaat, het taxatierapport op basis waarvan vervolgens het aanbod tot aankoop werd uitgebracht te accorderen. Indien het aanbod werd geaccepteerd, wikkeld Schiphol Real Estate de aankoop verder af.

Sinds Rijkswaterstaat (...) de uitvoering van PROGIS op 1 januari 2000 heeft overgenomen, is de procedure als volgt. Indien een woning voor aankoop in aanmerking komt, wordt dit door PROGIS gemeld aan het hoofd van de afdeling Grondzaken van Rijkswaterstaat, de heer V. Deze afdeling laat vervolgens de woning taxeren door twee makelaars, brengt een aanbod uit, voert eventuele onderhandelingen en wikkelt de aankoop verder af.

De hiervoor beschreven procedure volgt niet uit wet- of regelgeving, maar uit de vaste praktijk. (...)

(...)

Ad 4)

(Verzoekers; N.o.) (hebben) blijkens het besprekingsverslag van PROGIS van 2 september 1999 (zie hiervoor **A. Feiten**, onder 9.; N.o.) (...) zelf aangegeven dat verkoop op basis van onteigeningswaarde weliswaar de voorkeur genoot, maar dat dit niet tot de mogelijkheden behoorde. Dit impliceert dat de kwestie van de aankoopbasis (marktwaarde of onteigeningswaarde) aan de orde moet zijn geweest en dat het (verzoekers; N.o.) duidelijk was, dat de aankoop binnen de PROGIS-context op basis van de marktwaarde zou plaatsvinden. Of er tijdens deze of eerdere besprekingen tevens is aangegeven dat er een link bestaat tussen de aankoopbasis (marktwaarde of onteigeningswaarde) en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan thans niet meer worden beantwoord. De personen die betrokken zijn geweest bij de (voorbereiding van de) aankoop van de woning en/of aanwezig zijn geweest bij de gesprekken met (verzoekers; N.o.) zijn geen van allen (nog) werkzaam bij PROGIS of het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Ad 5)

Rijkswaterstaat licht betrokkenen per definitie in omtrent alle bij een (voorgenomen) transactie betrokken (rechts)feiten, zulks op grond van haar privaatrechtelijke informatieplicht en als uitvloeisel van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ten tijde van de verwerving van de woning van (verzoekers; N.o.) was Rijkswaterstaat - met uitzondering van het accorderen van het taxatierapport - echter niet betrokken bij het aankoopproces. Evenmin zijn medewerkers van Rijkswaterstaat bij besprekingen met (verzoekers; N.o.) of diens vertegenwoordigers aanwezig geweest.

(...)

Ad 7)

Blijkens mijn brief van 26 mei 2000 is de woning van de burens aangekocht door de Staat op het moment dat PROGIS nog werd uitgevoerd door Schiphol. De mogelijkheid bestaat

dat het taxatierapport is voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Grondzaken van Rijkswaterstaat, maar ten aanzien van deze woning zijn in het archief van Rijks-

waterstaat geen gegevens opgenomen. Het is thans daarom niet meer te achterhalen wat de precieze gang van zaken is geweest. Zoals opgemerkt onder ad 4) zijn de personen die destijds bij de aankoop betrokken zijn geweest niet meer werkzaam voor PROGIS of het Ministerie van Verkeer en Waterstaat..."

H. INFORMATIE MAKELAARSKANTOOR Y

Een medewerkster van het Bureau Nationale ombudsman vroeg makelaar Y op 25 oktober 2001 telefonisch naar het verloop van het bezoek aan verzoekers thuis op 7 juli 1998. Y verklaarde vanwege het tijdsverloop zich het gesprek niet meer gedetailleerd voor de geest te kunnen halen. Wel kon hij zich herinneren dat verzoekers van streek waren vanwege de financiële verplichting die zij op zich hadden genomen en waarbij zij waren uitgegaan van de informatie van hun makelaar dat zij een prijs van f 450.000 voor hun te verkopen woning zouden kunnen krijgen, terwijl het bod dat Y had uitgebracht lager bleek te zijn. Y kon zich niet herinneren of hij had gezegd "take it or leave it". Wel had hij duidelijk gemaakt dat hij van mening was dat het uitgebrachte bod redelijk was en dat, conform het aankoopbeleid van de Minister, als marktconform kon worden beschouwd, en dat er dan ook geen aanleiding bestond tot aanpassing van het bod van zijn kant.

Y gaf verder aan dat de aankopende partij - de Minister - in dit geval vanwege de wens van verzoekers om hun woning snel te verkopen en de handelwijze van makelaarskantoor X in dit verband, inderdaad een stevige onderhandelingspositie had ingenomen.

Wat dit betreft verschilde de positie van de Minister naar de mening van Y echter niet van de "normale" situatie waarin particuliere partijen tot overeenstemming trachten te komen over de koop van een onroerende zaak en waarin hun onderhandelingspositie eveneens afhankelijk kan zijn van de positie waarin partijen zichzelf manoeuvreren door bijvoorbeeld de aankoop van een andere woning voordat zij de huidige woning hebben verkocht. Y was van mening dat voor de Minister in dit opzicht niets anders had te gelden, nu verzoekers vrijwillig tot verkoop van hun woning waren overgegaan en er geen sprake was geweest van een gedwongen vertrek uit de woning, hoezeer hij er ook begrip voor had dat de woonomgeving door de plannen voor de aanleg van de vijfde start- en landingsbaan ingrijpend zou wijzigen.

I. Reactie verzoekers naar aanleiding van het verslag van bevindingen

Verzoekers herhaalden bij monde van verzoeker in reactie op het verslag van bevindingen hun standpunt dat de Minister huns inziens niet de marktwaarde voor hun huis had betaald. Zij hadden in totaal drie taxaties laten doen, waarvan de gemiddelde uitkomst ongeveer f 450.000 was. Dit bedrag heeft de Minister nooit betaald. Het argument van de

Minister dat verzoekers voldoende zijn tegemoet gekomen door het bedrag van f 30.000 dat hun makelaar hen heeft betaald, vonden verzoekers oneigenlijk. Dit had volgens hen niets te maken met de verkoop van het huis maar moest worden aangemerkt als een vorm van genoegdoening voor de door het makelaarskantoor gemaakte fout.

Verder vonden verzoekers het niet correct dat de Minister herhaaldelijk vragen van de Nationale ombudsman niet afdoende beantwoordde omdat de betrokken medewerkers, met name de destijds als projectmanager werkzame D., niet meer binnen de organisatie van het Ministerie werkzaam zijn.

Ten slotte wezen verzoekers er nogmaals op dat hun voormalige burens zo'n anderhalve ton meer voor hun woning hadden gekregen bij verkoop aan de Minister, en dat hetgeen de Minister beweerde over de vergoeding van kosten, niet klopte. Bovendien stelden verzoekers dat het bestemmingsplan Schiphol West tot op heden nog niet onherroepelijk was vastgesteld. Dit kon dus in tegenstelling tot de stelling van de Minister dat het bestemmingsplan in april 1999 onherroepelijk was komen vast te staan, op het moment van verkoop van de woning van hun voormalige burens in december 1999 ook nog niet het geval zijn geweest.

J. Informatie gemeente Haarlemmermeer

De Nationale ombudsman legde vervolgens aan de gemeente Haarlemmermeer de vraag voor wanneer het bestemmingsplan Schiphol West onherroepelijk was komen vast te staan. De gemeente Haarlemmermeer zette uiteen dat het bestemmingsplan in maart 1999 door de provincie was goedgekeurd en dat het hiermee onherroepelijk was geworden. Weliswaar moest er op onderdelen een herziening plaatsvinden. Dit deed echter aan de gelding van het bestemmingsplan als zodanig niet af, nog afgezien van het feit dat ook deze herziening voor het einde van 1999 was afgerond. De gemeente voegde hier aan toe dat voor de bestemmingsplan procedures in het kader van de voorgenomen aanleg van de vijfde baan op de luchthaven Schiphol ingevolge de Wet procedures vijfde baan Schiphol verkorte procedures golden, waardoor een dergelijk snelle behandeling van bestemmingsplan(herziening)en mogelijk was.

Over de Aanwijzing van het luchtvaartterrein Schiphol deelde de gemeente mee dat deze aanwijzing inderdaad nog niet onherroepelijk was, omdat deze door de Raad van State was vernietigd en er nog geen nieuwe Aanwijzing (onherroepelijk) is vastgesteld.

Achtergrond

1. Luchtvaartwet (Wet van 15 januari 1958, Stb. 47)

Artikel18, eerste lid

“1. Onze Minister kan in overeenstemming met Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, gehoord de Rijksplanologische Commissie en de Rijksmilieuhygiënische Commissie, luchtvaartterreinen aanwijzen:

a. ambtshalve;

b. op schriftelijk verzoek,

mits het aan te wijzen luchtvaartterrein overeenstemt met een van kracht zijnd plan als bedoeld in artikel 2a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (*Stb.* 1985, 626) ten aanzien van het nationaal ruimtelijk beleid inzake luchtvaartterreinen.”

Artikel 24

“1. Binnen zes maanden na de ontvangst van het in artikel 22 bedoelde advies beslist Onze Minister in overeenstemming met Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer omtrent de aanwijzing.

(...)

3. In de aanwijzing worden in ieder geval voorschriften gesteld om te voorkomen dat buiten de geluidszones, bedoeld in artikel 25a, een hogere geluidsbelasting dan de vastgestelde grenswaarde optreedt. Deze kunnen beperkingen inhouden ten aanzien van het gebruik van het luchtvaartterrein.”

Artikel 25

“1. Bij algemene maatregel van bestuur worden voor bij die maatregel aan te wijzen luchtvaartterreinen de volgende uniforme grenswaarden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen:

(...)

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld maximale waarden van geluidsbelasting boven de in het eerste lid bedoelde grenswaarden, ter bepaling van de toelaatbaarheid van zekere bestemmingen op gronden gelegen binnen de geluidzone.

4. De grenswaarde voor structureel uitgevoerd nachtelijk vliegverkeer in de nachtelijke periode is LAeq 26 dB(A).

(...)

5. Voorts worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur op grond van deze wet of de Woningwet (*Stb.* 1991, 439) in verband met het structureel uitgevoerd nachtelijk vliegverkeer voorschriften gegeven met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van

een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht van een te bouwen woning en een te bouwen gezondheidszorggebouw. Daarbij wordt aangegeven op welk deel van het verblijfsgebied deze voorschriften betrekking hebben.”

Artikel 25a

“Voor iedere grenswaarde die krachtens artikel 25, eerste en vierde lid, ten aanzien van een luchtvaartterrein wordt vastgesteld, wordt bij de aanwijzing van dat luchtvaartterrein een geluidszone rond dat terrein vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen de grenswaarde niet mag overschrijden.”

Artikel 25d

“Bij de aanwijzing van het luchtvaartterrein worden ten aanzien van iedere definitieve en tijdelijke geluidszone geluidscontouren vastgesteld, behorende bij de maximale waarden, bedoeld in artikel 25, derde lid.”

Artikel 26, eerste lid

“1. Indien de beschikking, bedoeld in artikel 24, eerste lid, inhoudt dat een aanwijzing wordt gegeven met één of meer geluidszones geeft Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in overeenstemming met Onze Minister op het tijdstip waarop die beschikking wordt gegeven met inachtneming van het krachtens artikel 25, derde, vierde en vijfde lid bepaalde, ten aanzien van gronden, gelegen binnen die geluidszones aanwijzingen als bedoeld in artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.”

Artikel 26b

“Onze Minister stelt in overeenstemming met Onze Minister van Volkshuisvesting,

Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een regeling vast inzake geluidwerende voorzieningen ten aanzien van aanwezige woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, welke bij de uitvoering van de in overeenstemming met de aanwijzingen, bedoeld in artikel 26a, eerste lid, gebrachte bestemmingsplannen niet behoeven te worden afgebroken, of waarvan het gebruik of de bewoning niet hoeft te worden beëindigd, binnen:

- a. de voor de in artikel 25, eerste lid, onder a, bedoelde grenswaarde vastgestelde geluidszone, en
- b. voor zover artikel 25, vierde lid, is toegepast, de voor de grenswaarde voor structureel uitgevoerd nachtelijk vliegverkeer vastgestelde geluidszone.

De regeling inzake geluidwerende voorzieningen is voor wat betreft de voorschriften die samenhangen met de gestelde grenswaarde voor structureel uitgevoerd nachtelijk vliegverkeer van toepassing op aanwezige woningen en gezondheidszorggebouwen.”

2. Wet op de Ruimtelijke ordening (Wet van 21 november 1985, Stb. 623)

Artikel 37

“1. Onze Minister kan na overleg met gedeputeerde staten en de gemeenteraad, de Rijksplanologische Commissie gehoord, voor zover een juiste uitvoering van het Regeringsbeleid de totstandkoming of herziening van planologische maatregelen vordert, de gemeenteraad verplichten, een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien.

2. Bij toepassing van het eerste lid kan Onze Minister na overleg met gedeputeerde staten en de gemeenteraad, de Rijksplanologische Commissie gehoord, voorzover bovengemeentelijke belangen dat vorderen, aanwijzingen geven omtrent de inhoud van een bestemmingsplan.

(...)

7. De gemeenteraden zijn verplicht binnen een jaar na dagtekening van een besluit als bedoeld in het eerste of vierde lid, een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien en dat in overeenstemming te brengen met aanwijzingen als bedoeld in het tweede of vijfde lid.”

3. Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Amvb van 17 december 1996, Stb. 668)

Artikel 1

“In dit besluit wordt verstaan onder:

a. geluidszone: geluidszone als bedoeld in artikel 25a van de Luchtvaartwet voor de grenswaarde, bedoeld in artikel 25, eerste lid, aanhef en onder a, van die wet;

b. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet;

(...)

g. geprojecteerd: nog niet aanwezig en waarvoor de bouwvergunning nog niet is verleend, maar waarvoor het bestemmingsplan dat geldt op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone die verlening toelaat;

h. geluidsbelasting in Kosteneenheden: geluidsbelasting op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke op een luchtvaartterrein landende en opstijgende luchtvaartuigen, bedoeld in artikel 25, eerste lid, onder a, van de Luchtvaartwet.”

Artikel 7

“40 Kosteneenheden is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone:

- a. daarbinnen reeds aanwezig is of nog niet aanwezig is maar waarvoor de bouwvergunning is verleend, en
- b. een geluidsbelasting ondervindt van 40 Kosteneenheden of minder.”

Artikel 8

“In afwijking van artikel 7 is 55 Kosteneenheden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning als bedoeld in dat artikel, gelegen binnen de in artikel 25 *d* van de Luchtvaartwet bedoelde geluidscontour die behoort bij de waarde van 40 Kosteneenheden, indien:

- a. de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidsgevoelige ruimten, bedoeld in artikel 1 van de regeling, bedoeld in artikel 26 *b* van de Luchtvaartwet, ten minste gelijk is aan de waarden, aangegeven in die regeling;
- b. door Onze Minister een aanbod wordt gedaan voor het treffen van zodanige geluidwerende voorzieningen dat voldaan wordt aan de onder *a* bedoelde waarden, of
- c. door de eigenaar of bewoner geen toestemming wordt gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch en bouwtechnisch onderzoek als bedoeld in de onder *a* bedoelde regeling.”

Artikel 9

“In afwijking van de artikelen 7 en 8 is 65 Kosteneenheden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning als bedoeld in die artikelen, gelegen binnen de in artikel 25*d* van de Luchtvaartwet bedoelde geluidscontour die behoort bij de waarde van

55 Kosteneenheden, indien door Onze Minister, op een door de eigenaar binnen zes maanden na vaststelling van de geluidszone ingediend schriftelijk verzoek:

- a. is vastgesteld dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidsgevoelige ruimten, bedoeld in artikel 1 van de regeling, bedoeld in artikel 26*b* van de Luchtvaartwet, ten minste gelijk is aan de waarden, aangegeven in die regeling, of
- b. zodanige geluidwerende voorzieningen zijn getroffen dat voldaan wordt aan de onder *a* bedoelde waarden.”

4. Burgerlijk Wetboek, Boek 3

Artikel 33

“Een rechtshandeling vereist een op een rechtsgevolg gerichte wil die zich door een verklaring heeft geopenbaard.”

Artikel 35

“Tegen hem die eens anders verklaring of gedraging, overeenkomstig de zin die hij daaraan onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mocht toekennen, heeft opgevat als een door die ander tot hem gerichte verklaring van een bepaalde strekking, kan geen beroep worden gedaan op het ontbreken van een met deze verklaring overeenstemmende wil.”

Artikel 40, eerste lid

“1. Een rechtshandeling die door inhoud of strekking in strijd is met de goede zeden of de openbare orde, is nietig.”

Artikel 44, eerste en vierde lid

“1. Een rechtshandeling is vernietigbaar, wanneer zij door bedreiging, door bedrog of door misbruik van omstandigheden is tot stand gekomen.

4. Misbruik van omstandigheden is aanwezig, wanneer iemand die weet of moet begrijpen dat een ander door bijzondere omstandigheden, zoals noodtoestand, afhankelijkheid, lichtzinnigheid, abnormale geestestoestand of onervarenheid, bewogen wordt tot het verrichten van een rechtshandeling, het tot stand komen van die rechtshandeling bevordert, ofschoon hetgeen hij weet of moet begrijpen hem daarvan zou behoren te weerhouden.”

Artikel 49

“Een vernietigbare rechtshandeling wordt vernietigd hetzij door een buitengerechtelijke verklaring, hetzij door een rechterlijke uitspraak.”

Artikel 50

“1. Een buitengerechtelijke verklaring die een rechtshandeling vernietigt, wordt door hem in wiens belang de vernietigingsgrond bestaat, gericht tot hen die partij bij de rechtshandeling zijn.

2. Een buitengerechtelijke verklaring kan een rechtshandeling met betrekking tot een registergoed die heeft geleid tot een inschrijving in de openbare registers of tot een tot levering van een registergoed, bestemde akte, slechts vernietigen indien alle partijen in de vernietiging berusten.”

5. Burgerlijk Wetboek, Boek 6

Artikel 217, eerste lid

“1. Een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan.”

6. Onteigeningswet (Wet van 28 augustus 1851, Sb. 125)

Artikel 40

“De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.”

Artikel 40b

“[1.] De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

[2.] Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

[3.] In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”