

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Verkoop perceel aan zittende huurder

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Centrum

Afdeling Vastgoed & Subsidies

5 februari 2015

RA150109

Samenvatting

Een vrouw en haar dochter wonen naast elkaar. Het perceel dat grenst aan de achterzijde van de tuin van de vrouw is in eigendom van stadsdeel Centrum. Het stadsdeel is voornemens het perceel te verkopen en de dochter van de vrouw heeft interesse om het te kopen. De vrouw maakt voor haar dochter haar interesse aan het stadsdeel kenbaar. Het stadsdeel zegt in een brief toe dat de vrouw, net als andere geïnteresseerden, te zijner tijd zal worden uitgenodigd tot het doen van een bod. De vrouw is onaangenaam verrast als enige tijd later blijkt dat het stadsdeel het perceel aan de zittende huurder heeft verkocht. Het stadsdeel had haar niet geïnformeerd dat het gemeentelijk beleid is dat vastgoed eerst aan de huurder wordt aangeboden. De ombudsman stelt vast dat het stadsdeel verzuimd heeft om de vrouw over het beleid te informeren. De ombudsman komt verder tot de conclusie dat het stadsdeel een klacht van de vrouw hieromtrent ten onrechte ongegrond heeft verklaard. Het stadsdeel diende wat dit aspect betreft de klacht gegrond te verklaren en had ruimhartig excuses hiervoor moeten aanbieden. Tot slot constateert de ombudsman dat de interne richtlijnen omtrent verkoop van eigen vastgoed niet zijn vastgelegd in een schriftelijk besluit of beleidsstuk. De richtlijnen zijn daardoor niet ter goedkeuring aan de bestuurscommissie voorgelegd noch aan het dagelijks bestuur. De gevolgde procedure is niet kenbaar en de uitvoering daarvan kan niet worden getoetst. De ombudsman stelt vast dat het stadsdeel, mede gezien de grote belangen en bedragen die gemoeid zijn met de vervreemding van vastgoed, dat wel had moeten doen. Om die reden verbindt de ombudsman een aanbeveling aan zijn rapport.

Datum : 5 februari 2015
Rapportnummer: RA150109
Pagina : 2/6

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder Bouwen en Wonen van stadsdeel Centrum te bevorderen dat het beleid omtrent de vervreemding van eigen onroerend goed geformaliseerd en vastgelegd wordt.

Amsterdam, 5 februari 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arre Zuurmond', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Arre Zuurmond
Gemeentelijke Ombudsman

Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 16 september 2014 op het spreekuur ingediend en betreft de *afdeling Vastgoed & Subsidies van stadsdeel Centrum*.

Bevindingen

aanleiding

In stadsdeel Centrum is het beleid dat bij verkoop van gemeentelijk vastgoed, de huurder als eerste in de gelegenheid stelt om het vastgoed te verwerven.

Verzoekster woont in de Jordaan en is eigenaar van haar woning. Haar dochter woont naast haar en huurt een bovenhuis. De tuin van verzoekster grenst aan een perceel dat in eigendom is van stadsdeel Centrum. Het stadsdeel is voornemens het perceel te verkopen. Verzoeksters dochter weet sinds de zomer van 2012, doordat medewerkers van het stadsdeel bij haar langs kwamen voor een opname van dat perceel, dat het zal worden verkocht en dat geïnteresseerden de mogelijkheid wordt geboden het te verwerven. Zij is erg geïnteresseerd in verwerving vanwege de mogelijkheid om daar voor haar gezin en voor haar bedrijf een huis vanaf de begane grond te bouwen op een perceel met forse afmetingen. Het perceel grenst ook nog eens aan haar geboortehuis, waar verzoekster woont. Aangezien verzoekster als huiseigenaar mogelijk meer kans maakt op verwerving, laat zij het stadsdeel op 12 september 2012 schriftelijk weten belangstelling voor de koop van het perceel te hebben. Zij is niet op de hoogte van het gemeentelijk beleid dat het vastgoed eerst aan de huurder wordt aangeboden. De teamleider van de afdeling Vastgoed & Subsidies van het stadsdeel bevestigt op 24 september 2012 per brief dat het voornemens is om het perceel inclusief opstal in erfpacht uit te geven. Bekende geïnteresseerden zullen worden uitgenodigd voor het doen van een bod. Het stadsdeel zegt toe dat verzoekster daarvoor te zijner tijd zal worden uitgenodigd. De teamleider Vastgoed & Subsidies ondertekent deze brief namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum.

Op 21 november 2012 komen medewerkers van het stadsdeel bij verzoeksters dochter nogmaals langs voor een opname van het perceel. Bij die gelegenheid wordt de toezegging herhaald dat geïnteresseerden een aanbieding tegemoet kunnen zien. Wanneer een uitnodiging uitblijft, neemt verzoeksters dochter verschillende keren telefonisch contact op met de afdeling Vastgoed & Subsidies. De afdeling laat weten nog bezig te zijn met de prijsbepaling. Verzoeksters dochter schrijft op 17 juni 2013 een brief aan de teamleider waarin zij haar interesse in het perceel nogmaals kenbaar maakt. Sinds de zomer van 2012 heeft zij contact met ambtenaren van het stadsdeel over de mogelijke verkrijging in erfpacht van het betreffende perceel. Het stadsdeel reageert op 10 juli 2013. Het stadsdeel schrijft: ‘

‘Het stadsdeel heeft inderdaad in de zomer van 2012 aan u (en andere geïnteresseerde partijen) te kennen gegeven dat verwerving van het perceel tot de mogelijkheid behoort en dat u te zijner tijd uitgenodigd zal worden tot het uitbrengen van een bod [...]. Tot op heden heeft u echter nog niets van ons vernomen. De reden hiervoor ligt in het feit dat de huidige huurder, in tegenstelling tot een tijd geleden, nu wel interesse heeft getoond in de verwerving. Conform ons beleid stellen we hem eerst in de gelegenheid om het perceel te verwerven. [...] Naar verwachting weten wij voor eind 2013 of de aanbieding geaccepteerd wordt. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen wij de bij ons bekende partijen hierover informeren en hen uitnodigen tot het doen van een bod.’

Medio mei 2014 maakt verzoekster uit een brief van een betrokken adviesbureau op dat het perceel inmiddels aan een derde in erfpacht is verkocht. Zowel verzoekster als haar dochter is verbolgen over het feit dat de gemeente de toezegging niet is nagekomen om hen uit te nodigen een bod uit te brengen. Verzoekster acht zich in een erkend belang, het verwerven van een aan haar eigendom grenzend perceel, geschaad.

klacht

Op 28 mei 2014 stuurt zij het stadsdeel een brief waarin zij haar beklag doet. Zij vindt dat de hele gang van zaken allesbehalve correct is verlopen en bestuurlijk onbehoorlijk. Ook vindt zij dat de gemeente haar belangen heeft geschaad. Op 27 juni 2014 legt zij haar klacht in soortgelijke bewoordingen aan het college van burgemeester en wethouders voor.

Stadsdeel Centrum reageert op 11 juli 2014 op verzoeksters brieven van 28 mei en 27 juni. Het stadsdeel geeft aan dat het perceel conform het beleid ten aanzien van het vervreemden van eigen vastgoed eerst aan de zittende huurder is aangeboden en dat deze het perceel in erfpacht heeft gekocht. Het stadsdeel stelt zich op het standpunt dat verzoekster formeel niet in haar belangen is geschaad en acht de klacht daarom ongegrond.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- het nakomen van een toezegging
- de afhandeling van een klacht
- het beleid ten aanzien van het vervreemden van eigen vastgoed

reactie van de afdeling Vastgoed & Subsidies

het nakomen van een toezegging en de afhandeling van een klacht

Het stadsdeel ontkent dat de medewerker van het stadsdeel die bij verzoeksters dochter op 21 november 2012 is langs geweest haar heeft toegezegd dat zij een aanbieding tegemoet kan zien. Door het perceel eerst aan de zittende huurder aan te bieden, heeft het stadsdeel juist gehandeld in het licht van haar beleid ten aanzien van het vervreemden van eigen vastgoed. De klacht dat verzoekster in haar belangen is geschaad, acht de afdeling Vastgoed & Subsidies ongegrond. Het stadsdeel is wel van mening dat het zorgvuldiger had moeten zijn in de communicatie over de vervreemding van het desbetreffende perceel.

beleid ten aanzien van het vervreemden van eigen vastgoed

Wat betreft het onderwerp 'verkoop aan zittende huurder' verwijst het stadsdeel naar de conceptnota Herijking Vastgoedbeleid 2009. In deze conceptnota wordt niet gesproken over de verkoop van onroerend goed aan zittende huurders. Tijdens de behandeling van de conceptnota heeft een raadslid van de VVD hierover wel een aantal opmerkingen gemaakt. Het uitgangspunt van de VVD is dat een zittende huurder in de gelegenheid moet worden gesteld om het vastgoed te verwerven. De term 'zittende huurder' is niet uitsluitend op bewoners van toepassing maar ook op huurders van bedrijfsruimtes. Het stadsdeel vindt/vond dat een goed uitgangspunt en het is dagelijkse praktijk geworden (ook voor bedrijfsruimten). Het stadsdeel heeft deze interne richtlijn niet vastgelegd in een schriftelijk besluit of beleidsstuk.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoekster en naar stadsdeel Centrum gestuurd teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Zowel het stadsdeel als verzoekster heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Hun reacties zijn in het verslag van bevindingen verwerkt.

Beoordeling

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

Behoorlijkheidvereisten

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 goede informatieverstrekking, courante opstelling en transparantie.

Overwegingen

het nakomen van een toezegging

Het behoorlijkheidvereiste van goede informatieverstrekking houdt in dat de overheid er voor zorgt dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt maar ook uit zichzelf.

Allereerst staat vast dat het stadsdeel verzuimd heeft om verzoekster te informeren over het beleid dat bij verkoop van gemeentelijk vastgoed, de huurder als eerste in de gelegenheid wordt gesteld om het vastgoed te verwerven. In plaats daarvan heeft het stadsdeel toegezegd dat verzoekster te zijner tijd zal worden uitgenodigd voor het doen van een bod op een perceel grond inclusief opstal in erfpacht uit te geven. Aangezien de brief waarin deze toezegging is gedaan, is ondertekend door de teamleider Vastgoed & Subsidies namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel, mocht verzoekster erop vertrouwen dat de toezegging zou worden nagekomen. Op het moment dat het stadsdeel wist dat het deze toezegging niet kon nakomen, heeft het verzuimd verzoekster daarover uit zichzelf te informeren. Pas nadat verzoeksters dochter opnieuw haar interesse in verwerving onder de aandacht bracht, heeft het stadsdeel hierover duidelijkheid verschaft.

Het stadsdeel heeft in strijd met het behoorlijkheidvereiste van goede informatieverstrekking gehandeld.

afhandeling klacht

Het behoorlijkheidvereiste courante opstelling houdt in dat de overheid zich courant opstelt als zij fouten heeft gemaakt. De overheid is bereid om fouten toe te geven en zo nodig excuses aan te bieden.

Vaststaat dat verzoekster bij stadsdeel Centrum heeft geklaagd over het niet nakomen van de toezegging om haar uit te nodigen om een bod te doen op een perceel grond. In de beantwoording van de klacht is het stadsdeel hier niet op ingegaan. Het stadsdeel acht de klacht ongegrond omdat het zich op het standpunt stelt dat verzoekster niet in haar belangen is geschonden. De ombudsman stelt vast dat het stadsdeel ten onrechte verzoeksters klacht ten aanzien van het niet nakomen van een toezegging ongegrond heeft verklaard. Het stadsdeel diende ten aanzien van dit klachtelement de klacht gegrond te verklaren en had ruimhartig excuses hiervoor moeten aanbieden.

Het stadsdeel heeft daarmee in strijd met het behoorlijkheidvereiste van courante opstelling gehandeld.

¹ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

² artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht

beleid ten aanzien van het vervreemden van eigen vastgoed

Het behoorlijkheidvereiste transparantie houdt in dat de overheid open en voorspelbaar handelt, zodat het voor de burger duidelijk is waarom de overheid bepaalde dingen doet. De overheid zorgt ervoor dat burgers inzicht kunnen hebben in de procedures die tot beslissingen leiden en het hoe en waarom ervan. De overheid zorgt dat haar handelingen kunnen worden getoetst.

Het stadsdeel beroept zich ten aanzien van de vervreemding van eigen vastgoed op interne richtlijnen. Deze richtlijnen zijn volgens het stadsdeel tot stand gekomen op basis van de opvattingen van een raadslid. Deze interne richtlijnen zijn niet vastgelegd in een schriftelijk besluit of beleidsstuk. Dit betekent dat de richtlijnen niet ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de bestuurscommissie noch aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel. De gevolgde procedure is niet kenbaar en de uitvoering daarvan kan niet worden getoetst. De ombudsman stelt vast dat het stadsdeel, mede gezien de grote belangen en bedragen die gemoeid zijn met de vervreemding van vastgoed, dat wel had moeten doen.

Het stadsdeel heeft daarmee in strijd met het behoorlijkheidvereiste van transparantie gehandeld. Dit laat onverlet het recht van het stadsdeel om het vastgoed aan de zittende huurder te verkopen.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder Bouwen en Wonen van Stadsdeel Centrum te bevorderen dat het beleid omtrent de vervreemding van eigen onroerend goed geformaliseerd en vastgelegd wordt.