

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Aanlegkosten aansluiting energievoorziening Gemeente Almere Dienst Stedelijke Ontwikkeling

20 mei 2010
RA0940397

Samenvatting

Een vrouw is als ondernemer bezig met de bouw van een restaurant in Almere Buiten. Voor de aanleg van de elektriciteitsvoorziening maakt de netbeheerder een offerte voor de aansluiting op de hoofdleiding. In de offerte wordt een meerlengte van 225 meter in rekening gebracht. De vrouw is onaangenaam verrast dat de hoofdleiding zo ver weg ligt. Zij had rekening gehouden met een afstand van 25 meter tot de hoofdleiding. Zij vindt dat de gemeente de kosten voor de meerlengte moet betalen omdat de gemeente verantwoordelijk is voor de algemene kosten van het hoofdnet. Op 25 maart 2009 stuurt zij het college hierover een brief. Wanneer een antwoord uitblijft, wendt zij zich tot de ombudsman. De ombudsman informeert naar de beantwoording van de brief. Het college beantwoordt de brief op 9 november 2009 en legt uit dat de beantwoording op zich heeft laten wachten, omdat tussentijds informatie is ingewonnen bij de netbeheerder. De ombudsman stelt vast dat het college heeft verzuimd om verzoekster hierover tussentijds te informeren. Verder kan de ombudsman zich vinden in de opvatting van het college dat een ondernemer een professionele partij is, die zich van te voren goed dient te informeren.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn wat betreft:

- de beantwoording van een brief: onzorgvuldig;
- de aanlegkosten aansluiting energievoorziening: behoorlijk.

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 1 april 2009 schriftelijk ingediend en betreft de *gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling*.

Bevindingen

aanleiding

Verzoekster is bezig met de bouw van een restaurant in Almere Buiten. Het betreft een stedelijke omgeving. Voor de aanleg van de elektriciteitsvoorziening heeft zij netbeheerder Liander gevraagd een offerte te maken voor de aansluiting op de hoofdleiding. In de offerte van Liander wordt een meerlengte van 225 meter in rekening gebracht. Verzoekster is onaangenaam verrast dat de hoofdleiding zo ver weg ligt en dat zij de kosten zou moeten dragen voor een dergelijk grote afstand van het restaurant tot de hoofdleiding. Zij vindt dat de gemeente en de netbeheerder verantwoordelijk zijn voor de algemene kosten van het hoofdnet. Een maximale afstand van 25 meter tot de hoofdleiding vindt zij redelijk.

Verzoeksters van brief 25 maart 2009 aan het college van burgemeester en wethouders

Verzoekster schrijft op 25 maart 2009 een brief naar het college van burgemeester en wethouders. Op 29 maart 2009 wendt zij zich ook tot de ombudsman. De ombudsman laat verzoekster weten dat zij eerst de reactie van de gemeente moet afwachten.

Op 20 april 2009 krijgt zij antwoord van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO). Vooruitlopend op de officiële beantwoording van het college, laat DSO weten dat voor het gebied van de desbetreffende kavel het zogenaamde 'first moversprincipe' geldt. Dat houdt in dat de aansluitkosten voor energie tussen de afnemer en de leverancier worden verrekend. Deze voorwaarde is aan verzoekster destijds meegedeeld en staat bovendien in het koopcontract, aldus DSO. Verzoekster slaat het koopcontract erop na, maar daarin wordt geen melding gemaakt van het 'first moversprincipe'. In de koopovereenkomst en in de akte van levering staat het volgende vermeld:

7. In afwijking van artikel B.3.1. lid 2 van de AV 1999¹ dient onder 'bouwrijpe staat' te worden verstaan:
 - (...)
 - afhankelijk van de keuze van het – door of namens de gemeente aan te leggen – rioleringsstelsel, aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater,

¹ Algemene Voorwaarden 1999 Betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere. Lid 2.

Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:

* grond – waar nodig - opgehoogd met zand; en

* met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met – afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel - aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

- vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de ondernemer;
- in aanvulling op het gestelde in het tweede punt wordt onder bouwrijpe staat uitdrukkelijk niet verstaan de aanwezigheid van de in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatste gebruikelijke nutsvoorzieningen.
 - De – ter plaatse gebruikelijke – nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd.
 - (...)
8. De woningen/economische nutsvoorzieningen dienen door Ondernemer blijvend te worden aangesloten op het in Almere aangelegde gescheiden rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen.

Wanneer het officiële antwoord van de gemeente op haar brief uitblijft, wendt zij zich op 25 oktober 2009 opnieuw tot de ombudsman. Voordat de ombudsman een besluit neemt om de zaak in onderzoek te nemen, wil hij eerst beschikken over het officiële antwoord. Desgevraagd laat DSO op 30 oktober 2009 weten dat het antwoord op zich laat wachten, omdat tussentijds (eind april 2009) Liander om een reactie is gevraagd welke kosten aan verzoekster worden doorberekend. DSO ontvangt medio augustus 2009 een reactie van Liander. Op 9 november 2009 antwoordt DSO op verzoeksters brief. Het antwoord verschilt niet met de eerdere reactie van 20 april 2009 met dien verstande dat genoemde voorwaarde in de akte van levering vermeld stond, aldus DSO.

Verzoekster reageert op 17 november 2009. Zij laat DSO weten dat in de koopovereenkomst noch in de akte van levering melding wordt gemaakt van het 'first movers principe'. Zij wijst erop dat zij mocht verwachten dat het voedingspunt op een normaal gebruikelijke afstand hoort te liggen van een kavel. Zij doet een beroep op het redelijkheid- en billijkheidsprincipe en verzoekt DSO het eerder ingenomen standpunt te herzien en de meerkosten boven de eerste 25 meter (vanaf het restaurant richting openbare weg) voor haar rekening te nemen.

Op 25 november 2009 besluit de ombudsman – naar aanleiding van de reactie van 17 november 2009 - de zaak in onderzoek te nemen. De ombudsman legt de zaak aan DSO voor en vraagt tevens om een afschrift van de reactie van DSO op verzoeksters brief van 17 november 2009.

Op 17 februari 2010 bericht DSO verzoekster als volgt. DSO verwijst (opnieuw) naar de in de koopovereenkomst als in de akte van levering vermelde bepaling dat onder 'bouwrijpe staat' uitdrukkelijk niet wordt verstaan de aanwezigheid van de in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen. Alle aanlegkosten komen voor rekening van de eerste koper, dit wordt wel het 'first moversprincipe' genoemd. De gemeente zal om die reden de aanlegkosten niet (gedeeltelijk) voor haar rekening nemen. De kosten kunnen in de toekomst wellicht verrekend worden bij de verkoop van het vastgoed. Uit de koopovereenkomst blijkt dat het betreffende nutsbedrijf de (ter plaatse gebruikelijke) nutsvoorzieningen zal aanleggen. De gemeente ziet geen aanleiding om op basis van redelijkheid en billijkheid een deel van de gemaakte kosten voor haar rekening te nemen.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de beantwoording van een brief;

- de aanlegkosten aansluiting energievoorziening.

reactie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling

De reactie van DSO is inhoudelijk gelijk aan de brief van 17 februari 2010 aan verzoekster. DSO benadrukt dat niet zo vreemd is dat het 'first moversprincipe' niet met zoveel woorden in de koopovereenkomst of de akte van levering is opgenomen. Dat komt namelijk, omdat het de relatie tussen de koper en het nutsbedrijf betreft.

Uit artikel 7 lid 1 van de koopovereenkomst blijkt dat de aanlegkosten van de nutsvoorzieningen voor rekening van de koper komen. Hoewel verzoekster hoge aansluitkosten heeft gemaakt, is altijd duidelijk geweest dat de kosten voor haar rekening zouden komen. Van een professionele partij als verzoekster, mag verwacht worden dat zij zich voorafgaand aan de koop van de voorwaarden van het nutsbedrijf op de hoogte stelt. Op grond daarvan ziet de gemeente geen aanleiding om de gemaakte kosten voor haar rekening te nemen. Niet valt in te zien hoe de redelijkheid en billijkheid zouden kunnen leiden tot een (gedeeltelijke) compensatie van de gemaakte kosten. Bij de bepaling van de grondprijs is overigens rekening gehouden met een mogelijk grote afstand tot een aansluitpunt en het feit dat de koper(s) deze dienen te voorfinancieren.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekster en naar DSO teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Verzoekster heeft kenbaar gemaakt zich in het verslag te kunnen vinden. DSO heeft ook gereageerd. De reactie is voor zover relevant in het rapport verwerkt.

Beoordeling

De ombudsman oordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen¹.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden². In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het vereiste van voortvarendheid, het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking en het motiveringvereiste.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen

de beantwoording van de brief aan het college

Volgens de Algemene wet bestuursrecht behoort de overheid binnen zes weken op correspondentie te reageren. Wanneer een behandelingstermijn van twee tot drie weken onhaalbaar is, dient de overheid dit de burger te laten weten via een zogenaamd tussenbericht.

Vast staat dat het college van burgemeester en wethouders verzoekster brief van 25 maart 2009 – na 7 ½ maand - op 9 november 2009 heeft beantwoord. Tussentijds heeft de Dienst Stedelijke Ontwikkeling vooruitlopend op de beantwoording van het college de brief beantwoord. Beide reacties komen in grote lijnen overeen. Het college heeft in het antwoord laten weten dat de beantwoording op zich heeft laten wachten aangezien het college in afwachting was van een reactie van Liander. Het college heeft echter nagelaten om verzoekster hiervan in een tussenbericht op de hoogte te stellen.

Door deze handelwijze heeft het college in strijd met het beginsel van voortvarendheid gehandeld.

Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat bestuursorganen burgers tijdig begrijpelijke, juiste en volledige informatie verstrekken. Begrijpelijk houdt in dat een bestuursorgaan een (mogelijk) onduidelijk begrip niet gebruikt of helder uitlegt.

Over het gebruik van het begrip 'first moversprincipe' overweegt de ombudsman het volgende. Vast staat dat in de koopovereenkomst staat dat onder bouwrijpe grond niet wordt verstaan de aanwezigheid van aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen. In verschillende brieven refereert de gemeente aan het 'first moversprincipe'. Dit begrip wordt niet letterlijk genoemd in de tekst van de koopovereenkomst noch in de akte van levering. Om misverstanden te voorkomen had de Dienst Stedelijke Ontwikkeling er beter aan gedaan om bij de uitleg van een juridische tekst niet te verwijzen naar een begrip dat niet in de tekst voorkomt of het begrip duidelijker toe te lichten.

de aanlegkosten aansluiting energievoorziening

Het motiveringsvereiste houdt in dat de motivering op de individuele zaak is toegesneden, feitelijk juist is, logisch voortvloeit uit het overheidshandelen en kenbaar is.

Verzoekster wist dat zij de kosten van de diverse aansluitingen zou moeten betalen maar zij ging uit van een 'normale' afstand van 25 meter tot de hoofdleiding. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van een professionele partij als verzoekster (restaurant) verwacht mag worden dat deze zich voor de koop goed informeert over de rechten, plichten en kosten die met de aankoop gepaard gaan en ziet om daarom geen aanleiding tot compensatie van (een gedeelte van) de gemaakte kosten.

Uit dienstverlenend oogpunt had het de gemeente gesierd indien het verzoekster op de grote afstand tot de hoofdleiding te wijzen, maar de ombudsman is van oordeel dat de verantwoordelijkheid voor de informatieverwerving uiteindelijk bij verzoekster lag. De ombudsman acht de afwijzing van de gemeente om de aanlegkosten niet voor haar rekening te nemen, voldoende onderbouwd.

Oordeel

De onderzochte gedragingen zijn wat betreft:

- de beantwoording van een brief: onzorgvuldig;
- de aanlegkosten aansluiting energievoorziening: behoorlijk.