

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Bruikleenovereenkomst tuin zoek en vervallen Gemeente Amsterdam Stadsdeel Amsterdam-Noord

Datum: 6 augustus 2010

Rapportnummer: RA1054325

Samenvatting

Een man heeft al 20 jaar een stukje grond van het stadsdeel in bruikleen. In januari 2009 ontvangt de man een bewonersbrief over nieuwe regels voor het gebruik van gemeentegrond. Het stadsdeel kondigt hierin onder andere aan dat degenen die een bruikleenovereenkomst hebben, bericht van het stadsdeel zullen ontvangen; als het mogelijk is biedt het stadsdeel een huurovereenkomst aan. De man wendt zich met zijn bruikleenovereenkomst tot het stadsdeel. Het stadsdeel zelf blijkt daarover niet te beschikken. In november 2009 zegt het stadsdeel de bruikleenovereenkomst op, en de man dient het stuk grond te ontruimen. Het stuk grond is in erfpacht uitgegeven aan de burens en zal worden gebruikt als parkeerterrein. Hij wendt zich tot de ombudsman.

Het onderzoek van de ombudsman brengt aan het licht dat het stuk grond al in de jaren '90 in erfpacht was uitgegeven zonder dat de man daarvan op de hoogte was gesteld. Daardoor is de bruikleenovereenkomst destijds al vervallen. Het stadsdeel kan de erfpachtovereenkomst met de burens niet meer ontbinden.

De ombudsman oordeelt dat het stadsdeel in strijd met administratieve zorgvuldigheid heeft gehandeld door de bruikleenovereenkomsten niet goed te archiveren. Het feit dat de bruikleenovereenkomst bij het stadsdeel buiten beeld was geraakt, had tot direct gevolg dat de man destijds niet op de hoogte was gebracht van zijn gewijzigde rechtspositie toen het stukje tuin in erfpacht werd uitgegeven. Hierdoor is betrokkene jarenlang van een onjuiste juridische status uitgegaan en heeft hij zijn belangen niet goed kunnen behartigen.

Oordeel

De onderzochte gedraging is onzorgvuldig.

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 5 januari 2010 op het spreekuur ingediend en betreft de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord.

Bevindingen

aanleiding

Verzoeker heeft al 20 jaar een stuk grond van 22 m² van het stadsdeel in bruikleen. Hiervoor heeft hij indertijd een bruikleenovereenkomst gesloten. In januari 2009 ontvangt verzoeker een bewonersbrief over nieuwe regels voor het gebruik van gemeentegrond. Het stadsdeel kondigt hierin onder andere aan dat degenen die een bruikleenovereenkomst hebben, bericht van het stadsdeel zullen ontvangen. Als het mogelijk is biedt het stadsdeel een huurovereenkomst aan. In beperkte gevallen is uitgifte van grond in erfpacht mogelijk. Omdat verzoeker in het verleden reeds interesse in het stuk grond heeft getoond (het stadsdeel wilde het stuk toen niet aan verzoeker in erfpacht uitgeven), wacht hij het aanbod dan ook met grote belangstelling af. Het stadsdeel sommeert verzoekers buurman (die ook grond van de gemeente gebruikt) in september 2009 om zijn tuin leeg op te leveren. Dit verontrust verzoeker en hij wendt zich mét zijn bruikleenovereenkomst tot het stadsdeel. Het stadsdeel blijkt niet over deze gebruiksovereenkomst te beschikken en maakt een kopie van de overeenkomst. Verder geeft het stadsdeel aan dat er al een erfpachtovereenkomst met een derde bij de notaris ligt, waarbij ook het stukje grond van verzoeker betrokken is.

In plaats van verzoeker een aanbod te doen, zegt het stadsdeel op 28 november de bruikleenovereenkomst op. Verzoeker dient vóór 28 februari 2010 het stuk grond te ontruimen.

Het grieft verzoeker dat hij nooit in de gelegenheid is gesteld om de grond te kopen of in erfpacht te verkrijgen, ondanks het feit dat hij al 20 jaar de gebruiker is van de grond. Het stadsdeel heeft, in tegenstelling tot hetgeen in de brief van januari 2009 staat, géén contact gezocht met verzoeker. Hij wendt zich op 4 en 20 december schriftelijk tot het stadsdeel.

de behandeling van verzoekers brief door het stadsdeel

De door verzoeker geschetste omstandigheden die hebben geleid tot de met hem gesloten bruikleenovereenkomst, zijn niet relevant. Bruikleenovereenkomsten zijn niet eeuwigdurend en eindigen op enig moment. Wel dient een redelijke opzegtermijn in acht te worden genomen. De bruikleenovereenkomst bepaalt dat kan worden opgezegd met inachtneming van een termijn van drie maanden. Verder speelt ook dat verzoeker in strijd met artikel 4 van de overeenkomst, een schuur op het in bruikleen gegeven stuk grond heeft geplaatst, hetgeen ontbinding rechtvaardigt.

Er bestaan gemeentelijke belangen waarom het stadsdeel er niet voor kiest het stuk grond in huur aan verzoeker te aan te bieden.

Het stadsdeel wenst het stuk grond in erfpacht uit te geven aan de eigenaar van het naastgelegen perceel. Dit stuk grond zal worden gebruikt als erf met mogelijkheden tot parkeren ten behoeve van de aldaar geëxploiteerde verloskundigenpraktijk.

Hij wendt zich tot de ombudsman; die vraagt het stadsdeel om een reactie.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de nakoming van een bruikleenovereenkomst door de gemeente.

reactie van stadsdeel Noord

De dienst deelt de ombudsman (onder meer) het volgende mee.

Het stadsdeel heeft de zaak besproken met verzoeker. De situatie is anders dan aanvankelijk werd aangenomen. Het door verzoeker gebruikte stuk grond blijkt al in de jaren '90 in erfpacht te zijn uitgegeven aan een woningcorporatie. Omdat verbintenissen tussen twee partijen niet van rechtswege overgaan op de erfpachter is de bruikleenovereenkomst vervallen. Deze is dus ten onrechte opgezegd bij brief van 26 november 2009.

De bruikleenovereenkomsten waren lastig te vinden en het contract is aanvankelijk door verzoeker zelf verstrekt. Onduidelijk is waarom de bruikleenovereenkomsten niet op de reguliere locatie waren opgeborgen. Wellicht omdat vroeger de afdeling vastgoed dergelijke contracten afsloot en/of omdat de strook grond in erfpacht is uitgegeven en de overeenkomst dus van rechtswege teniet is gegaan.

Verzoeker heeft tijdens het gesprek gezegd dat hij in het verleden de mogelijkheid heeft gehad het stuk grond te kopen of in erfpacht te verkrijgen, maar dat hij dat om hem moverende redenen niet heeft gedaan. Voor het stadsdeel is het niet mogelijk de erfpachtovereenkomst te ontbinden. Het bewuste stuk dient dan ook vrij van gebruik opgeleverd te worden. Het is van belang dat verzoeker de grond snel ontruimt. Verzoeker heeft gezegd hiervoor in beginsel begrip te hebben. Het stadsdeel erkent dat de gehele gang van zaken geen schoonheidsprijs verdient, maar dat verzoeker jarenlang het genot heeft gehad van een tuinuitbreiding om niet, terwijl hieraan eigenlijk in de jaren '90 een einde had moeten komen.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoeker en naar het stadsdeel gestuurd teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Verzoeker heeft gereageerd. Hij benadrukt dat hij wel degelijk heeft aangegeven het stuk grond te willen kopen of in erfpacht te verkrijgen. Het stadsdeel wilde daar juist niet in meegaan. Hij ontkent te hebben gezegd begrip te hebben voor het feit dat het niet mogelijk is de erfpachtovereenkomst met de burens te ontbinden. Verzoeker is erg verbolgen over het feit dat hij zijn geleende stuk tuin moet afstaan. Daarnaast kan hij zich er niet in vinden dat alleen de bewoners aan de overkant zijn geïnformeerd over de (indertijd) voorgenomen plannen van het stadsdeel om het stuk tuin als parkeerterrein te gaan gebruiken en bewoners van de aangrenzende tuinen niet.

Beoordeling

De ombudsman beoordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen ¹.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden ². In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het vereiste van administratieve zorgvuldigheid.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen

Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat bestuursorganen secuur werken. Dit brengt onder meer met zich mee dat afgesloten contracten zorgvuldig bewaard moeten worden op een duidelijke, toegankelijke en logische plaats.

Vast staat dat de bruikleenovereenkomst uit het zicht van het stadsdeel was geraakt en dat verzoeker zelf het stadsdeel op de hoogte moest brengen van het bestaan ervan. Naar aanleiding van het onderzoek van de ombudsman heeft het stadsdeel alle bruikleenovereenkomsten op een andere locatie getraceerd.

Het directe gevolg van deze onzorgvuldige archivering is dat het stadsdeel verzoeker niet conform de toezegging in de brief van januari 2009 heeft benaderd om de (on)mogelijkheid van een huurovereenkomst met hem te bespreken. In plaats daarvan is verzoeker geconfronteerd met opzegging van de bruikleenovereenkomst. Duidelijk mag zijn dat verzoeker dit niet verwachtte en ook niet hoefde te verwachten. Het stadsdeel heeft door deze handelwijze in strijd met het vereiste gehandeld.

Een ander gevolg was dat verzoeker destijds niet op de hoogte was gebracht van zijn gewijzigde rechtspositie toen het stukje tuin in erfpacht werd uitgegeven. Hierdoor is verzoeker jarenlang van een onjuiste juridische status uitgegaan en heeft hij zijn eigen belangen niet kunnen behartigen.

De stelling van het stadsdeel dat verzoeker 'jarenlang het genot heeft gehad om niet, terwijl hieraan al eerder een einde had moeten komen', acht de ombudsman ongepast. Niet is uitgesloten dat verzoeker met de corporatie/erfpachter afspraken had kunnen maken over het gebruik van de grond. De gevolgen van de nalatigheid van het stadsdeel komen nu geheel voor rekening van verzoeker.

Oordeel

De onderzochte gedraging is onzorgvuldig.