



Rapport

Datum: 30 september 2005
Rapportnummer: 2005/310

Klacht

Verzoekers klagen erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede vasthoudt aan het door verzoekers gedane bod op een bouwkaavel, terwijl het college van burgemeester en wethouders voor vergelijkbare kavels een bodemprijs heeft vastgesteld die ruim € 30.000 lager ligt.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. De gemeente Enschede kende op het moment van realisatie van het plangebied De Leuriks twee systemen voor de uitgifte van bouw kavels. Enerzijds het systeem van inschrijving op de lijst van kavelzoekenden, waarbij uitgifte plaatsvindt tegen vaste prijzen en degene die het langst staat ingeschreven het oudste recht heeft. Anderzijds het biedingsstelsel, waarbij gegadigden de mogelijkheid wordt geboden om buiten de wachtlijst om een bouwkaavel te bemachtigen door minimaal de bodemprijs te bieden.

Voor het plangebied De Leuriks zouden zowel bouw kavels via de wachtlijst als, een aantal maanden later, bouw kavels via het biedingsstelsel worden aangeboden.

2. Verzoekers kwamen eind 2003, via het systeem van inschrijving op de lijst van kavelzoekenden, in aanmerking voor een bouwkaavel. Bij bestudering van de plannen bleken er aan de aangeboden kavel een aantal nadelen te kleven, zodat deze werd 'teruggegeven'. Voordat definitief duidelijk was of de overige, via het systeem van inschrijving op de lijst van kavelzoekenden, toegewezen kavels zouden worden geaccepteerd door de optanten, ging de gemeente Enschede over tot uitgifte van de resterende kavels via het biedingsstelsel. Om zeker te zijn van succes brachten verzoekers op 9 maart 2004 een bod uit dat ruim € 30.000 hoger lag dan de door de gemeente vastgestelde bodemprijs. Binnen twee weken na bieding zou de gemeente tot gunning overgaan, waarmee de overeenkomst tot stand zou komen.

3. Twee weken na de openbare verkoop nam de gemeente contact op met verzoekers, aangezien op de kavel een kettingbeding bleek te rusten en deze niet gegund kon worden. Tijdens een gesprek op 23 maart 2004 werd verzoekers meegedeeld dat de gemeente niet tot gunning zou overgaan maar, zich moreel verplicht voelde de kavel te leveren op het moment dat het kettingbeding er af zou zijn.

4. Nadat begin april 2004 duidelijk werd dat het kettingbeding niet meer op de kavel rustte, zijn verzoekers daarover geïnformeerd. Op 15 april 2004 vond er een gesprek plaats, waarbij een aanbod tot levering van de kavel tegen de door verzoekers geboden prijs werd gedaan. Verzoekers stelden zich echter op het standpunt dat handhaving van de geboden kavelprijs niet meer aan de orde kon zijn, nu de openbare verkoop van de baan was.

5. Bij brief van 3 mei 2004 werd verzoekers meegedeeld dat de kavel voor hen gereserveerd zou blijven tot uiterlijk 22 mei 2004 en dat voor deze datum bekend zou worden gemaakt op welke wijze de overige, nog beschikbare, kavels zouden worden aangeboden. Hierna zou verzoekers een week geboden worden om te beslissen of zij definitief tot aankoop tegen het door hen gedane bod zouden overgaan.

6. Op 11 mei 2004 wendden verzoekers zich tot het college van burgemeester en wethouders van Enschede (verder het college) met een klacht over de gang van zaken bij de kaveluitgifte.

In hun brief schreven verzoekers onder andere dat zij reeds tijdens het gesprek van 23 maart 2004 hadden meegedeeld dat, nu de openbare verkoop van de baan was de door hen geboden kavelprijs vanzelfsprekend niet meer aan de orde was en dat hen tijdens het gesprek van 15 april 2004 was meegedeeld dat, indien niet op het herhaalde aanbod tot levering werd ingegaan, zij een kavel konden verwerven als ieder andere kavelzoekende. Op dat moment was echter nog niet bekend of de niet verkochte kavels via de wachtlijst of via loting zouden worden uitgegeven.

Verzoekers achtten zich door de gang van zaken tekortgedaan, omdat zij - na jaren wachten - door de gemeente met de rug tegen de muur werden gezet en achtten het gerechtvaardigd dat de kavel - nu de openbare verkoop daarvan door toedoen van de gemeente geen doorgang had kunnen vinden - aan hen zou worden verkocht voor een prijs die ook aan andere kopers zou worden gevraagd. Naar hun mening was de prijs die bij de openbare verkoop als bodemprijs werd gehanteerd daarbij een reëel uitgangspunt.

7. In zijn reactie van 25 augustus 2004 op verzoekers' klacht schreef het college onder meer dat het aan gegadigden van bouwkavels is om de voor- en nadelen van het wachtlijst- en het biedingsstelsel af te wegen en daarin een keuze te maken. Tevens merkte het college op dat op het door verzoekers op 9 maart 2004 gedane bod voorwaarden van toepassing zijn op grond waarvan de gemeente binnen twee weken na bieding tot gunning dient over te gaan maar tevens de bevoegdheid had om, zolang niet tot gunning was overgegaan, van gunning af te zien. Verder merkte het college op dat het voor de gemeente steeds duidelijk was dat verzoekers, aangezien voor hen via het biedingsstelsel een kavel beschikbaar gehouden was, die kavel zouden mogen kopen tegen de door hen geboden prijs en dat verkoop van de kavel tegen de bodemprijs niet aan de orde was.

Voorts wees het college op het volgende.

Naar aanleiding van de brief van 11 mei 2004 had er een gesprek plaatsgevonden tussen verzoekers, de betrokken wethouder en de behandelend medewerker, waarbij door verzoekers zou zijn aangegeven dat, door het bod en extra funderingswerkzaamheden, hun financiële plafond was bereikt. Voor de wethouder was dit echter geen aanleiding een

ander standpunt in te nemen. Verzoekers werd wel meegedeeld dat de kavels waarop geen biedingen waren gedaan volgens de wachtlijst zouden worden aangeboden tegen de bodemprijzen die waren gehanteerd bij het biedingsstelsel. Het voorstel van verzoekers om de kavel gereserveerd te houden en hen de mogelijkheid te bieden eerst via de procedure van de lijst van kavelzoekenden in aanmerking te komen voor een andere kavel werd door de gemeente afgewezen. Tijdens het gesprek werd een inschatting gemaakt van de kansen van verzoekers, indien zij gebruik zouden maken van de procedure van de lijst van kavelzoekenden en werd hen meegedeeld dat er goede kansen waren, maar dat daaromtrent geen garantie gegeven kon worden.

Nadat verzoekers op 1 juni hadden aangegeven de kavel tegen de door hen geboden prijs te willen kopen, had de gemeente - alhoewel daartoe niet verplicht - aangeboden de kavel nog drie maanden te reserveren, zodat de overdracht eerst in september 2004 hoefde plaats te vinden. Door het college werd daarbij opgemerkt dat de gemeente ook de regels van het biedingsstelsel had kunnen volgen, waarbij uiterlijk een maand na de gunning levering moet plaatsvinden. Indien er geen problemen waren geweest met het kettingbeding zou dat uiterlijk 22 april 2004 zijn geweest. Rekening houdend met een vertraging van drie weken, had - op basis van de voorwaarden - levering van de kavel uiterlijk 15 mei 2004 moeten geschieden.

Ten slotte merkte het college op van mening te zijn dat verzoekers, ten opzichte van de situatie dat er geen kettingbeding zou zijn geweest, niet waren benadeeld. Bij hen lag de keuze voor het volgen van een stelsel, waarbij bij het wachtlijststelsel het risico bestond dat men niet in aanmerking kwam voor een kavel, terwijl bij het biedingsstelsel het risico bestond dat een hogere koopsom dan de bodemprijs moest worden betaald. Naar de mening van het college wilden verzoekers de voordelen van beide systemen combineren; verzekerd zijn van een kavel via het biedingsstelsel voor de gunstige prijs van het wachtlijststelsel. In het feit dat de onzekerheid over de levering drie weken had geduurd zag het college onvoldoende reden om van de door verzoekers geboden prijs af te wijken.

8. Met de reactie van het college konden verzoekers zich niet verenigen, zodat zij zich op 1 september 2004 tot de Nationale ombudsman wendden. Verzoekers zijn van mening dat het college, in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, vasthoudt aan de prijs die door verzoekers was geboden bij de openbare verkoop, terwijl de openbare verkoop door toedoen van de gemeente niet tot verkoop had geleid. Aan iedere andere koper zou de gemeente thans de bodemprijs vragen, welke ruim € 30.000 lager ligt.

9. Bij de opening van het onderzoek werd het college gevraagd het door hem ingenomen standpunt nader te motiveren.

In zijn reactie van 13 december 2004 ging het college allereerst in op het gemeentelijk uitgiftebeleid en op de gevolgde procedure bij de bouwgrond van verzoekers. Het college

gaf aan dat de gemeente jarenlang het systeem kende van inschrijving via de lijst van kavelzoekenden. Nadeel van dit systeem is dat het lang kan duren voordat iemand een bouwkaavel aangeboden krijgt en daarnaast dat het belemmerend kan werken bij de wens om - ter voorkoming van scheefgroei in de bevolkingsopbouw - hogere inkomensgroepen aan te trekken. Om beide nadelen op te heffen is het biedingsstelsel ingevoerd, waarbij gegadigden de mogelijkheid krijgen om buiten de wachtlijst om een bouwkaavel te bemachtigen door minimaal de bodemprijs te bieden.

Voor het plangebied De Leuriks was van tevoren bepaald dat dertien van de negentien bouwkaavels via de wachtlijst en, een aantal maanden later, zes bouwkaavels via het biedingsstelsel zouden worden aangeboden. Via het biedingsstelsel werden de vier zeer gunstig gelegen kaavels, waaronder die van verzoekers, verkocht. De twee minder gunstig gelegen bouwkaavels werden niet verkocht.

Ten aanzien van het kettingbeding merkte het college op dat ook de gemeente niet gelukkig was met de situatie, zodat men zich bereid had verklaard de bouwkaavel onverplicht gereserveerd te houden tegen de door verzoekers geboden prijs tot het moment dat het kettingbeding eraf zou zijn. Dit aanbod werd bij brief van 1 april 2004 bevestigd.

Het college schreef zich nog immer op het standpunt te stellen dat óf de spelregels van het biedingsstelsel worden gevolgd óf die van de wachtlijst, maar dat niet de voordelen van beide systemen kunnen worden gecombineerd. Ook de vertraging van drie weken, tengevolge van het kettingbeding en zonder consequenties voor verzoekers, vormde naar de mening van het college geen aanleiding om van dit principe af te stappen.

Het college achtte de klacht van verzoekers niet gegrond en stelde zich op het standpunt dat de basisprincipes van de uitgiftesystemen onderscheiden moeten blijven en dat het de keuze van de kavelzoekende is om te bepalen welk stelsel men wil volgen. Indien gekozen wordt voor het stelsel van de wachtlijst, dan bestaat het risico dat men niet in aanmerking komt voor een bouwkaavel. Indien gekozen wordt voor het biedingsstelsel dan bepaalt de persoon wat het hem waard is om de kavel te bemachtigen, waarbij men zich dient te realiseren dat er mogelijk een hogere koopsom wordt betaald dan de bodemprijs. Naar de mening van het college diende men het uitgiftebeleid en de daarbij horende spelregels te handhaven, zodat een ieder zijn kansen en risico's kan wegen en daarover in vrijheid kan beslissen. Daarbij stelde het college dat verzoekers in principe gelijk waren behandeld met anderen die via het biedingsstelsel een bouwkaavel hadden gekocht. Indien door verzoekers gekozen was voor de wachtlijstprocedure, dan zouden zij gelijk behandeld zijn met die kopers en de bodemprijs moeten hebben betalen.

10. In reactie op het standpunt van het college deelden verzoekers de Nationale ombudsman op 7 januari 2005 mee dat tijdens het gesprek met de gemeente op 23 maart 2004 was besproken dat de bij openbare verkoop geboden prijs van tafel was. Door de

gemeente zou daarbij zijn aangegeven dat voor de kavel de bodemprijs zou gelden. Eerst in het gesprek van 15 april 2004 zou de gemeente haar standpunt hebben gewijzigd en hebben gesteld dat de kavel door verzoekers zou mogen worden gekocht tegen de bij openbare verkoping geboden prijs.

Daarbij stelden verzoekers van mening te zijn dat het voor de hand had gelegen om de kavel, nadat niet tot gunning was overgegaan, eventueel tezamen met de andere kavels opnieuw bij openbare verkoop, dan wel via de wachtlijst aan te bieden. Dat de kavel aan hen was aangeboden hield - naar de mening van verzoekers - verband met het feit dat de gemeente een morele verplichting had. Verzoekers schreven hierbij dat, wanneer zij het geschil over de prijs bij kort geding aan de rechter hadden voorgelegd deze ook niet was toegekomen aan de vraag over de prijsstelling, maar dat in dat geval een voor de hand liggende uitkomst was geweest dat de gemeente de kavel opnieuw, ofwel via openbare verkoop ofwel via de wachtlijst, had moeten aanbieden. Aangezien een procedure niet in het belang van verzoekers was, zijn zij ingegaan op het aanbod om van de gemeente te kopen, maar hadden zij daarbij tevens aangegeven dat de gevraagde prijs niet juist was, omdat er geen sprake meer was van een bieding bij openbare verkoop.

11. Naar aanleiding van hetgeen verzoekers stelden over hetgeen tijdens de gesprekken van 23 maart en 15 april 2004 aan de orde was gekomen werd verzoekers en het college gevraagd eventuele aantekeningen van deze gesprekken in afschrift aan de Nationale ombudsman toe te sturen.

12. Op 28 januari 2005 ontving de Nationale ombudsman afschriften van de door verzoekers gemaakte aantekeningen van het gesprek van 23 maart 2004, waarin, onder het laatste gedachtestreepje, de volgende zinsnede staat opgenomen:

"- feitelijk geen koopovereenkomst, bod niet meer geldig."

In de begeleidende brief van 27 januari 2005 schreven verzoekers dat tijdens dit gesprek de gemeente het kettingsbeding had toegelicht. Aan het eind van het gesprek zou door verzoekers de opmerking zijn geplaatst dat, nu de openbare verkoop van de baan was, het bod niet meer geldig was. Verzoekers waren er van overtuigd dat deze opmerking door hen was gemaakt, omdat in reactie daarop een medewerkster van de gemeente Enschede had geantwoord dat dan toch in ieder geval de vastgestelde bodemprijs ten tijde van de openbare verkoop zou moeten gelden en daaraan zou hebben toegevoegd dat de gemeente de garantie gaf dat verzoekers een kavel in het plan zouden krijgen, wanneer de kavel tengevolge van het kettingsbeding niet zou kunnen worden aangeboden. Over de prijsstelling was verder niet gesproken, omdat de ruimte waar het gesprek in plaatsvond door een collega-ambtenaar benodigd was.

13. Op 16 februari 2005 ontving de Nationale ombudsman een nadere reactie van het college. In zijn brief schreef het college dat er geen aantekeningen waren gemaakt van het

gesprek van 23 maart 2004. Tijdens dit gesprek was het standpunt van verzoekers - dat zij niet aan de geboden prijs gehouden konden worden, omdat er niet gegund was - bevestigd. Op geen enkele wijze zou daarbij van gemeentezijde zijn aangegeven dat de kavel geleverd zou worden tegen de bodemprijs. Het college schreef daarbij dat het gesprek meer plaatsvond omdat, conform de biedingvoorwaarden, geen overeenkomst tot stand was gekomen.

Ook van het gesprek van 15 april 2004 waren geen aantekeningen gemaakt. Tijdens dit gesprek zou van gemeentezijde zijn aangegeven dat de kavel ofwel via de door verzoekers geboden prijs aangeboden zou kunnen worden, ofwel vrij zou komen ten behoeve van de wachtlijst en, via dit systeem, aangeboden zou worden voor de bodemprijs. Door de betrokken ambtenaar zou daarbij duidelijk zijn vermeld dat de voordelen van beide systemen niet gecombineerd konden worden. Tevens gaf het college aan dat tijdens het gesprek op 15 april 2004 door verzoekers niet was verwezen naar de, door hen gestelde, toezegging over de prijsstelling.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekers van 7 januari 2005 (zie hiervoor onder 10.) schreef het college van mening te zijn dat de gemeente niet van standpunt was veranderd en merkte daarbij op dat verzoekers daar ook niet op hadden gereageerd, ook niet in hun reactie op de brieven van de gemeente van 1 april en 3 mei 2004. Ook in de brief van verzoekers van 11 mei 2004 aan het college en in het verzoekschrift aan de Nationale ombudsman werd, naar de mening van het college, niet gesproken over een door de gemeente op 23 maart 2004 gedane toezegging.

14. Naar aanleiding van de nadere reactie van het college schreven verzoekers op 7 maart 2005 onder meer dat door hen tijdens het gesprek van 23 maart 2004 was aangegeven dat zij de kavel wilden kopen, desnoods tegen de door de gemeente gevraagde biedingsprijs, maar dat zij het niet eens waren met de door de gemeente gevraagde prijs die tot stand was gekomen door de door verzoekers geboden prijs.

Verzoekers stelden de indruk te hebben dat, nadat de openbare verkoop niet tot stand was gekomen en de betrokken ambtenaar tijdens het gesprek van 23 maart 2004 had laten blijken dat de gemeente een morele verplichting voelde en de ambtenaar inzag dat er ook iets aan de prijs gedaan moest worden, er voor het tweede gesprek op 15 april 2004 door de gemeente wat langer was nagedacht en men een kans zag om verzoekers te committeren aan de hoogste prijs, in de wetenschap dat zij de kavel absoluut wilden hebben.

Naar aanleiding van de opmerking dat door verzoekers niet eerder naar voren was gebracht dat de gemeente haar standpunt had gewijzigd schreven verzoekers dat de gemeente vanaf het gesprek van 15 april 2004 onomwonden het standpunt innam dat de biedingsprijs betaald diende te worden, waarmee naar de mening van verzoekers de onderhandelingen waren begonnen. Verzoekers hadden het belemmerend geacht voor

deze onderhandelingen om de zaak op de spits te drijven door de toezegging van de betrokken ambtenaar te herhalen en stelden bereid te zijn geweest om tot een resultaat te komen dat ergens tussen de bodemprijs en de biedingsprijs in lag. Dat was ook de inzet geweest van hun gesprek met de wethouder, maar achteraf bleek dat de gemeente niet tot onderhandelen bereid was.

II. Beoordeling

15. Verzoekers zijn van mening dat het college in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld door vast te houden aan de prijs die door verzoekers was geboden bij de openbare verkoop, terwijl deze door toedoen van de gemeente niet tot verkoop had geleid en de gemeente aan iedere andere koper van de kavel een lagere bodemprijs zou vragen.

16. Het vereiste van rechtszekerheid houdt onder meer in dat gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens bestuursorganen door die bestuursorganen worden gehonoreerd.

Niet iedere handeling of mededeling van een bestuursorgaan of een ambtenaar leidt tot een gerechtvaardigde verwachting. Daarbij spelen de omstandigheden een belangrijke rol.

17. Verzoekers stellen dat tijdens het gesprek op 23 maart 2004, nadat door hen was aangegeven dat het door hen gedane bod niet meer van toepassing kon zijn, van ambtelijke zijde was geantwoord dat dan in ieder geval toch de vastgestelde bodemprijs ten tijde van de openbare verkoop zou moeten gelden en daaraan was toegevoegd dat de gemeente de garantie gaf dat verzoekers een bouwkaavel in het plan zouden krijgen.

18. De gemeente erkent dat het standpunt van verzoekers - dat zij niet gehouden konden worden aan het gedane bod - tijdens het gesprek van 23 maart 2004 was bevestigd, maar stelt dat daarbij op geen enkele wijze van gemeentezijde is aangegeven dat de kavel geleverd zou worden tegen de bodemprijs. Door de gemeente zijn geen aantekeningen gemaakt van hetgeen tijdens het gesprek op 23 maart 2004 aan de orde was gesteld.

19. Uit de aantekeningen van verzoekers kan slechts worden opgemaakt dat tijdens het gesprek van 23 maart 2004 is gesproken over het niet meer geldig zijn van het bod, omdat er feitelijk geen koopovereenkomst tot stand was gekomen. Op grond van deze enkele aantekening kan niet worden gesteld dat jegens verzoekers verwachtingen zijn gewekt over de levering van de kavel tegen de bodemprijs.

Door verzoekers is aangegeven dat zij het door de gemeente, tijdens het gesprek op 15 april 2004, ingenomen standpunt hebben beschouwd als een openingsbod voor nadere onderhandelingen en dat zij bereid waren een bedrag te betalen dat lag tussen de bodemprijs en het door hen gedaan bod. Uit het feit dat verzoekers bereid waren nadere onderhandelingen over de prijs aan te gaan blijkt niet dat de gemeente ter zake

verwachtingen heeft gewekt. Verzoekers hadden de keuze de kavel te bemachtigen via inschrijving of via het biedingsstelsel. In het eerste geval konden zij de kavel verkrijgen tegen de vastgestelde bodemprijs, doch in dat geval waren zij afhankelijk van hun plaats op de wachtlijst en konden zij bovendien niet in aanmerking komen voor de door hen gewenste, gunstig gelegen kavel. Verzoekers hebben er welbewust voor gekozen de kavel te bemachtigen via het biedingsstelsel, hetgeen hun meer zekerheid bood, doch waartegenover stond dat zij een hogere prijs dienden te betalen. Het enkele feit dat de openbare verkoop niet doorging ten gevolge van een kettingbeding en dat verzoekers, nadat het kettingbeding was opgeheven, hebben verklaard dat hun bod niet meer geldig was, betekent niet dat zij de gerechtvaardigde verwachting mochten koesteren dat de gemeente bereid was de door hen gewenste kavel aan hen te verkopen tegen dezelfde prijs als gold voor degenen die via inschrijving voor een kavel in aanmerking kwamen.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders te Enschede is niet gegrond.

Onderzoek

Op 15 september 2004 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 12 september 2004, van de heer en mevrouw N. te Enschede, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders te Enschede.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

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

Vervolgens werden verzoekers in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

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

Verzoekers deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

De reactie van het college gaf aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

In reactie op de klacht stelde het college zich onder meer op het standpunt dat, nu de basis van het geschil privaatrechtelijk van aard is, de burgerlijke rechter en niet de

Nationale ombudsman de instantie zou moeten zijn om het geschil te beoordelen. In dit standpunt kan het college echter niet worden gevolgd. Blijkens de wetsgeschiedenis (zie Achtergrond, onder 2.) kan een gedraging van een bestuursorgaan - waarover een klacht kan worden ingediend - zowel feitelijke handelingen, als publiek- of privaatrechtelijke rechtshandelingen inhouden.

Dat een gedraging van een bestuursorgaan, inhoudende een privaatrechtelijk geschil, aan de burgerlijke rechter kan worden voorgelegd laat onverlet dat men zich kan wenden tot de Nationale ombudsman met het verzoek om een onderzoek naar die gedraging in te stellen.

Alleen indien men zich tot de Nationale ombudsman wendt, terwijl bij de burgerlijke rechter over dezelfde gedraging een procedure aanhangig is, is de Nationale ombudsman, ingevolge artikel 16, aanhef en onderdeel d. van de Wet Nationale ombudsman, zoals van toepassing ten tijde van de onderhavige gedraging (zie Achtergrond, onder 1.), zolang deze procedure aanhangig is, niet bevoegd om een onderzoek in te stellen.

Indien men zich tot de Nationale ombudsman wendt, nadat over dezelfde gedraging waarover wordt geklaagd door de burgerlijke rechter uitspraak is gedaan, is de Nationale ombudsman, ingevolge artikel 14, aanhef en onder h. van de Wet Nationale ombudsman oud (zie Achtergrond, onder 1.), wel bevoegd, maar niet verplicht om een onderzoek in te stellen.

Beide situaties doen zich in het onderhavige geval echter niet voor, zodat de Nationale ombudsman ter zake bevoegd is om een onderzoek in te stellen.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. Klaagschrift van verzoekers van 11 mei 2004.
2. Beslissing op het klaagschrift van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2004.
3. Verzoekschrift van 12 september 2004, inclusief bijlagen.
4. Openingsbrief van de Nationale ombudsman van 27 oktober 2004
5. Standpunt van het college van burgemeester en wethouders van 13 december 2004.
6. Reactie van verzoekers van 7 januari 2005.
7. Aanvullende reactie van verzoekers van 27 januari 2005, met bijlagen.

8. Nader standpunt van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2005.

9. Reactie van verzoekers van 7 maart 2005, naar aanleiding van het nader standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

1. Wet Nationale ombudsman, zoals deze luidde tot 15 maart 2005

Artikel 14, aanhef en onder h.

"De ombudsman is niet verplicht een onderzoek als bedoeld in artikel 12, eerste lid, in te stellen of voort te zetten indien:

(...) h. ten aanzien van de gedraging anders dan ingevolge een wettelijk geregelde administratiefrechtelijke voorziening door een rechterlijke instantie uitspraak is gedaan;"

Artikel 16, aanhef en onder d.

"De ombudsman is niet bevoegd een onderzoek als bedoeld in artikel 12, eerste lid, of artikel 15 in te stellen of voort te zetten indien:

(...) d. zolang ten aanzien van de gedraging anders dan ingevolge een wettelijk geregelde administratiefrechtelijke voorziening een procedure bij een rechterlijke instantie aanhangig is, dan wel beroep openstaat tegen een uitspraak die in een zodanige procedure is gedaan;"

2. Algemene wet bestuursrecht

Artikel 9:1, eerste lid

"Een ieder heeft het recht om over de wijze waarop een bestuursorgaan zich in een bepaalde aangelegenheid jegens hem of een ander heeft gedragen, een klacht in te dienen bij dat bestuursorgaan."

Artikel 9:22, aanhef en onder e.

"De ombudsman is niet bevoegd een onderzoek in te stellen of voort te zetten indien het verzoekschrift betrekking heeft op:

(...)

e. een gedraging ten aanzien waarvan een procedure bij een andere rechterlijke instantie dan een administratieve rechter aanhangig is, dan wel beroep openstaat tegen een uitspraak die in een zodanige procedure is gedaan;"

Artikel 9:23, aanhef en onder g.

"De ombudsman is niet verplicht een onderzoek in te stellen of voort te zetten indien:

(...) g. het verzoek betrekking heeft op een gedraging ten aanzien waarvan door een andere rechterlijke instantie dan een administratieve rechter uitspraak is gedaan;"

3. Memorie van Toelichting, Tweede Kamer, vergaderjaar 1997-1998, 25 837, nr. 3, p. 5

"Het object van een klacht is een gedraging van de overheid. Die gedraging kan inhouden het verrichten van feitelijke handelingen dan wel publiek- of privaatrechtelijke rechtshandelingen."

4. Voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van kavels, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Enschede in zijn vergadering van 20 maart 2000

Artikel 6, achtste lid

"Elk bod wordt geacht te zijn gedaan onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud."

Artikel 8, eerste, derde, vierde en vijfde lid

"1. Binnen veertien dagen na de sluitingstijd besluit de gemeente aan welke inschrijver een kavel wordt gegund.

(...)

3. De gemeente zendt terstond na het besluit aan alle inschrijvers een kennisgeving omtrent de gunning.

4. Door de gunning komt de koopovereenkomst ingevolge de verkoop bij inschrijving tussen de gemeente en de koper tot stand.

5. Zolang niet is gegund, kan de gemeente steeds en zonder opgave van redenen besluiten de verkoop bij openbare inschrijving af te gelasten. Door het besluit vervalt de gebondenheid als bedoeld in artikel 9 sub s. De gemeente brengt dit besluit terstond ter kennis aan alle inschrijvers."

Artikel 9, sub b

"Iedere inschrijver, ook al heeft hij niet het hoogste bod uitgebracht, blijft tot 4 weken na de sluitingstijd aan zijn bod gebonden."

Artikel 10, eerste lid

"De koper verbindt zich binnen 4 weken na dagtekening van de in artikel 8 lid 3 bedoelde kennisgeving akte van levering mede te ondertekenen bij de notaris die hij op het inschrijfformulier heeft aangegeven. Indien de koper geen notaris op voornoemde wijze heeft vermeld, wijst de gemeente de notaris aan."

Artikel 13

"In de gevallen, waarin deze voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving niet voorzien, beslissen Burgemeester en Wethouders."