

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Stadsdeel negeert erfpacht tuin

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West

15 juli 2011
RAI 10930

Samenvatting

Een stel is sinds 2007 eigenaar van een woning met tuin. De vorige eigenaar heeft in 1980, samen met diverse buurtgenoten, van het stadsdeel extra grond grenzend aan de tuin in erfpacht gekregen. Hiervoor betaalt het stel jaarlijks een bedrag aan canon.

Tot hun verbazing stuurt het stadsdeel hen in november 2009 een brief met de mededeling dat sprake is van tuinuitbreiding zonder toestemming. Hun advocaat wijst op de erfpachtsituatie en stuurt voor de volledigheid een kopie mee van de erfpachtakte. Het stadsdeel reageert niet op deze brief, maar laat in maart 2010 weten dat het afziet van verdere handhaving. Over legalisatie zal nog overleg volgen, zo deelt het stadsdeel mee. Het stel is hier niet gerust op en hun advocaat stuurt nog drie brieven, waarin hij onder andere aandacht vraagt voor het feit dat de grond in erfpacht is uitgegeven. Wanneer een inhoudelijk antwoord uitblijft, wendt de advocaat zich tot de ombudsman.

De ombudsman verneemt dat de brieven niet adequaat zijn beantwoord, onder andere vanwege de stadsdeelfusie van mei 2010. Ten aanzien van de inhoudelijke aspecten laat het stadsdeel weten dat nog geen duidelijkheid bestaat over de omgang met de tuinuitbreidingen. Het stadsdeel verwacht de ombudsman na het zomerreces 2011 te kunnen informeren over het besluit. Nadere vragen van de ombudsman laat het stadsdeel onbeantwoord.

Oordeel

De onderzochte gedraging is in strijd met het vereiste van rechtszekerheid.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder handhaving en ruimtelijke ordening te bevorderen dat het stadsdeel binnen twee maanden een stelling inneemt over de (erfpacht)positie van verzoekers en tot die tijd geen maatregelen treft waardoor het gebruik van de groenstrook wordt belet.

Amsterdam, 14 juli 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulco van de Pol', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ulco van de Pol
Gemeentelijke Ombudsman

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 23 december 2010 schriftelijk ingediend en betreft *gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West*.

Bevindingen

aanleiding

Verzoekers zijn sinds 2007 eigenaar van een huis met tuin op erfpachtgrond. De vorige eigenaar van de woning heeft in 1980, net als diverse buurtbewoners, een stuk grond grenzend aan de tuin in erfpacht gekregen. Hiervoor betalen zij jaarlijks een bedrag aan canon. Desondanks krijgen verzoekers in november 2009 bericht van het stadsdeel dat sprake is van tuinuitbreiding zonder toestemming.

Hierop stuurt verzoekers gemachtigde het stadsdeel in december 2009 een brief. Hij wijst op de erfpachtsituatie en stuurt stukken mee ter onderbouwing, waaronder de erfpachtakte uit 1980 en de leveringsakte van de woning aan verzoekers. Verder wijst hij erop dat het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte geen rekening houdt met de in erfpacht uitgegeven strook.

Op de brief reageert het stadsdeel niet, maar verzoekers ontvangen in maart 2010 wel het bericht dat het voornemen tot handhaving is ingetrokken. Ook deelt het stadsdeel mee dat nader overleg volgt over legalisatie. In juni, augustus en november 2010 stuurt de gemachtigde het stadsdeel nog brieven, waarin hij verzoekt de plankaart aan te passen bij de volgende bestemmingswijziging. Ook vraagt hij te bevestigen dat door de akte uit 1980 is vast komen te staan dat de grond in erfpacht is uitgegeven. Een inhoudelijke reactie hierop is uitgebleven.

Verzoekers weten niet waar zij aan toe zijn en zijn van mening dat het bericht dat het stadsdeel zal afzien van handhaving hun positie als erfpachters miskent. Zij wenden zich tot de Gemeentelijke Ombudsman, die het stadsdeel enkele vragen stelt.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de behandeling van brieven over een in erfpacht uitgegeven strook grond.

reactie van Stadsdeel Nieuw-West

Het stadsdeel betreurt dat de brieven aan de gemachtigde niet adequaat zijn beantwoord. De oorzaak daarvan ligt in het feit dat de overdracht van het tuinuitbreidingendossier na de fusie niet optimaal is verlopen. Inmiddels is dit probleem opgelost.

Over de inhoud van de zaak laat het stadsdeel het volgende weten. Voor de fusie per 1 mei 2010 voerden de afzonderlijke stadsdelen elk een eigen beleid met betrekking tot tuinuitbreidingen. Op dit moment wordt gewerkt aan harmonisatie van dit beleid. Dat zal bepalend zijn voor de uiteindelijke besluitvorming over de tuinuitbreidingen.

Het stadsdeel heeft de kwestie opnieuw in onderzoek genomen. Zodra dat mogelijk is, zal het stadsdeel de ombudsman nader informeren. Het stadsdeel verwacht de ombudsman na het zomerreces te kunnen informeren over het besluit.

nadere ontwikkeling

De gemachtigde van verzoekers laat de ombudsman weten dat het stadsdeel de buurt heeft geïnformeerd over geplande werkzaamheden aan de stoep en het wegdek, grenzend aan de groenstrook. Deze maatregelen treft het stadsdeel om de doorstroom ter plaatse te vergroten. Verzoekers zijn bezorgd over de gevolgen ervan voor het gebruik van de groenstrook, waar zij een schuur hebben gebouwd.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar de gemachtigde van verzoekers en naar het stadsdeel gestuurd om na te gaan of de feiten juist zijn weergegeven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Aan het stadsdeel heeft de ombudsman enkele nadere vragen gesteld, met name over de bekendheid met en betekenis van de erfpachtaakte uit 1980. Ook heeft de ombudsman gevraagd of de geplande werkzaamheden gevolgen hebben voor het gebruik van de groenstrook. Binnen de daarvoor geldende termijn van een maand heeft het stadsdeel daar niet op gereageerd.

Beoordeling

De ombudsman beoordeelt 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 rechtszekerheid.

Overwegingen

Het vereiste van rechtszekerheid omvat het vertrouwensbeginsel. Dit houdt in dat bestuursorganen gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens die overheid nakomt (tenzij wet- of regelgeving zich daartegen verzetten). Dit brengt vanzelfsprekend mee dat het bestuursorgaan contractuele afspraken nakomt.

In deze zaak beroepen verzoekers, geconfronteerd met een mogelijke handhavingprocedure, zich op het bestaan van notarieel vastgelegde afspraken over het gebruik van een grondstrook grenzend aan hun tuin. Ondanks meerdere rappels, gaat het stadsdeel hier niet inhoudelijk op in.

Ondanks het feit dat verzoekers beschikken over een notariële akte, willen zij duidelijkheid over hun positie. Het is dan ook aan het stadsdeel om inhoudelijk in te gaan op het verweer en om te motiveren waarom de tuinsituatie volgens het stadsdeel zou openstaan voor discussie. Door dit

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

na te laten, miskent het stadsdeel de waarde van de erfpachtuitgifte en worden verzoekers in onzekerheid gelaten.

Niet alleen reageert het stadsdeel niet adequaat op de berichten van de zijde van verzoekers. Ook heeft het stadsdeel niet gereageerd op de nadere vragen die de ombudsman aan het stadsdeel heeft voorgelegd. Al met al komt de ombudsman tot het oordeel dat in strijd met het rechtszekerheidsvereiste is gehandeld.

Oordeel

De onderzochte gedraging is in strijd met het rechtszekerheidsvereiste.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder handhaving en ruimtelijke ordening te bevorderen dat het stadsdeel binnen twee maanden een stelling inneemt over de (erfpacht)positie van verzoekers en tot die tijd geen maatregelen treft waardoor het gebruik van de groenstrook wordt belet.