



Rapport

Datum: 12 februari 2004
Rapportnummer: 2004/047

Klacht

Verzoekster klaagt er over dat het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar het verzoek om vergoeding van de door haar gemaakte kosten voor de ontwikkeling van een bouwplan gedeeltelijk heeft afgewezen.

Verzoekster klaagt er in het bijzonder over dat het college zich op het standpunt heeft gesteld dat de, op het moment dat verzoekster voor het eerst inlichtingen had ingewonnen, door de gemeente Alkmaar verstrekte informatie over het ontbreken van plannen met de straat waarin verzoekster woont juist was.

Beoordeling

I. Inleiding

1. In verband met een door verzoekster voorgenomen verbouwing van haar woning heeft verzoekster in april 2002 bij de gemeente Alkmaar informatie ingewonnen over het bestemmingsplan. Daarbij zou verzoekster zijn meegedeeld dat er geen plannen waren met de straat waarin verzoekster woont. Verzoekster heeft hierop bouwtekeningen van haar woning laten maken, een bouwvergunning aangevraagd en heeft haar hypothecaire lening verhoogd om de verbouwing te financieren.

2. In een brief van 15 augustus 2002 deelde de gemeente verzoekster mede, dat in 2000 en 2001 in opdracht van de gemeente Alkmaar een onderzoek was gedaan naar de bouwkundige en woontechnische staat van een groot aantal woningen. Op basis van dat onderzoek had de gemeente Alkmaar besloten particuliere eigenaren in de straat waar verzoekster woont te stimuleren om hun woning te verkopen, zodat deze op termijn kunnen plaatsmaken voor nieuwbouw.

3. Verzoekster is van mening dat zij als gevolg van verkeerde informatie van de gemeente veel onnodige kosten heeft gemaakt, te weten de kosten voor het oversluiten van de hypotheek, het tekenwerk en de leges voor de bouwvergunning en het vrijstellingsbesluit en diende bij de gemeente een verzoek in om vergoeding van voormelde kosten. Bij brief van 20 februari 2003 wees het college van burgemeester en wethouders het verzoek af, omdat de in april 2002 verstrekte informatie op dat moment correct was, dus ook de enige informatie die verstrekt had kunnen worden. Omdat het college echter begreep dat de thans ontstane situatie door verzoekster als wrang werd ervaren, was het college wel bereid om de leges van de bouwvergunning en het vrijstellingsbesluit aan haar terug te betalen.

Verzoekster was hiermee niet tevreden en wendde zich tot de Nationale ombudsman.

II. Ten aanzien van de gedeeltelijke afwijzing van het verzoek om schadevergoeding

1. De Nationale ombudsman toetst de afwijzing van een verzoek om schadevergoeding marginaal. Dit betekent dat hij beoordeelt of het bestuursorgaan in redelijkheid heeft kunnen komen tot de afwijzing van het verzoek om schadevergoeding. Het is niet aan de Nationale ombudsman om een schadevergoeding toe te kennen. Dit is voorbehouden aan de burgerlijke rechter (zie Achtergrond).
2. Verzoekster klaagt er in het bijzonder over dat het college zich op het standpunt heeft gesteld dat de, op het moment dat verzoekster voor het eerst inlichtingen had ingewonnen in april 2002 door de gemeente Alkmaar verstrekte informatie over het ontbreken van plannen met de straat waarin verzoekster woont juist was.
3. Volgens de gemeente was op het moment dat verzoekster informatie inwon bij de gemeente Alkmaar in april 2002 geen enkel concreet herstructureringsplan voorhanden. De aanvraag om een bouwvergunning, die op 29 mei 2002 was ingediend en op 23 juli 2002 was aangevuld, moest worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en het eveneens van kracht zijnde ervenbeleid. In dat verband was dan ook uiteindelijk de bouwvergunning afgegeven.
4. De gemeente Alkmaar heeft sinds 2000 plannen om de buurt waarin verzoekster woont, Schermereiland, te herstructureren. In 2000 en 2001 is daartoe onderzoek gedaan naar de bouw- en woontechnische staat van de woningen op Schermereiland. Uit dit onderzoek bleek dat een aantal woningen in de straat waar verzoekster woont, funderingsgebreken vertoonde. In de nota Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006 van februari 2002 is vermeld dat de gemeente de particuliere eigenaren financieel wil stimuleren hun bezit te verbeteren. Voor de komende twee jaar stond onder meer de particuliere voorraad op Schermereiland op het programma. Schermereiland was op grote delen bouw- en woontechnisch verouderd. De 150 eengezinshuurwoningen zouden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw in huur en koop. Eén van de ontwikkelingen was de vervangende nieuwbouw door herstructurering van Schermereiland. In een ambtelijke nota aan het college van 8 juli 2002 bij het raadsvoorstel Stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering 2002 is aangegeven, dat de bewoners van onder meer de straat waar verzoekster woont niet in aanmerking komen voor de Stimuleringsregeling, omdat er voor die straat nieuwbouwplannen zijn. In de toelichting bij het raadsvoorstel Stimuleringsregeling wordt nader geconcretiseerd dat een aantal woningen in de straat waar verzoekster woont, dermate ernstige funderingsgebreken vertoont, dat de gemeente deze woningen wenst te slopen.
5. Uit hetgeen hiervoor onder 4. is aangegeven volgt, dat op het moment dat verzoekster informeerde bij de gemeente in april 2002 er voor de straat waar verzoekster woont weliswaar nog geen concreet herstructureringsplan was vastgesteld, maar dat er wel ver gevorderde plannen waren. Zo was in februari 2002 de nota Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006 al vastgesteld. Op grond daarvan kwam verzoekster mogelijk in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming om haar woning te verbeteren. De daarvoor in het

leven te roepen Stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering 2002 was weliswaar in april 2002 nog niet vastgesteld, maar aangenomen moet worden dat die op dat moment al wel in voorbereiding was. Hetzelfde geldt voor het in de nota van 8 juli 2002 tot uitdrukking komende voorstel om de straat waar verzoekster woont uit te zonderen van de stimuleringsregeling en de desbetreffende woningen te slopen.

Gezien het vorenstaande had van de gemeente mogen worden verwacht dat zij verzoekster in april 2002 in ieder geval had geïnformeerd over het feit dat er plannen waren, die weliswaar nog niet waren vastgesteld, maar waarover naar verwachting nog wel dat jaar meer duidelijkheid zou komen (de stimuleringsregeling zou in september 2002 door de raad worden behandeld). Het had voor de gemeente duidelijk moeten zijn dat deze informatie voor verzoekster van belang was bij de afweging om haar verbouwingsplannen op dat moment al dan niet door te zetten. De mededeling in april 2002 dat er geen plannen waren met de straat waarin verzoekster woont, kan in het licht van het vorenstaande moeilijk als volledig en daarmee als juist worden gezien.

Het voorgaande in aanmerking genomen, moet worden geoordeeld dat het college in redelijkheid niet heeft kunnen besluiten om verzoeksters verzoek om schadevergoeding af te wijzen op grond van de overweging dat de in april 2002 verstrekte informatie juist was. Dit is voor de Nationale ombudsman aanleiding tot het doen van een aanbeveling.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

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

AANBEVELING

De Nationale ombudsman geeft het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar in overweging om een nieuwe beslissing te nemen op verzoeksters verzoek om schadevergoeding met inachtneming van het oordeel van de Nationale ombudsman dat het college in redelijkheid niet heeft kunnen besluiten om verzoeksters verzoek om schadevergoeding af te wijzen op grond van de overweging dat de in april 2002 verstrekte informatie juist was.

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar heeft verzoekster bij brief van 6 april 2004 laten weten de aanbeveling van de Nationale ombudsman op te volgen en haar € 2975 te vergoeden, zodra het college verzoeksters bankgegevens en het betalingsbewijs uit 2002 heeft ontvangen.

Onderzoek

Op 14 maart 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw P. te Alkmaar, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar.

Nadat verzoekster nadere informatie had verstrekt, werd naar deze gedraging een onderzoek ingesteld.

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

Vervolgens werd verzoekster in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

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

Verzoekster en het college van burgemeester en wethouders deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Op 3 december 1999 werd de startnotitie structuurvisie Oostelijke Kanaaloevers behandeld in de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Economische Zaken, Centrummanagement en Informatievoorziening. Op 7 februari 2000 nodigde de projectcoördinator structuurvisie Oostelijke Kanaaloevers de deelnemende organisaties in de begeleidingsgroep structuurvisie Oostelijke Kanaaloevers, waaronder een vertegenwoordiger van bewonersorganisatie Schermereiland uit voor een afspraak om van gedachten te wisselen. De straat waarin verzoekster woont is gelegen in de buurt Schermereiland. Het doel van de structuurvisie was het vastleggen van bestemmingen voor de verschillende deelgebieden. Fase 1 van het ontwikkelingsproces richtte zich op het inventariseren van positieve en negatieve kenmerken van de verschillende deelgebieden, waaronder Schermereiland. Omdat naast de ontwikkeling van de structuurvisie al een aantal andere ontwikkelingsprocessen in gang was gezet, was het voor de gemeente zaak hiermee bij de planning rekening te houden. Het ging daarbij met name om de relatie met de herstructurering van onder meer de woonwijk Schermereiland. De vaststelling van de structuurvisie door het college van burgemeester en wethouders en de raadscommissie was gepland in maart 2001.

2. In haar vergadering van 15 maart 2001 besloot de toenmalige raadscommissie voor volkshuisvesting om een actuele beleidsnota voor wonen te laten opstellen. Een conceptnota is op 7 februari 2002 in de commissie stedelijke ontwikkeling besproken.

3. Op 22 januari 2002 stelde het college de raad voor om de Nota Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006 vast te stellen als beleidskader voor de komende jaren, welk voorstel op 28 februari 2002 door de raad is aangenomen. In deze nota wordt over de buurt Schermereiland onder meer vermeld dat om het woonklimaat te behouden en te versterken de gemeente particuliere eigenaren financieel wil stimuleren hun bezit te verbeteren. Voor de komende twee jaar stond de particuliere voorraad op onder meer Schermereiland op het programma. Schermereiland was op grote delen bouw- en woontechnisch verouderd. De 150 eengezinshuurwoningen zouden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw in huur en koop. Eén van de ontwikkelingen was de vervangende nieuwbouw door herstructurering van Schermereiland.

4. In april 2002 deed verzoekster navraag bij de gemeente Alkmaar over het bestemmingsplan voor de straat waarin zij woont, omdat verzoekster de keuken van haar woning wilde verbouwen. Een medewerker van de gemeente zou volgens verzoekster toen hebben medegedeeld dat verzoekster kon gaan verbouwen, omdat er geen plannen waren met deze straat. Verzoekster heeft vervolgens op 29 mei 2002 een bouwvergunning aangevraagd en heeft haar hypothecaire lening verhoogd om de verbouwing te financieren. Tevens heeft verzoekster bouwtekeningen van haar woning laten maken.

5. In een ambtelijke nota van 8 juli 2002 aan het college bij het raadsvoorstel Stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering 2002 is onder meer het volgende vermeld:

“Probleemstelling:

In de nota Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006, die in februari 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld, is opgenomen dat de inzet van de nog beschikbare middelen voor particuliere woningverbetering gericht zal zijn op de herstructureringsgebieden. Op initiatief van de gemeente lopen twee projecten: de Huibert Pootlaan in Overdie en de particuliere woningvoorraad op het Schermereiland. Aan middelen is uit het lopende budget voor gebiedsgerichte en thematische aanpak particuliere woningvoorraad € 304.000 beschikbaar. Er is echter geen regeling op grond waarvan dit bedrag kan worden toegekend.

Voorgesteld wordt om voor de verdeling van de beschikbare middelen de Stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering 2002 door de gemeenteraad vast te laten stellen. Voorgesteld wordt om beide in de besluiten genoemde gebieden Huibert Pootlaan en Schermereiland aan te wijzen als gebied waarin de regeling van kracht is. De (straat waar verzoekster woont; N.o.) op het Schermereiland is niet in de

aanwijzing meegenomen omdat nog in 2002 in overleg met de eigenaar-bewoners onderzocht zal worden of het mogelijk is om deze locatie te betrekken bij de nieuwbouwplannen voor de kanaaloeverontwikkeling. Eind augustus 2002 staat de eerste bijeenkomst gepland. De uitnodiging hiervoor zal na behandeling van de concept-regeling in B&W aan deze particuliere eigenaren worden toegezonden. Het is van belang dat deze groep middels de genoemde uitnodiging van de gemeentelijke voornemens (...) op de hoogte wordt gesteld en niet via de media. Om dat te bereiken is een niet-openbare behandeling door burgemeester en wethouders noodzakelijk.

Gezien het aantal woningen in de genoemde projecten kan per woning slechts een beperkte bijdrage worden toegekend: een stimuleringsbijdrage van € 1500 per woning.

Indien u in het kader van de begroting 2003 en/of volgende begrotingen besluit nieuwe budgetten te reserveren voor particuliere woningverbetering kan deze regeling, desgewenst in een aangepaste vorm, opgenomen worden in de toekomstige subsidieregeling Stedelijke Vernieuwing.”

6. Op 23 juli 2002 verstrekke verzoekster de gemeente nadere gegevens ten behoeve van de bouwvergunning. Op 6 augustus 2002 stuurde de gemeente verzoekster de factuur voor de door haar verschuldigde leges voor de bouwvergunning.

7. Op de dag dat het contract met de aannemer getekend zou worden - 16 augustus 2002 - ontving verzoekster een brief van de gemeente van 15 augustus 2002. In deze brief deelde de gemeente haar het volgende mede:

“...In opdracht van de gemeente Alkmaar heeft Woningbeheer NV uit Den Haag in 2000 en 2001 onderzoek gedaan naar de bouwkundige en woontechnische staat van een groot aantal woningen van particulieren op het Schermereiland. Ook de woningen aan de (straat waar verzoekster woont; N.o.) zijn in het onderzoek betrokken. De kwaliteit van de woningen in de (straat waar verzoekster woont; N.o.) verschilt onderling heel sterk. Gemiddeld zijn hoge investeringen nodig om de fundering te herstellen en om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. De gemeente wil daarom de particuliere eigenaren (...) stimuleren om hun woning te verkopen. Deze woningen moeten dan op termijn plaats maken voor nieuwbouw.

De gemeente wil graag van u horen of u bereid bent om te praten over de verkoop van uw woning.

Graag wil ik u met deze brief uitnodigen voor een bijeenkomst om over de mogelijkheden van verkoop te praten. (...)

De prijs van een huis is voor de verkopende en de kopende partij altijd van belang. Het is echter nog veel te vroeg om het daarover te hebben. Wel willen wij met u spreken over de mogelijkheden om tijdelijk of definitief een andere woning te verkrijgen: op het

Schermereiland of elders, koop of huur. Andere zaken die bij verkoop voor u van belang zijn, moet u beslist aan de orde stellen.

Indien aan het einde van de avond de bereidheid bestaat om door te praten over verkoop, zullen wij een tweede bijeenkomst organiseren. Daarin willen wij met u bespreken welke volgende stappen wij zullen zetten. De gemeente zal hiervoor dan een voorstel doen.

Omdat wij met u willen praten over de mogelijkheden van verkoop, heeft het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voorgesteld om de eigenaren van de woningen aan de (straat waar verzoekster woont; N.o.) lopende het onderzoek niet in de gelegenheid te stellen om van de binnenkort voor het Schermereiland vast te stellen stimuleringsregeling voor particuliere woningverbetering (een subsidie voor het opknappen van een woning) gebruik te maken...”

8. Bij brief van 21 augustus 2002 berichtte het hoofd van de afdeling Bouwen van de gemeente Alkmaar verzoekster het volgende:

“...Het door u ingediende bouwplan zal aan de orde worden gesteld in de vergadering van de raadscommissie stedelijke ontwikkeling van 5 september aanstaande. Na instemming van deze commissie zal uw bouwplan op grond van het bepaalde in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gepubliceerd in het Alkmaars Nieuwsblad en zal gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter visie liggen en kunnen eventuele zienswijzen worden ingediend. Na afloop van die termijn zullen wij vervolgens op uw aanvraag een beslissing nemen...”

9. In de toelichting bij het raadsvoorstel Stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering 2002 ten behoeve van de raadsvergadering van 26 september 2002 is onder meer het volgende vermeld:

“3a. Schermereiland

Op het Schermereiland is in 2000 en 2001 door Woningbeheer NV in opdracht van de gemeente de bouw- en woontechnische staat van de particuliere woningen onderzocht. Het onderzoek moest antwoord geven op de vraag welke maatregelen nodig zijn om het pand na de uitvoering 15 jaar vrij van groot-onderhoud te laten zijn. (Periodiek terugkerend onderhoud als schilderen blijft uiteraard wel noodzakelijk) Deze termijn van 15 jaar is gekozen omdat dan voor langere tijd niet meer hoeft te worden omgezien naar de staat van onderhoud. De funderingen zijn niet specifiek onderzocht. Van iedere onderzochte woning is een rapport opgesteld.

Gekozen is voor een gefaseerde aanpak. Allereerst zijn de woningen aan de (...)straat 1-35 en (...)straat 1-17 (fase 1) en (de straat waar verzoekster woont; N.o.) 3-21 en 16-32 (fase 2) onderzocht. Hier werden de meeste problemen verwacht. Daarna zijn onderzocht (...)dijkje 15-38, (...)straat 2-26 en (...)singel 5-19 (fase 3), alsmede (...)singel 8-58 en

(...)weg 9-19 (fase 4). De staat van de overige woningen is niet meer onderzocht. Op grond van wat van deze woningen bekend is, is aangenomen dat deze in vergelijkbare conditie verkeren als de woningen die in fase 3 en 4 zijn onderzocht.

De uitkomst van het onderzoek is dat de bouw- en woningtechnische staat van de woningen enorm verschilt, per woning en ook gemiddeld per straat. De woningblokken aan de (...)straat, (...)straat en (de straat waar verzoekster woont; N.o.) vallen in negatieve zin op. Ook in deze blokken verschilt de staat tussen de woningen onderling enorm; gemiddeld per woning zijn hier de investeringen om de woningen op het gewenste peil brengen het hoogst. Woningbeheer NV signaleert in (de straat waar verzoekster woont; N.o.) bovendien ernstige tekenen van funderingsgebreken en spreekt de verwachting uit dat de funderingen aldaar nog instabieler zullen worden ten gevolge van de bouwwerkzaamheden op het terrein van (...). Deze kosten zijn niet meegenomen.

De bevindingen van Woningbeheer leiden tot de conclusie dat de kwaliteit van het grootste deel van de particuliere woningvoorraad op het Schermereiland voldoende is om een onderhoudsstimuleringsregeling voor particuliere eigenaren te ontwikkelen. Woningbeheer ziet voor de woningblokken (...)straat, (...)straat en (de straat waar verzoekster woont; N.o.) meer in verwerving ten behoeve van sloop dan in behoud en subsidiëring van verbetering.

(...)

De woningblokken in (de straat waar verzoekster woont; N.o.) grenzen aan het terrein van (...), waar nieuwbouw gerealiseerd gaat worden. De plannen voor dit terrein maken deel uit van de ontwikkeling van de kanaaloever. Het zou de mogelijkheden voor planontwikkeling zeer ten goede komen als de bestaande bebouwing gesloopt zou kunnen worden. Voor verwerving van de woningen aan (de straat waar verzoekster woont; N.o.) is echter de medewerking van de eigenaar-bewoners nodig. In augustus zal een bijeenkomst met de eigenaren worden georganiseerd, waarop de bereidheid om mee te werken wordt afgetast. Indien men in grote meerderheid mee wil werken, moet dit verder worden uitgewerkt. (De straat waar verzoekster woont; N.o.) wordt tijdens deze onderzoeksfase van de stimuleringsregeling uitgesloten. Indien deze bereidheid om mee te werken ontbreekt, zal de gemeente geen pogingen doen om de woningen anderszins toch te (laten) verwerven. In dat geval accepteert de gemeente instandhouding van de bestaande bebouwing.

Alle eigenaren van particuliere woningen op het Schermereiland waarvoor geen plannen voor sloop/nieuwbouw worden ontwikkeld, komen voor de stimuleringsregeling in aanmerking. Relatief goede woningen kunnen daarmee op het gewenste niveau worden gebracht; bij slechte woningen kan een aantal van de ergste knelpunten worden opgelost.”

10. Op 25 oktober 2002 stuurde de gemeente verzoekster de factuur voor de door haar verschuldigde leges voor het vereiste vrijstellingsbesluit, in verband met de verleende bouwvergunning.

11. Bij brief van 31 oktober 2002 diende verzoekster bij de gemeente een verzoek in om vergoeding van de door haar geleden schade. In deze brief schreef verzoekster het volgende:

“...Wij zijn bewoners van de (...)straat te Alkmaar. Wij wilden de keuken van onze woning verbouwen. In april van dit jaar hebben wij navraag gedaan betreffende het bestemmingsplan van de (...)straat. Door een medewerker van de Gemeente Alkmaar is ons toen toegezegd dat wij rustig konden gaan verbouwen omdat er geen plannen waren met deze straat.

Wij hebben hierop een bouwvergunning aangevraagd en hebben een hypotheekverhoging genomen om de verbouwing te financieren. Tevens hebben wij bouwtekeningen van onze woning laten maken.

Tot onze verbazing kregen wij juist op de dag dat het contract met de aannemer getekend zou worden het bericht van de Gemeente Alkmaar dat de woningen in de (...)straat toch gesloopt zouden worden.

U zult begrijpen dat wij dus verkeerde informatie van uw kant hebben gekregen waardoor wij veel onnodige kosten hebben gemaakt.

Op advies van dhr. (...) declareren wij dan ook de gemaakte kosten voor onder andere de bouwvergunning en de bouwtekeningen...”

12. De gemeente antwoordde hierop bij brief van 20 februari 2003, waarin zij het volgende mededeelde:

“...In bovenvermelde brief heeft u ons verzocht om de kosten, door u gemaakt voor de ontwikkeling van een bouwplan voor uw woning (...), aan u te vergoeden. Dit omdat u in april voor het indienen van de aanvraag om een bouwvergunning bij de gemeente heeft geïnformeerd naar het bestemmingsplan en daarbij te horen hebt gekregen dat er geen plannen waren met uw straat. Later, nadat de bouwaanvraag al min of meer rond was, hebt u vernomen dat uw woning mogelijk toch zal worden gesloopt.

Allereerst het volgende. De beantwoording van uw brief heeft te lang op zich laten wachten. Daarvoor bieden wij alsnog onze excuses aan.

Op het moment dat u voor het eerst inlichtingen heeft ingewonnen over de mogelijkheid van verbouwing was de door de gemeente verstrekte informatie geheel correct. Er lagen op dat moment geen plannen om het bouwblok waartoe uw woning behoort te betrekken

bij de ontwikkelingen in de directe omgeving. Het feit dat het Bouwfonds, in een later stadium, toch de mogelijkheid om uw straat te gaan doen wilde onderzoeken was op dat moment dan ook niet bekend.

U heeft vervolgens de verbouwing laten tekenen en een bouwaanvraag ingediend. Tevens heeft u de financiering geregeld. Dat heeft naar uw mening kosten met zich meegebracht die niet gemaakt zouden zijn indien u de juiste informatie had verkregen.

Maar, zoals al eerder gesteld, de door u verkregen informatie was op dat moment correct, dus ook de enige informatie die verstrekt had kunnen worden.

Omdat wij echter begrijpen dat de thans ontstane situatie door u als wrang wordt ervaren, zijn wij in ieder geval bereid om de door u gemaakte kosten inzake de bouwvergunning en het vrijstellingsbesluit, te weten 184 en 477,50 euro, totaal 661,50 euro, volledig aan u terug te betalen. Normaal worden deze kosten bij het intrekken van een bouwaanvraag nadat de zaak al is behandeld niet geretourneerd omdat de legesheffing gebonden is aan door de gemeente verrichte handelingen. Die handelingen zijn immers ook verricht als een vergunningverzoek achteraf wordt ingetrokken.

Over de overige door u gemaakte kosten nog het volgende

Afsluitkosten voor het oversluiten en verhogen van de hypotheek:

Nog los van het feit dat deze kosten slechts voor een deel te relateren zijn aan de kosten voor de bouwplannen (€ 450,=) en voorts volledig aftrekbaar zijn van de inkomstenbelasting 2002, hetgeen uiteindelijk aanzienlijk lagere netto-kosten met zich mee zal brengen, zullen wij deze kosten niet aan u vergoeden. De wijze waarop mensen hun bouwplannen financieren en de keuzen die daarvoor worden gedaan alsmede de gevolgen die daaraan vastzitten kunnen niet op de gemeente worden verhaald. Hetzelfde geldt overigens ook voor de overige kosten die samenhangen met het oversluiten van de oude hypotheek, waaraan dan tevens de verhoging is gekoppeld (taxatiekosten etc.) De totale kosten gemaakt voor oversluiting en verhoging van de hypotheek kunnen slechts voor minder dan 50% samenhangen met de verbouwplannen.

Kosten van tekenwerk

Ook deze kosten, alhoewel ze wel een directe samenhang hebben met het verbouwplan zoals door u ingediend, zullen door ons niet worden vergoed. Nogmaals, de informatie door u ingewonnen in april 2002 was op dat moment volledig juist, er lagen geen plannen voor aanpak van uw straat. Was er iets anders beweerd, dan zou dat van de zijde van de gemeente verwijtbaar gedrag zijn, want er mag alleen informatie worden verstrekt voor zover (juridisch) correct.

Conclusie

De kosten van leges voor de bouwvergunning en het vrijstellingsbesluit zullen bij wijze van uitzondering geheel aan u worden geretourneerd. De verleende bouwvergunning en de vrijstelling zijn doorgehaald. De overige door u geclaimde vergoedingen zullen door ons niet worden vergoed omdat ze, voor zover betrekking hebbend op de door u gewenste verbouwing, niet zijn gemaakt als gevolg van onzorgvuldig handelen van de gemeente. De gemeente heeft in april 2002 de enige juiste informatie verstrekt.

Voorts

U bent op dit moment in gesprek met het Bouwfonds over de mogelijkheid van verkoop van uw woning aan die organisatie. Wij kunnen u alleen maar adviseren om de kosten door u gemaakt en voor zover niet door de gemeente vergoed, in deze onderhandelingen te betrekken...”

B. Standpunt verzoekster

Voor het standpunt van verzoekster wordt verwezen naar de klachtomschrijving onder Klacht.

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. Bij het voorleggen van verzoeksters klacht aan het college van burgemeester en wethouders is het volgende aan de orde gesteld:

“...Blijkens uw brief van 20 februari 2003 heeft verzoekster in april 2002, in verband met de door haar voorgenomen verbouwing van haar woning, bij de gemeente Alkmaar informatie ingewonnen over het bestemmingsplan. Daarbij zou verzoekster zijn meegedeeld dat er geen plannen waren met de straat waarin verzoekster woont; (...). In het van verzoekster ontvangen afschrift van de brief van de wethouder Wonen van de gemeente Alkmaar van 15 augustus 2002 wordt echter verwezen naar een in 2000 en 2001 in opdracht van de gemeente Alkmaar gedaan onderzoek naar de bouwkundige en woontechnische staat van een groot aantal woningen van particulieren op het Schermereiland. Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente Alkmaar besloten particuliere eigenaren in de (straat waar verzoekster woont; N.o.) te stimuleren om hun woning te verkopen zodat deze op termijn kunnen plaatsmaken voor nieuwbouw.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u mij mee te delen, zo mogelijk onder toezending van een afschrift van het betrokken besluit, wanneer en door wie is besloten om eigenaren van woningen in de (straat waar verzoekster woont; N.o.) te stimuleren tot verkoop van hun woning...”

2. In reactie op de klacht deelde het college van burgemeester en wethouders in een brief van 4 juli 2003 aan de Nationale ombudsman mee:

“...De relevante ontwikkelingen op een rijtje

Wij merken in zijn algemeenheid op dat de (straat waar verzoekster woont; N.o.) deel uitmaakt van het Schermereiland, dat op zijn beurt deel uitmaakt van het herstructureringsgebied Overdie/Schermereiland. Een breed scala aan ingrepen is in voorbereiding of reeds in uitvoering. Alle ontwikkelingen met een ruimtelijke component zijn opgenomen in de ontwerpstructuurvisie Schermereiland. Deze visie is na instemming door de raadscommissie stedelijke ontwikkeling op 8 mei 2002 in de inspraakprocedure gebracht. In deze ontwerpvisie is sprake van handhaving van de bestaande bebouwing aan de (straat waar verzoekster woont; N.o.). Na die datum heeft er een nadere gemeentelijke standpuntbepaling over de (straat waar verzoekster woont; N.o.) plaatsgevonden. De aanleiding daarvoor is de ontwikkeling van de stimuleringsregeling gebiedsgerichte particuliere woningverbetering.

Ter verduidelijking: de aanpak van het Schermereiland heeft mede betrekking op de woningvoorraad.

De sociale huurwoningen uit de jaren '20 zijn recent gesloopt; de grond wordt thans bouwrijp gemaakt voor nieuwbouwwoningen.

Voor de woningen die geen eigendom zijn van de woningstichting, het particulier bezit, is een andere aanpak ontwikkeld. Alle woningen zijn in de loop van 2000 en 2001 door de firma Woningbeheer onderzocht op hun bouw- en woontechnische kwaliteiten. Via een nog te ontwikkelen subsidieregeling zouden de eigenaren worden gestimuleerd om deze woningen op een eigentijds kwaliteitsniveau te brengen.

De voorbereidingen om te komen tot een subsidieregeling zijn in april 2002 ter hand genomen. De rapporten van de firma Woningbeheer maken melding van ernstige tekenen van funderingsproblemen in onder andere de (straat waar verzoekster woont; N.o.). In dezelfde maand werd door (verzoekster; N.o.) om informatie gevraagd over de verbouwmogelijkheden. In juni 2002 besloot de wethouder Wonen dat nog in 2002 onderzocht moest worden welke alternatieven voor de (straat waar verzoekster woont; N.o.) mogelijk zijn. Hierbij werd gedacht aan toevoeging aan de aangrenzende nieuwbouwlocatie (...), die in eigendom is bij Bouwfonds. Opgemerkt moet worden dat Bouwfonds belangstelling heeft getoond om hierover met de eigenaren in overleg te treden.

Op 13 augustus 2002 besloot ons college de gemeenteraad voor te stellen om de eigenaren van de woningen aan de (straat waar verzoekster woont; N.o.) uit te sluiten van subsidie voor woningverbetering, zolang niet vaststaat dat de woningen in stand zullen

blijven. (De gemeenteraad zou bij de vaststelling van de regeling op 30 september 2002 deze uitsluiting ongedaan maken). Op 5 september 2002 heeft ons college ingestemd met medewerking aan een bijzondere planologische procedure.

Op 15 augustus heeft de gemeente een uitnodiging verstuurd aan alle eigenaren van de woningen aan de (straat waar verzoekster woont; N.o.) om te spreken over de rapporten en eventuele verkoop van de woningen op basis van goed overleg. De gemeente gaf hierbij aan geen dwangmiddelen te zullen gebruiken.

Op 21 augustus 2002 ontving (verzoekster; N.o.) een brief waarin wordt gesproken over de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke ordening.

(Verzoekster; N.o.) heeft deze procedure toen laten doorlopen.

De bespreking met de bewoners over de eventuele verkoop van de woningen vond plaats op 28 augustus 2002. De eigenaren wezen toen de conclusies van de firma Woningbeheer over de staat van de woningen af. Een tweede onderzoek door de afdeling Wonen van de gemeente bracht vervolgens aan het licht dat er geen aanleiding is om funderingsproblemen te veronderstellen. Daarmee werd de discussie over de staat van de woningen afgerond.

Eigenaren van de woningen gaven overigens aan wel te willen praten over het door Bouwfonds voorgestelde aanbod: namelijk een nieuwe woning in ruil voor een oude. Diverse stappen zijn nadien gezet. Het project vertoont nog een financieel tekort. Daarvoor loopt nog een verzoek om subsidiebijdrage IPSV van VROM.

(...)

De situatie van (verzoekster; N.o.)

Toen (verzoekster; N.o.) in april 2002 informatie inwon bij de afdeling Bouwen van de gemeente Alkmaar over de mogelijkheid van verbouw van de woning, was er op dat moment geen enkel concreet herstructureringsplan voorhanden en moest de aanvraag om een bouwvergunning, die op 23 juli 2002 was ingediend, worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan en het eveneens van kracht zijnde ervenbeleid. Een ander juridisch kader voor plantoetsing is er immers niet. In dat verband is dan ook uiteindelijk de bouwvergunning afgegeven.

De gemeente stelt zich in verband hiermee op het standpunt dat er geen sprake is en kon zijn van foutief verstrekte informatie. Met betrekking tot de aanvraag om een bouwvergunning is het enige juridische kader dat mag worden gebruikt voor toetsing, gehanteerd. De bouwvergunning kon niet worden geweigerd. Bovendien is de projectontwikkelaar pas nadien met het hiervoor genoemde aanbod gekomen. Het staat de verschillende eigenaren volledig vrij om met een koopbod mee te gaan of niet.

De verschillende kosten, die (verzoekster; N.o.) heeft opgevoerd, zijn naar de mening van de gemeente terecht niet vergoed. Ook de leges voor de bouwvergunning hadden niet behoeven te worden geretourneerd, want die wordt immers geheven louter voor het in behandeling nemen van de aanvraag. Om reden dat het anders wel erg zuur voor (verzoekster; N.o.) zou worden, zijn die kosten (inclusief de kosten voor de procedure ingevolge artikel 19 lid 3 van de Wet op de ruimtelijke ordening) teruggestort. Daarmee heeft de gemeente geen schuld bekend, er is alleen een gebaar gemaakt. De overige opgevoerde en gemaakte kosten zijn slechts ten dele terug te voeren op het bouwplan en voor zover de kosten daar wel betrekking op hebben, heeft de gemeente beargumenteerd aangegeven waarom niet tot vergoeding wordt overgegaan.

Overigens merken wij nog op dat (verzoekster; N.o.) geenszins verplicht is om tot verkoop van de woning over te gaan. Het gaat nu om een eigen keuze, zoals met de bewoners is besproken op de vergadering van 28 augustus 2002. Mevrouw had ook de, inmiddels ingetrokken, bouwvergunning kunnen uitvoeren. De gemeente zou haar daarbij niets in de weg hebben gelegd. (Verzoekster; N.o.) heeft zelf bepaald dat een grote verbouwing van deze woning, waarvan de gemeente had vastgesteld dat deze niet echt haalbaar zouden zijn, toch nodig en mogelijk was.

Omdat het hier dus feitelijk gaat om een afweging van (verzoekster; N.o.) zelf en de gemeente zich voorts naar onze overtuiging niet verwijtbaar heeft gedragen, zien wij ook thans geen aanleiding om alsnog tot (verdere) vergoeding over te gaan.

Wij merken daarbij nog op dat de door mevrouw opgevoerde kosten ook kunnen worden meegenomen in de eventuele onderhandeling met het Bouwfonds als zij besluit tot verkoop van de bouwkundig slechte woning over te gaan..."

D. Reactie verzoekster

Verzoekster deelde in haar brief van 26 augustus 2003 aan de Nationale ombudsman onder meer mee:

"Dat dit geval liep hebben we alleen van de gemeente gehoord en helemaal niks van Bouwfonds. Daarom vind ik het heel onredelijk om Bouwfonds het bedrag te laten betalen. Het lijkt me sterk dat dit binnen twee dagen is besloten door de projectontwikkelaar (er liepen om de haverklap bosjes mannen en vrouwen al maandenlang te kijken door onze straat).

En het punt van ons eigenaren om het niet of wel te verkopen is flauwekul (het was iedereen of geen).

Maar het kwaadst ben ik over de zin "Als zij besluit tot verkoop van de bouwkundig slechte woning". Dat is absoluut niet waar. Maar mijn idee is dat ze een hele lage prijs voor ons huis willen geven door zo'n negatief bericht te zenden."

Achtergrond

Toetsing door de Nationale ombudsman van een klacht over een beslissing van een bestuursorgaan tot gehele of gedeeltelijke afwijzing van een aanvraag om schadevergoeding.

In het geval van een klacht over een besluit van een bestuursorgaan tot (gedeeltelijke) afwijzing van een verzoek om schadevergoeding dat kan worden onderworpen aan het oordeel van de bestuursrechter is de Nationale ombudsman niet bevoegd.

Staat bij zo'n klacht de weg naar de bestuursrechter niet open, zodat de Nationale ombudsman ter zake wel bevoegd is, dan stelt de Nationale ombudsman zich terughoudend op. In zo'n geval is immers de burgerlijke rechter de instantie die bij uitsluiting bevoegd is om bindend te beslissen over de vraag of, op grond van bepalingen van burgerlijk recht, het betrokken bestuursorgaan is gehouden om de gestelde schade te vergoeden.

Alleen wanneer in zo'n geval naar het oordeel van de Nationale ombudsman de aanspraak van betrokkene op schadevergoeding, gezien de gronden waarop deze aanspraak berust, zo evident juist is dat het betrokken bestuursorgaan niet in redelijkheid tot zijn afwijzende besluit heeft kunnen komen, wordt dat besluit tot weigering van de gevraagde schadevergoeding aangemerkt als een niet-behoorlijke gedraging.

In de overige gevallen gaat de Nationale ombudsman ervan uit dat het in beginsel vrijstaat aan het betrokken bestuursorgaan om te betwisten dat het gehouden is tot het vergoeden van de gestelde schade, en om zich in verband daarmee op het standpunt te stellen dat de vraag naar die gehoudenheid - eventueel - moet worden beantwoord door de burgerlijke rechter. In die gevallen zal er voor de Nationale ombudsman geen reden zijn om het besluit tot weigering van de schadevergoeding aan te merken als een niet-behoorlijke gedraging.