



Rapport

Datum: 9 juni 2004

Rapportnummer: 2004/211

Klacht

1. Verzoekers, beide werkzaam in een praktijk voor fysiotherapie in de gemeente Venray, welke praktijk als gevolg van gemeentelijke plannen niet op de huidige locatie kan worden voortgezet, klagen erover dat de gemeente Venray onvoldoende inspanningen levert om er voor te zorgen dat voor de praktijk binnen de gemeente Venray een nieuwe locatie wordt gevonden, zelfs nadat door hen vele alternatieve locaties zijn aangedragen die door de gemeente allemaal zijn afgewezen.

2. Voorts klagen verzoekers erover dat de gemeente nalaat hen te informeren over relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn.

Beoordeling

I. Inleiding

Verzoekers zijn werkzaam in een praktijk voor fysiotherapie binnen de gemeente Venray. Zij huurden het pand waarin de fysiotherapiepraktijk was gevestigd. Als gevolg van gemeentelijke plannen zal dit pand worden gesloopt. De fysiotherapiepraktijk diende derhalve te worden verplaatst. De toenmalige eigenaar/verhuurder zegde de huur van het pand waarin de praktijk is gevestigd op met ingang van 1 april 2003. De eigendom van het pand werd op 26 maart 2003 aan de gemeente Venray overgedragen. Verzoekers en de gemeente zijn op 7 november 2003 voor de Rechtbank Roermond, sector kanton, overeengekomen dat verzoekers de bedrijfsruimte uiterlijk 1 maart 2004 zullen ontruimen. Verzoekers klagen er over dat de gemeente onvoldoende inspanning heeft geleverd om er voor te zorgen dat voor de praktijk een nieuwe locatie werd gevonden. Tevens klagen zij erover dat de gemeente hen onvoldoende informeerde over nieuwe ontwikkelingen die voor het hervestiging van de praktijk van belang zijn.

II. Ten aanzien van de klacht dat de gemeente Venray onvoldoende inspanningen levert om er voor te zorgen dat voor de praktijk binnen de gemeente Venray een nieuwe locatie wordt gevonden.

1. Verzoekers hebben in januari 2003 bij de gemeente erover geklaagd dat de gemeente zich onvoldoende inspande om er voor te zorgen dat voor de praktijk een nieuwe locatie werd gevonden. De gemeente heeft op 6 februari 2003 in reactie op de klacht geoordeeld dat van gemeentewege in de zoektocht naar alternatieve locaties met verzoekers is meegedacht en dat er door de gemeente zelf actief locaties zijn aangedragen. Verzoekers werden er daarbij door de gemeente op gewezen dat zij in eerste instantie zelf verantwoordelijk blijven voor het vinden van geschikte andere mogelijkheden. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat zij formeel pas met verzoekers in overleg hoeven te treden na overeenkomst met de verkoper van de eigenaar van het perceel en eventueel op basis van het huurcontract.

2. Ten aanzien van het huurcontract kan geconcludeerd worden dat dit geen aanleiding heeft gegeven voor de gemeente om te komen tot het aanbieden van een alternatieve locatie voor de praktijk. Gelet op het gegeven dat verzoekers en de gemeente op 7 november 2003 voor de rechtbank Roermond, sector kanton, zijn overeengekomen dat de praktijk met ingang van 1 maart 2004 zou zijn ontruimd en daarbij geen afspraken zijn gemaakt over een vervangende locatie, kan geconcludeerd worden dat verzoekers op basis van het huurrecht geen recht hebben op een alternatieve locatie.

3. Verzoekers zijn, nadat hun de huur was opgezegd en zij op basis van het huurrecht geen recht hadden op een alternatieve locatie, zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere locatie voor hun praktijk. Nu de noodzaak tot het verplaatsen van de praktijk een gevolg was van het opzeggen van de huur nadat de gemeente eigenaar was geworden van het pand omdat dit pand gesloopt diende te worden in verband met door de gemeente vastgestelde nieuwbouwplannen, kan - gelet op het zorgvuldigheidsvereiste - van de gemeente verwacht worden dat zij enige inspanning verricht om verzoekers behulpzaam te zijn bij het vinden van een andere pand voor vestiging van de praktijk. Deze inspanning behoeft niet zo ver te gaan dat de gemeente gehouden is er zorg voor te dragen dat een ander pand voor vestiging van de praktijk wordt gevonden.

4. Het gegeven dat de gemeente aan verzoekers geen locatie heeft aangeboden die door verzoekers voor herhuisvesting is gebruikt kan niet zonder meer tot de conclusie leiden dat de gemeente onjuist heeft gehandeld. De gemeente heeft aangegeven dat zij in de jaren voor 2003 een aantal locaties aan verzoekers heeft aangeboden. Ook in 2003 zijn door de gemeente locaties aan verzoekers voorgedragen. Deze locaties waren niet geschikt omdat ze een andere bestemming hadden of niet te koop waren, of ze zijn door verzoekers niet geschikt bevonden onder meer omdat dat de vestiging voor verzoekers financieel niet haalbaar was danwel dat de panden niet voldeden aan de eisen die verzoekers daaraan voor hun praktijk stelden.

5. Dat de door de gemeente voorgestelde locaties om verschillende redenen niet geschikt bleken doet niet af aan de conclusie dat de gemeente enige inspanning heeft verricht om verzoekers behulpzaam te zijn bij het zoeken van een ander pand voor de vestiging van de praktijk. De gemeente heeft voldoende open oog getoond voor de belangen van verzoekers.

De onderzochte gedraging is in zoverre behoorlijk.

III. Ten aanzien van de klacht dat de gemeente nalaat verzoekers te informeren over relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn.

1. Verzoekers klaagden er begin januari 2003 bij de gemeente tevens over dat zij niet voldoende geïnformeerd werden over de relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn. In de reactie van de gemeente van 6 februari 2003 werd

deze klacht gegrond verklaard. De gemeente heeft toen aangegeven dat met nadruk meer zorg zal worden besteed aan de communicatie met verzoekers.

2. De gemeente heeft verzoekers op 27 maart 2003 geïnformeerd over de overdracht van eigendom van het pand op 26 maart 2003. Nu de gemeente verzoekers zo spoedig mogelijk nadat de eigendom van het pand door de gemeente was verkregen, van de eigendomsoverdracht op de hoogte heeft gesteld en niet is gebleken van informatie die de gemeente ten onrechte niet aan verzoekers heeft verstrekt, kan niet gesteld worden dat de gemeente heeft nagelaten verzoekers te informeren over de relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn. Het gegeven dat anderen eerder op de hoogte zijn gesteld van de eigendomsoverdracht van de door anderen gehuurde panden doet hier niet aan af. Dit geldt temeer nu degene die voor 26 maart 2003 eigenaar was van het pand de huur per 1 april 2003 had opgezegd en het verzoekers derhalve bekend was dat de huurovereenkomst zou eindigen, ongeacht wie op dat moment eigenaar van het pand zou zijn. De gemeente is dan ook niet tekort geschoten op het punt van actieve informatieverstrekking.

De onderzochte gedraging is in zoverre behoorlijk.

Conclusie

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

Onderzoek

Op 24 maart 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 21 maart 2003, van de heer X en mevrouw Y te Venray, ingediend Kantersgroep Asten BV (met ingang van 12 december 2003 Archimil BV) te Asten, met een klacht over een gedraging van de gemeente Venray.

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

Voor het onderzoek is van belang dat de gemeente Venray met ingang van 1 januari 2003 bij de Nationale ombudsman is aangesloten. Dit betekent dat de Nationale ombudsman uitsluitend gedragingen van de gemeente kan onderzoeken die na 1 januari 2003 hebben plaatsgevonden.

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

van burgemeester en wethouders werd aan het college een aantal specifieke vragen gesteld.

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

De reactie van het college van burgemeester en wethouders gaf aanleiding het verslag aan te vullen. Verzoekers gaven binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekers zijn werkzaam in een praktijk voor fysiotherapie in Venray. Er bestaan ontwikkelingsplannen voor het gebied waar het pand waarin de fysiotherapiepraktijk is gevestigd zich bevindt.

2. Op 7 januari 2003 schreef de gemachtigde van verzoekers in een brief aan de afdeling Economische ontwikkeling van de gemeente Venray onder meer:

“Door (...) van uw gemeente is mij geadviseerd contact met u op te nemen inzake het bespreken van de mogelijkheden tot vestiging van een praktijk voor fysiotherapie en een sportschool op het St-Annaterrein.

Gelet op de hoeveelheid brieven die ik reeds aan uw gemeente heb gezonden volsta ik hier met een verwijzing naar deze brieven die als bijlagen zijn toegevoegd.

Deze gegevens zijn ook toegezonden aan (...) College van B&W en wethouder (...)

Wij zouden het zeer op prijs stellen indien u ons op korte termijn kunt benaderen om een afspraak te maken.”

3. Op 13 januari 2003 dienden verzoekers een mondelinge klacht bij de gemeente. In de ontvangstbevestiging van 15 januari 2003 inzake deze klacht staat onder meer vermeld:

“Uw klacht betreft de gang van zaken rondom het plan Gouden Leeuw-terrein, waarin uw praktijkruimte is gelegen.

In het gesprek gaf u aan:

1. het gevoel te hebben door de gemeente gedurende de afgelopen jaren aan het lijntje te zijn gehouden;

2. dat er herhaaldelijk toezeggingen en/of afspraken niet zijn nagekomen, zoals:
 - a. onderzoek naar/uitsluitseel over locaties welke door u zelf zijn aangedragen;
 - b. terugkomen op eerder aangegeven locaties (...);
 - c. u zou op de hoogte worden gehouden over de ontwikkelingen binnen het plan Gouden Leeuw-terrein; nieuws hierover verneemt u echter hoofdzakelijk in de krant c.q. Peel en Maas en van derden;
 - d. in contacten met de gemeente blijft telkens onduidelijkheid bestaan over de verstrekte informatie en over de bevoegdheid van gesprekspartner(s);
3. telkens op eigen kosten deskundigen te moeten inhuren om het gesprek met de gemeente aan te gaan; dit wordt inmiddels - mede door de lange tijdsduur - een kostbare aangelegenheid;
4. dat het onderwerp van eventuele financiële aspecten (zoals informatie over mogelijkheid planschadevergoedingen e.d.) telkens in gesprekken worden weggewoven; wel is door (...) indertijd toegezegd dat - hoewel u er misschien niet op vooruit zult gaan - u er zeker niet op achteruit zult gaan;
5. dat betreffende ambtenaren niet doordrongen lijken te zijn van de ernst van uw situatie, t.w. het op het spel staan van uw praktijk fysiotherapie en de broodwinning van tenminste u beiden;
6. dat u van gemeentewege weinig medewerking ervaart gedurende de inmiddels al bijna 5 jaren dat u bezig bent een andere geschikte locatie voor uw praktijkruimte te zoeken;
7. dat voor u de situatie inmiddels nijpend is geworden omdat door (...) de huur van uw praktijkruimte is opgezegd ingaande 01-04-2003;
8. geen goodwill bij de Venrayse bevolking te willen verliezen door straks eventueel als "dwarsligger" te worden bestempeld omdat u niet tijdig uit het plan Gouden Leeuw-terrein weg kunt, daar er niet tijdig een geschikte vervangende locatie voor uw praktijkruimte is."

4. Naar aanleiding van de klacht werden verzoekers op 23 januari 2003 gehoord. In het verslag van de hoorzitting van 29 januari 2003 staat onder meer vermeld:

"(Verzoeker; N.o.) geeft aan dat de fysio problemen krijgt door plannen van de gemeente. Door de gemeente zijn veel beloftes gedaan, echter de fysio hoort niets er komt geen informatie ondanks herhaaldelijk aan de bel trekken. Op brieven komt geen reactie, zelfs geen ontvangstbevestiging. Ook zijn toezeggingen gedaan omtrent planschade waar niets meer van is vernomen. (Verzoeker; N.o.) wil de mogelijkheden weten, er zijn veel locaties aangedragen echter zij horen niets. De gemeente wijst naar 3W en 3W wijst naar de

gemeente.

(O. medewerker gemeente; N.o.) geeft aan dat strikt juridisch gezien (overeenkomst) de gemeente geen verantwoordelijkheid draagt. De aankoop is verantwoordelijkheid 3W. (Verzoeker; N.o.) wil alleen met mensen aan tafel die ook bevoegd zijn. Op. (medewerker gemeente; N.o.) zou iets over financiën hebben toegezegd. C; (medewerker gemeente; N.o.) wijst op de mogelijkheid van verschil in interpretatie die aan een toelichting kan worden gegeven. C. geeft aan dat de gemeente onderhandelt met de eigenaar en dat deze op basis van het huurcontract evt. verantwoordelijk is voor de huurder, dat is niet de gemeente. De fysio klaagt ook over het optreden van een persoon van 3W die ook namens de gemeente spreekt.

Waar kan fysio een plek krijgen? Daarop is een lijst met locaties samengesteld (2000) en contact geweest met Ruijters Vastgoed, 6 locaties zouden een mogelijkheid kunnen bieden. Daarop is niets van de gemeente vernomen. O. geeft aan dat door de gemeente ook suggesties zijn gedaan. De gemeente heeft mogelijkheden aangedragen die de fysio veel tijd hebben gekost en niets opgeleverd hebben. O. geeft aan dat het nu om twee dingen draait:

1. Zoeken naar een oplossing voor de fysio en
2. De strikt formele onderhandeling met de eigenaar en vervolgens op basis van huurcontact evt. met de huurder.

Vraag van de fysio is waarom het nu vijf jaar duurt voordat er actie komt? O. geeft aan dat sinds 2/3 maanden zicht is op de uitkomst van onderhandeling met de eigenaar. Wanneer de gemeente dat heeft geregeld, kunnen we op basis van het huurcontract met de huurder aan de slag. De fysio constateert dat al vele mensen met het dossier bezig zijn geweest en dat de overdracht niet netjes is verlopen omdat telkens dezelfde vragen zijn gesteld. Wanneer de gemeente slecht nieuws heeft moet dat ook tijdig gebracht worden. Er zijn volgens de fysio verwachtingen gewekt door de gemeente, men zou geïnformeerd worden (direct) en dat is niet gebeurd.

C. zegt toe binnen twee weken met een uitspraak te komen. O. geeft tot slot aan bereid te zijn mee te blijven denken over een oplossing voor een andere lokatie van de praktijkruimte. Hij benadrukt dat de verantwoordelijkheid voor het vinden van een oplossing primair bij de fysio ligt en blijft liggen.

De klagers geven aan dat ondanks het slechte gevoel bij aanvang van de hoorzitting, toch weer hoop te hebben gekregen op verbeterde contacten."

5. In reactie op de klacht deelde het college van burgemeester en wethouders van Venray aan verzoekers op 6 februari 2003 onder meer mee:

“In hoofdzaak komt uw klacht neer op het feit dat u zich niet serieus genomen voelt inzake de planontwikkeling Gouden Leeuw en de gevolgen voor uw praktijk.

Gebleken is dat de gemeente in de communicatie naar u toe niet altijd juist heeft gehandeld. (...)

Op brieven hebt u niet altijd schriftelijk antwoord gekregen. Dit had wel het geval moeten zijn.

Anderzijds is van gemeentewege in de zoektocht naar alternatieve locaties met u meegedacht en zijn er ook actief locaties aangedragen. Dit neemt echter niet weg dat u in eerste instantie zelf verantwoordelijk blijft voor het vinden van geschikte andere mogelijkheden.

Omdat enerzijds de inspanningen van de gemeente om mee te denken over alternatieven meer dan voldoende zijn geleverd (de gemeente hoeft formeel pas met u in overleg te treden na overeenkomst met de verkoper en eventueel op basis van het huurcontract) maar ik mij anderzijds uw gevoel heel goed kan voorstellen (de gemeente heeft in de communicatie steken laten vallen), verklaar ik uw klacht gedeeltelijk gegrond.

Naar aanleiding hiervan zal met nadruk meer zorg worden besteed aan de communicatie met u.”

6. In antwoord op de reactie op de klacht schreef de gemachtigde van verzoekers in een brief van 21 maart 2003 aan de gemeente onder meer:

“De gemeentelijke stellingname is voor cliënt volstrekt onaanvaardbaar.

1 De inspanningen die door de cliënt zijn verricht lopen steeds stuk op bestemmingsplantechnische onmogelijkheden en het standpunt van de gemeente dat er de komende jaren niet meegewerkt wordt aan de ontsluiting van nieuwe bouwlocaties. Dit in verband met de hoge werkdruk die er is om bestaande plannen af te ronden.

Alleen de gemeente heeft een volledig overzicht van de bestemmings- en ontwikkelingsplannen en is derhalve de aangewezen instantie om duidelijkheid te geven over alternatieve locaties. De gemeente verzoekt bedrijven zelfs om contact op te nemen indien ze zich in Venray willen vestigen (borden langs de snelweg). Het doet vreemd aan dat cliënt alles maar zelf moet uitzoeken.

2 Ten aanzien van de door de gemeente aangedragen locaties tasten wij vrijwel volledig in het duister. Door de gemeente is uitsluitend de locatie St. Servaas aangedragen en is geopperd dat vestiging in de wijk Brabander mogelijk was. Op 6 maart hebben wij schriftelijk vele locaties genoemd. Op 5 juni 2002 is tijdens een bespreking door O. ook gewezen op de locaties St Anna, St Servaas en vredeskerk. Naar mijn mening is dit

behoudens het Servaas-terrein dus een sigaar uit eigen doos. De locatie in de wijk Brabander voldoet volstrekt niet aan de minimumeisen die al lang geleden bij de gemeente kenbaar zijn gemaakt.

Verder is gebleken dat op het St Servaas en het St Annaterrein op korte termijn geen mogelijkheden aanwezig zijn voor vestiging. Het heeft ons uitermate verbaasd dat de gemeente hiervan niet op de hoogte was ondanks dat er gemeentelijke projectleiders voor de locaties zijn benoemd. Wij verwachten dat indien de gemeente locaties aandraagt daar ook daadwerkelijk mogelijkheden zijn.

In uw brief zegt u toe in het vervolg meer zorg te zullen besteden aan de communicatie met ons. Wij vinden het dan ook onacceptabel dat de andere huurder van het complex wel schriftelijk door de gemeente wordt benaderd omtrent de eigendomssituatie van het onroerend goed en met de mededeling dat er binnen afzienbare tijd een gesprek met hem zal worden aangegaan. Cliënt heeft tot op heden wederom niets van de gemeente vernomen.”

7. In een brief van 27 maart 2003 deelde het college van burgemeester en wethouders aan verzoekers onder meer mee:

“Hierbij berichten wij u, dat de gemeente bij akte van levering van 26 maart 2003 de eigendom heeft verkregen van het kadastrale perceel grond sectie (...) met alle daarop aanwezige gebouwen, waaronder de door u voor therapie in gebruik zijnde ruimte (...) te Venray.

De eigendomsovername heeft plaatsgevonden van (...)

Voor die ruimte is op 01 april 1990 tussen u en de genoemde (...) een huurovereenkomst gesloten. De huur is u bij aangetekende brief van 04 maart 2002 opgezegd. Opzegging vond plaats tegen 01 april 2003.

Door de overdracht van de gemeente blijft de huurovereenkomst van kracht, zij het dat thans niet meer (...) als verhuurder jegens u optreedt, maar de gemeente Venray.

De betekent, dat wij die huurovereenkomst overnemen, en wel onder gestanddoening van de door de voormalige eigenaresse gedane huuropzegging; m.a.v. de huuropzegging blijft onverkort van kracht, zodat het gehuurde per 01 april 2003 door u ontruimd aan de gemeente opgeleverd dient te worden.

Mocht die ontruiming om welke reden of oorzaak dan ook, niet per genoemde datum plaats vinden, dan blijven de huurpenningen gedurende de gebruikstermijn verschuldigd en dient deze vanaf 01 april 2003 aan de gemeente betaald te worden, waardoor overigens geen nieuwe huurovereenkomst ontstaat. De opzeggingen en de daaruit voortkomende ontruimde oplevering aan de gemeente blijven in tact”.

8. Verzoekers deelden in een brief van 2 juni 2003 aan de gemeente onder meer mee:

“N.a.v. het overleg dd. 27 mei jl. op het gemeentehuis, geven wij U een korte weergave van wat besproken is.

Het pand van de (...) te Venray, wat in stille verkoop is, is door ons en door de Fa Kanters goed bekeken. De locatie binnen de singels voldoet aan onze eis. Het pand vertoont echter ernstig achterstallig onderhoud en is in deze staat voor ons niet geschikt. De Fa. Kanters heeft een bouwkundig- en een taxatierapport gemaakt, om het geschikt te maken voor een fysiotherapiepraktijk. Dit rapport is reeds in uw bezit.

N.a.v. dit rapport hebben wij U een rekenvoorbeeld gegeven (zie bijlage) van wat we nu aan huur kwijt zijn en wat aan een eventuele aflossingsvrije hypotheek. Ook hebben we de vierkante meterprijs van het huidige pand en het ander pand berekend. De inrichtingskosten en andere bijkomende kosten zijn nog niet meegenomen in dit rekenvoorbeeld. Reeds dan is dit voor ons niet financieel haalbaar.

U heeft tijdens bedoeld overleg, de volgende toezeggingen gedaan:

1. U zou intern met de planeconoom, (...) overleg plegen over de financiële consequenties voor ons m.b.t. de gemeentelijke plannen met het Gouden Leeuwterrein, daar wij onze huidige vestiging van onze praktijk fysiotherapie moeten verlaten.
2. Een andere mogelijke locatie voor ons is aan de Julianasingel, waar voorheen (...) in heeft gezeten. U zou deze optie bekijken.
3. U zou ons zo spoedig mogelijk laten weten wat de gemeente voor ons kan betekenen. Als wij binnen 10 dagen geen reactie van u vernemen, gaan we ervan uit dat u eens bent met deze weergave van het overleg.”

9. De afdeling Economische ontwikkeling deelde in een brief van 3 juni 2003 aan verzoekers onder meer mee:

“Naar aanleiding van ons gesprek van dinsdag 27 mei j.l. bericht ik u het volgende.

Bestemmingsplan:

Voor huisvesting van de praktijk voor fysiotherapie aan de genoemde locatie aan de Leunseweg zal het daar geldende bestemmingsplan aangepast moeten worden. Dit kan waarschijnlijk via artikel 19.1 WRO. Hiervoor staat een proceduretijd van ± 9 maanden (incl. inspraak). De gemeente wil haar volledige medewerking hieraan verlenen. Graag zouden wij van u vernemen of wij de procedure in gang kunnen zetten.

Financiën:

De gemeente heeft vooralsnog geen financiële verplichtingen jegens de verplaatsing van uw bedrijf. Dit komt voort uit de huuropzegging die reeds is gedaan door de vorige eigenaar van het pand (einde huurovereenkomst is per 1 april 2003). Ik wil u echter met betrekking tot de interesse in genoemd pand, de financiële opzet en de financieringsmogelijkheden adviseren overleg te hebben met uw accountant.”

10. Op 25 juni 2003 stuurden verzoekers een brief aan de gemeente waarin zij onder meer lieten weten:

“N.a.v. de brief d.d. 03-06-03 delen wij u mede dat de verplaatsing van onze praktijk fysiotherapie naar de Leunseweg (...) voor ons financieel niet haalbaar is, zonder tegemoetkoming van de gemeente.

U heeft toegezegd ons te informeren over de locatiemogelijkheid op de Julianasingel (...). Gaarne vernemen wij daarover van u bericht.”

11. In een brief van 3 juli 2003 deelde de projectleider Gouden Leeuw van de afdeling Economische ontwikkeling van de gemeente Venray aan verzoekers onder meer mee:

“**onderwerp**; Verplaatsing praktijk.

(...)

“Met betrekking tot uw vraag inzake de locatie Julianasingel het volgende. Deze locatie is eigendom van de gemeente. Echter op deze locatie rust een recht tot eerste aankoop door een particulier bedrijf.”

12. Verzoekers en de gemeente zijn op 7 november 2003 voor de Rechtbank Roermond, sector kanton, overeengekomen dat verzoekers de bedrijfsruimte uiterlijk 1 maart 2004 zou worden ontruimd. De ontruiming van de ruimte heeft op genoemde datum plaatsgevonden. De praktijk is vanaf die datum gevestigd in een door verzoekers gevonden ruimte.

B. Standpunt verzoekerS

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht.

C. Standpunt van het college van burgemeester en wethouderS van de gemeente Venray

1. In de brief van 21 mei 2003 aan de Nationale ombudsman deelde het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray in reactie op de klacht onder meer mee:

“Ik heb geconstateerd dat de bijlagen bij uw brief van 29 april (...) ter beschikking gesteld door de klager, niet compleet zijn. De gemeente heeft d.d. 3 april 2003 schriftelijk gereageerd op de brief van de Kantersgroep aan de gemeente Venray van 21 maart 2003.

Deze brief treft u als bijlage 1 aan

(...)

Ter completering van het door de Kantersgroep aan u toegestuurde dossier, doe ik u nog een aantal bijlagen toekomen met betrekking tot het project Gouden Leeuw.

De correspondentie met en de informatieverstrekking aan (verzoekers; N.o.) met betrekking tot het project Gouden Leeuw gaat terug tot het jaar 1999.

Op 1 april 1999 heeft een gesprek plaatsgevonden met (verzoekers; N.o.) over de haalbaarheidsstudie Gouden Leeuw (...);

Op 28 april 1999 is een algemene informatie-avond gehouden inzake de haalbaarheidsstudie Gouden Leeuw. (Verzoekers; N.o.) waren hierbij aanwezig (...);

Een informatie-bijeenkomst over het stedenbouwkundig plan Gouden Leeuw heeft plaatsgevonden op 9 augustus 2001. (Verzoekster; N.o.) was hierbij aanwezig en heeft een opmerking gemaakt zoals weergegeven in het verslag op pagina 5 van 6 (...). Hierin wordt aangegeven dat er nog steeds geen overleg heeft plaatsgevonden over de verplaatsing van de fysiotherapie. Er heeft echter reeds correspondentie plaatsgevonden over mogelijke locaties op 6 maart 2000, 12 mei 2000 en 19 april 2000 (...).

De overige correspondentie is opgenomen in de bijlagen van de klager welke bij u bekend is. Diverse informatiebijeenkomsten en een persoonlijk gesprek heeft ook plaatsgevonden met de toenmalige eigenaar van het pand van de klager: (...).

Vanaf 2000 is met de Kantersgroep, als vertegenwoordiger van (verzoekers; N.o.), regelmatig mondeling en schriftelijk overleg gevoerd over potentiële locaties voor herhuisvesting van de praktijk voor fysiotherapie. Daarbij gaat het niet alleen om overlegmomenten met verslaglegging. In veel gevallen betrof het ook bilaterale telefoongesprekken tussen ambtenaren van de gemeente Venray en medewerkers van Ruyters Vastgoed als ontwikkelaar van het gebied Gouden Leeuw enerzijds en de Kantersgroep, (verzoekers; N.o.) anderzijds. In alle gevallen echter is uitsluitend gegeven over de potenties van de betreffende locaties, aangedragen door de Kantersgroep danwel door de gemeente/Ruyters Vastgoed.

In bijlage 5 treft u een opsomming van de locaties, zoals ook genoemd in de correspondentie, en de afweging.

De gemeente Venray is zeer betrokken bij het wel en wee van de Venrayse gemeenschap. Directe en indirecte communicatie zorgt ervoor dat de Venrayse burgers steeds (tijdig) geïnformeerd worden over ontwikkelingen in hun directe omgeving via diverse media. Indien maatschappelijke ontwikkelingen negatieve consequenties hebben voor bepaalde

partijen, zal de gemeente met deze partijen in overleg treden en zoeken naar oplossingen. Dit betekent echter niet dat dit deze partijen onttrekt tot het ontplooiën van zelfinitiatief.”

2. In de hierboven genoemde brief van 3 april 2003 van de gemeente Venray aan de Kantersgroep staat onder meer vermeld:

“U verzoekt mij een lijst te doen toekomen met locaties voor vestiging van de praktijk van fysiotherapie van (verzoekers; N.o.). Ik wil u daarbij verwijzen naar het gesprek van 5 juni 2002 tussen u en de heren C. en O. van de gemeente Venray.

(...).

Tijdens dit gesprek zijn diverse locaties aan bod gekomen en is door beide partijen aangegeven of deze mogelijkheden bieden voor vestiging. Met betrekking tot de locatie Westsingel en het Arbeidsbureau, is u door O. naderhand mondeling medegedeeld dat deze locaties niet in ontwikkeling kunnen worden genomen. De locatie Westsingel is deels in eigendom van particulieren en kan derhalve niet eenzijdig door de gemeente ontwikkeld worden. De locatie Arbeidsbureau kan alleen in samenhang met andere (medische) diensten ontwikkeld worden welke momenteel geen reële optie is.

Van uw zijde is aangegeven dat de praktijk voor fysiotherapie slechts eenmaal wil verhuizen.

Tijdelijke huisvesting ter overbrugging voor definitieve vestiging op andere locaties in de gemeente is derhalve voor u geen optie. Uw overige opmerkingen inzake onderhandeling tussen gemeente en uw cliënt vallen buiten de klachtenprocedure. Hierover zal separaat met u overleg gevoerd worden. De gemeente zal u informeren indien locaties vrijkomen of in ontwikkeling genomen worden. Ik wil u er echter op wijzen dat ook eigen initiatief van uw cliënt noodzakelijk is voor het vinden van een geschikte locatie. Hiervoor kan uw cliënt ook contact zoeken met makelaars die actief zijn in de gemeente Venray.“

3. Met de reactie van de gemeente Venray van 21 mei 2003 aan de Nationale ombudsman werd een bijlage toegestuurd gedateerd 20 mei 2003, waarin door de gemeente de met verzoeker gecommuniceerde locaties zijn genoemd. In dit overzicht is onder meer vermeld:

“In de correspondentie zijn diverse locaties genoemd. Aanvullend op de beoordeling genoemd in de brieven van 3 april 2003 en het verslag van de bijeenkomst van 5 juni 2002, worden hierna de overige locaties behandeld.

Indien locaties particulier eigendom zijn, wordt de gemeente Venray pas partij nadat de praktijk voor fysiotherapie met de eigenaren van de locaties (principe) overeenstemming hebben bereikt.

Westsingel (Sprank): op deze locaties liggen momenteel volkstuinen met langlopende huurcontracten. Een alternatieve locaties voor deze functie is in Venray niet voorhanden zodat deze locatie niet vrijkomt;

St. Jozefweg: op dit gebied ligt een claim voor een projectontwikkelaar welke door het College van B&W in 1999 in een overeenkomst is opgenomen;

Pastorie kerk Kennedyplein: geen optie voor de fysiotherapie vanwege het vele achterstallige onderhoud en te weinig fysieke ruimte;

Hoek Langstraat/Langeweg: dit gebied is bestemd voor woningen en momenteel nog eigendom van diverse particulieren;

Noordsingel (Hoge Beek): locatie is particulier eigendom;

Eikenlaan: Op deze locatie lag een claim van een biologische school en is verkocht aan een projectontwikkelaar;

Hoek Kardinaal van Rosumstraat/Mgr. Nolenstraat: hier is alleen woningbouw toegestaan welke reeds in uitvoering is;

Kiriwenopad: locatie is particulier eigendom;

Molenpad (Vredeskerk): praktijk voor fysiotherapie is voor deze locatie zelf in gesprek (geweest) met makelaar uit Venlo;

Perceel langs Beekweg: deze locatie is in het buitengebied gelegen en beleidsmatig niet geschikt voor de functie. De functie van fysiotherapie dient in de kern van Venray gehuisvest te worden (eveneens wens van fysiotherapie zelf);

Vlierstraat (voormalig Zonnehuis): bouw van 70 zorgwoningen door woningbouwvereniging Noord-Limburg. Woningbouwvereniging wil geen andere functies fysieke ruimte aanbieden in dit complex die eveneens werkzaamheden uitvoert buiten de zorgwoningen;

Gymzaal Langeweg: deze locatie is gekocht door de toenmalige gebruiker, gymnastiekvereniging Christoffel;

Petrus Banden School: deze locatie is in gebruik door kinderdagverblijf. Deze functie heeft nijpend ruimtegebrek in Venray;

Basisschool De Kemp: zie Petrus Banden School.

4. De reactie van de gemeente van 21 mei 2003 was voor de Nationale ombudsman aanleiding aan de gemeente een aantal vragen te stellen. In de brief van 5 augustus 2003 aan de Nationale ombudsman antwoordde het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Venray op deze vragen onder meer:

“In onze brief van 21 mei 2003 hebben wij aangegeven zeer betrokken te zijn bij het wel en wee van de Venrayse gemeenschap. Door intensieve communicatie en het in overleg treden met betrokkenen, worden ontwikkelingen verduidelijkt en indien nodig mee naar oplossingen gezocht. Dit ontslaat partijen echter niet van de verplichting om zelf initiatief te ontplooien en actie te ondernemen.

Onze reactie op uw brief van 29 april 2003 inzake de klacht (verzoekers; N.o.), verder te noemen "verzoekers", geeft u aanleiding tot het stellen van enkele aanvullende vragen.

(...)

Bij de beantwoording van deze vragen zijn 2 bijlagen gevoegd.

Ad 1: De vestigingslocaties St. Anna, St. Servaas, Vredeskerk en Brabander.

Zoals uit bijlage 5 bij onze brief van 21 mei 2003 blijkt, zijn vele locaties met verzoekers besproken. Het programma van eisen van de verzoekers is bij onze vakafdelingen bekend.

Belangrijkste eis is vestiging uitsluitend binnen of aan de centrumring van Venray. De genoemde locaties St. Anna, St. Servaas en Vredeskerk passen in deze geografische afbakening. Het nieuwbouw- en uitbreidingsgebied Brabander past hier absoluut niet in.

De drie passende locaties zijn momenteel geen eigendom van de gemeente en wij zijn ook niet voornemens de eigendom hiervan te verwerven. Derhalve zijn wij in deze geen gesprekspartner. Wel zijn verzoekers van gemeentewege in contact gebracht met de eigenaren van deze locaties of verzoekers aangegeven - op basis van de ons tot dan bekende initiatieven - contact op te nemen met de betreffende eigenaren. Zo konden zij overleg voeren over mogelijke vestiging op een van die locaties. Voor zover van toepassing hebben wij verzoekers daarbij - op basis van de op dat moment bij de gemeentelijke projectleiders beschikbare informatie - aangegeven welke toekomstplannen de eigenaar met het betreffende terrein heeft. Wij willen u er overigens op wijzen dat de rol van onze projectleiders in deze is, het binnen de gemeentelijke organisatie coördineren van door de eigenaren van locaties ingediende aanvragen. Een projectleider is tevens voor deze eigenaren het eerste aanspreekpunt binnen onze organisatie.

De projectleider ontplooit niet, zoals door de verzoekers gesteld, zelf initiatieven richting eigenaren.

Terreinen St. Anna en St. Servaas.

Uit mondelinge en schriftelijke terugkoppeling (brief Kantersgroep 21 maart 2003) van het gesprek van verzoekers met het Vincent van Gogh Instituut (eigenaar van de locaties St.

Anna en St. Servaas) bleek, dat deze eigenaar vooralsnog een andere bestemming heeft voor de voor verzoekers interessante gebouwen. Zo blijft een deel van de locatie St. Servaas eigendom van en in gebruik bij de huidige eigenaar (psychiatrisch centrum). De resterende delen zullen worden verkocht aan een projectontwikkelaar. Wij hebben geen indicaties dat verzoekers op basis van deze informatie verdere initiatieven hebben ontplooid richting het Vincent van Gogh Instituut of potentiële ontwikkelaars. Het is ons niet bekend of in het gesprek namen zijn genoemd van die ontwikkelaars.

Locatie Vredeskerk.

De locatie Vredeskerk is eigendom van een projectontwikkelaar. Hiermee hebben verzoekers zelf contact opgenomen en onderhandeld over vestigingsmogelijkheden. De activiteiten van verzoekers passen binnen de geldende bestemming van het pand en deze locatie past naar onze mening binnen het programma van eisen van verzoekers. Deze hebben echter, naar wij hebben vernomen, geen (financiële) overeenstemming bereikt met de projectontwikkelaar.

Ad 2: verzoekers klagen erover dat de gemeente nalaat hen te informeren over relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn.

Beide huurders van het pand worden van gemeentewege via officiële kanalen gelijkwaardig en gelijktijdig geïnformeerd. Naast de in onze brief van 21 mei 2003 aangegeven correspondentie en informatieverstrekking rond het project Gouden Leeuw, hebben verzoekers evenals de andere huurder van het pand (sportschool) een brief d.d. 27 maart 2003 ontvangen, waarin wij aangeven per 26 maart 2003 eigenaresse te zijn van het pand waarin verzoekers gevestigd zijn. (...). Hierin wordt tevens melding gemaakt van de door de vorige eigenaresse gedane opzegging van de huurovereenkomst. Voor deze - volgens verzoekers - onrechtmatige huuropzegging hebben zij advocaat Van Hoef ingeschakeld, die hen in deze kwestie bijstaat.

De vorige eigenaresse van het pand waarin de verzoekers zijn gehuisvest, heeft per aangetekende brief d.d. 4 maart 2002 verzoekers het volgende medegedeeld:

"Het door u gehuurde pand bevindt zich, zoals u weet, in een gebied waarvoor vergaande ontwikkelingsplannen bestaan, die als consequentie hebben dat het gehuurde op deze locatie niet kan worden gehandhaafd. Derhalve ziet de eigenares zich genooddaakt om, conform de met u gesloten huurovereenkomst, deze op te zeggen tegen het einde van de termijn te weten per 6 maart 2003."

Door deze opzegging van de huurovereenkomst heeft de gemeente in deze geen financiële verplichting jegens verzoekers.

De andere huurder van het pand heeft een langjarig contract (10 jaar). De voormalige eigenaresse heeft dit huurcontract niet opgezegd. Deze huuropzegging zal nu onder

verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaresse, de gemeente Venray, plaatsvinden.

Vanaf overname van de eigendom is er van gemeentewege geregeld overleg gevoerd met verzoekers. Veel overleg vond mondeling plaats zonder dat daarvan een schriftelijk verslag is gemaakt.

Totnogtoe is niet tot ontruiming van het pand overgegaan (...), ondanks het gestelde in de eerder genoemde huuropzegging door de vorige eigenaresse.

Op 23 augustus 2003 zal het pand door de vorige eigenaresse worden opgeleverd. Wij zijn dan genoodzaakt maatregelen te nemen om ongewenste toegang tot de ruimtes in het gebouw, welke door de voormalige eigenaresse werden gebruikt (taxicentrale), te voorkomen.

Een aantal van de overleggen tussen verzoekers en de gemeente (zowel mondeling als schriftelijk) had als onderwerp een mogelijk voor verzoekers geschikt pand, in eigendom van een particulier en op dat moment in de stille verkoop. Van gemeentewege zijn verzoekers in contact gebracht met de bemiddelaar. Verzoekers hebben op basis van het overleg met de bemiddelaar een begroting laten opstellen door Kantersgroep met als uitgangspunt aankoop van het pand. Tevens zijn een aantal noodzakelijke verbouwingen in de begroting opgenomen. De begroting werd aan ons toegelicht met slechts één doel: financiering door de gemeente. In een reactie hierop hebben wij het volgende aangegeven:

- bereid te zijn tot het verlenen van medewerking aan het planmatig mogelijk maken van de vestiging (eventueel aanpassen bestemmingsplan);
- geadviseerd de begroting te bespreken met de accountant van verzoekers.

(...)

Tot heden hebben wij van geen verdere activiteit in deze van verzoekers vernomen.

Ad 3: Het door de gemeente nalaten van informeren van verzoekers over relevante ontwikkelingen t.b.v. herhuisvesting.

Uit onze brief van 21 mei 2003, de diverse bijlagen en de inhoud van deze brief, hebben wij aangegeven dat wij wel degelijk informatie verstrekken inzake ontwikkelingen, welke voor verzoekers van belang zijn met betrekking tot herhuisvesting. Verzoekers zijn echter blijkbaar van mening dat acties alleen door de gemeente dienen te worden ondernomen. Zoals in de intro van deze brief reeds aangegeven, zijn wij hierover een andere mening toegedaan."

D. REACTIE VERZOEKERS

In een brief van 5 september 2003 lieten verzoekers in reactie op de brief van het college van burgemeester en wethouders van 5 augustus 2003 onder meer weten:

“De gemeente herhaalt haar standpunt dat partijen zelf initiatief moeten ontplooien. (...)

Wij hebben reeds verwoord dat we veel initiatief hebben genomen. Er zijn talloze locaties aangedragen waarvan wij menen dat vestiging van een fysiotherapiepraktijk mogelijk is. De vragen die wij aan de gemeente gesteld hebben is of het voor die locatie mogelijk was daar ook daadwerkelijk te vestigen en of de gemeente daar medewerking aan wil verlenen. Keer op keer hebben wij van de gemeente te horen gekregen dat ze niet willen meewerken omdat voor vrijwel alle locaties uitgebreide bestemmingsplanwijzingsprocedures gevolgd moesten worden. Door de onderbezetting en de grote druk die andere projecten op de medewerkers leggen wilde de gemeente Venray hier niet aan beginnen. Kennelijk ziet de gemeente nu in dat er weinig andere mogelijkheden zijn omdat ze voor de locatie aan de Leunenseweg nu wel een bestemmingplanwijzingsprocedure willen volgen.

Ten aanzien van ad1: De vestigingslocaties St. Anna, St. Servaas, Vredeskerk en Brabander.

De locaties St. Servaas en Brabander zijn door de gemeente aangedragen. St. Anna en Vredeskerk zijn op ons initiatief aangedragen (zie ook onze brief van 21 maart). De motivatie voor de Brabander is door de gemeente correct weergegeven.

Ten aanzien van St. Servaas en St. Anna heeft de gemeente ons verzocht met de gemeentelijke projectleiders contact op te nemen. Dit is ook direct gedaan. Deze projectleiders konden slechts de telefoonnummers van de contactpersonen van deze instituten geven. Uit door onze cliënt gevoerde gesprekken met deze contactpersonen bleek dat er voorlopig geen mogelijkheden zijn voor vestiging van de praktijk. Projectontwikkelaars waren destijds nog niet bekend. Naar onze mening heeft de gemeente onze cliënt met betrekking tot deze locatie derhalve op het verkeerde been gezet. De projectleiders hadden moeten weten dat er geen mogelijkheden te verwachten zijn binnen de tijd dat onze cliënt door de gemeente gedwongen wordt van de huidige locatie te vertrekken.

Ten aanzien van de locatie Vredeskerk kan worden opgemerkt dat hierover nooit onderhandelingen mogelijk zijn geweest. De ontwikkelaar/aannemer was in gesprek met ander partijen waardoor wij niet in aanmerking kwamen. Pas onlangs bleek dat er geen overeenstemming is bereikt. Uit navraag bij de ontwikkelaar bleek dat deze nu een makelaar heeft ingeschakeld. Ook de naam van onze cliënt is aan de makelaar doorgegeven. Uit het feit dat deze nog niet is benaderd, hebben wij geconcludeerd dat wederom met een andere partij gesproken wordt.

De suggestie die de gemeente wekt dat onze cliënt geen financiële overeenstemming met de ontwikkelaar heeft bereikt is derhalve volledig onjuist.

Ten aanzien van ad 2: verzoekers klagen erover dat de gemeente nalaat hen te informeren over relevante ontwikkelingen die voor de hervestiging van de praktijk van belang zijn.

De gemeente geeft aan de beide huurders gelijktijdig schriftelijk genormeerd zijn op 27 maart. Dit is correct. Wat de gemeente niet aangeeft is dat de andere huurder reeds eerder schriftelijk geïnformeerd is. Ook hier verwijs ik eenvoudig weg naar mijn brief van 21 maart.

Een groot deel van het onder ad 2 genoemde gaat over een pand aan de Leunenseweg. Deze locatie is door de gemeente aangedragen. De locatie is op zich perfect. De aanwezige bebouwing is in een zeer slechte staat van onderhoud. Door onze cliënt is de locatie zeer serieus bekeken. De conclusie moet echter zijn dat het aanpassen van de locatie aan de minimumeisen van onze cliënt eenvoudig weg te duur is. De cliënt zou graag willen maar kan het financieel niet opbrengen.(...)

Ten aanzien van ad 3 Het door de gemeente nalaten van informeren van verzoekers over relevante ontwikkelingen t.b.v. herhuisvesting.

De gemeente valt in herhaling met het argument dat het niet de gemeente is die acties moet ondernemen. Wij zijn van mening dat de gemeente onvoldoende acties heeft ondernomen. Het leek even te verbeteren met de tip over de Leunenseweg. Maar na de mededeling van zonder cliënt dat het financieel onmogelijk was om dit perceel te verwerven zijn er geen acties meer ondernomen. Niet door de gemeente en niet door onze cliënt.”

E. Nadere REACTIE college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray

In reactie op het verslag van bevindingen liet het college van burgemeester en wethouders weten op verzoek van verzoekers uitstel tot ontruiming van het pand was verleend tot 1 juli 2004.

Tevens liet het college van burgemeester en wethouders weten dat er geen sprake is geweest van het aandragen van het pand aan de Leunseweg, zoals verzoekers hadden aangegeven, maar dat de gemeente verzoekers heeft getipt dat het pand in de stille verkoop kwam en dat verzoekers zijn verzocht contact op te nemen met de verhandelend makelaar.

Achtergrond