



Rapport

Datum: 27 februari 2006
Rapportnummer: 2006/066

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen:

een boerderij aan een derde heeft verkocht, terwijl verzoeker op dat moment nog bij de gemeente aan het informeren was naar de mogelijkheden van sloop van deze boerderij en de bouw van een nieuw pand op deze locatie;

niet inhoudelijk heeft gereageerd op verzoekers brief van 23 september 2004;

verzoeker na de bevestiging van de ontvangst van het door hem ingediend schetsplan niet uit eigen beweging heeft geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de behandeling van dit schetsplan;

het hierboven bedoelde schetsplan niet heeft voorgelegd aan de welstandscommissie;

de door verzoeker in zijn brief van 1 november 2004 gestelde vragen niet afdoende heeft beantwoord.

Beoordeling

I. Algemeen

1. Eind 2002 bood de gemeente Kampen via makelaardij L., aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), te koop aan een boerderij aan de N.weg te Kampen. In 2003 werd de boerderij verkocht, welke koop echter uiteindelijk niet doorging. Verzoeker toonde begin 2004 bij de makelaar belangstelling voor de boerderij en vroeg bij hem naar de mogelijkheden van sloop en nieuwbouw. De makelaar, de heer Y, wist niet wat in dit geval de mogelijkheden en eisen waren en verwees verzoeker naar de gemeente Kampen. In januari 2004 had verzoeker contact met de heer X van de afdeling Groen en Gebouwen van de gemeente en legde hem zijn vragen voor.
2. Bij brief van 27 februari 2004 berichtte de heer X verzoeker onder meer dat niet duidelijk was of de oude boerderij mocht worden gesloopt, maar dat de overige opstallen in elk geval wel mochten worden gesloopt.
3. De heer X berichtte verzoeker bij brief van 19 april 2004 dat welstandscommissie Het Oversticht van mening was dat de contouren van de oude boerderij moesten worden gehandhaafd en dat over een bouwplan in de stijl van deze oude boerderij sceptisch werd gereageerd. De heer X wees verzoeker erop dat men wellicht was te overtuigen, indien verzoeker een principe-verzoek indiende waarbij een schetstekening werd gevoegd met

vermelding van de afmetingen.

4. Op 26 april 2004 deed verzoeker de heer X een schetstekening toekomen.
5. Bij brief van 3 mei 2004 bevestigde de gemeente verzoeker de ontvangst van diens brief van 26 april 2004.
6. Verzoeker kwam er op 4 juli 2004, toen hij langs de étalage van makelaardij L. liep, toevalligerwijs achter dat de boerderij was verkocht en diende op 19 juli 2004 een klacht in bij de gemeente.
7. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente deed verzoekers klacht af bij brief van 22 september 2004.
8. Bij brief van 23 september 2004 reageerde verzoeker op de brief van 22 september 2004, waarmee het college verzoekers klacht had afgedaan. Hierin bracht verzoeker twee nieuwe aspecten aan de orde: de boerderij aan de N.weg was uiteindelijk verkocht aan een medewerker van de gemeente (de heer Z), tegen een prijs die fors beneden de marktprijs lag.
9. Namens het college werd verzoeker bij brief van 13 oktober 2004 korthedshalve verwezen naar de brief van het college van 22 september 2004, waarin was geconcludeerd dat verzoekers klacht ongegrond was. Bij de brief was een verslag gevoegd van het hoofd van de afdeling Groen en Gebouwen aan het college, welk verslag was opgesteld in het kader van de behandeling van verzoekers klacht van 19 juli 2004.
10. Verzoeker berichtte de gemeente bij brief van 1 november 2004 dat hij na een ontvangstbevestiging niets meer van de gemeente had vernomen op het door hem bij de gemeente ingediende schetsplan. Verder stelde hij een vijftal vragen over welke weg het schetsplan binnen de gemeente had gevolgd. Hij wilde onder meer weten of het schetsplan was voorgelegd aan welstand en wie het schetsplan in bezit had.
11. Tevens stuurde verzoeker op 1 november 2004 een brief aan welstandscommissie Het Oversticht. Hierin verwees hij naar een brief van 24 juli 2004 waarin hij had geïnformeerd naar de status van de behandeling van het schetsplan en waarop hij geen antwoord had ontvangen. Verder bevestigde verzoeker dat hij een aantal malen telefonisch contact had gehad met de heer Q (rayonarchitect bij welstandscommissie Het Oversticht). De heer Q zou volgens verzoeker hebben aangegeven dat bij de welstandscommissie voor de N.weg te Kampen geen tekeningen bekend waren.
12. Bij brief van 3 november 2004 bevestigde de welstandscommissie dat haar geen schetsplan voor de verbouw van een boerderij aan de N.weg bekend was en dat een beoordeling van het plan dan ook niet had kunnen plaatshebben.

13. De gemeente reageerde bij brief van 25 november 2004 op verzoekers brief van 1 november 2004. De gemeente deelde mee dat verzoekers schetsplan door de afdeling Groen en Gebouwen was doorgestuurd aan de afdeling Bouwen en Wonen, waarna de schets op 3 mei 2004 aan de rayonarchitect van de welstandscommissie was voorgelegd.

Tevens werd meegedeeld dat het schetsplan te summier was en dat er op dat moment geen gegevens van het bestaande pand beschikbaar waren en dat het plan daarom was meegenomen om een en ander ter plaatse te kunnen opnemen. Gelet op het informele karakter van de aanvraag was enige weken later mondeling aangegeven dat het karakter van de boerderij dusdanig belangrijk was dat nieuwbouw geen reële optie was.

II. Ten aanzien van het verkopen van de boerderij aan een derde

1. Verzoeker klaagt erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen de boerderij aan de N.weg te Kampen aan een derde heeft verkocht, terwijl verzoeker op dat moment nog bij de gemeente aan het informeren was naar de mogelijkheden van sloop van deze boerderij en de bouw van een nieuw pand op deze locatie.

2. Verzoeker stelt dat de heer Y, makelaar bij makelaardij L, toen verzoeker en zijn echtgenote eind 2003 bij hem aangaven dat zij de boerderij graag wilden kopen, hun verzekerde dat er geen andere geïnteresseerden waren en dat zij de eerste op de lijst waren die in aanmerking kwamen voor de koop. Verder stelt verzoeker dat de heer Y, toen hij verzoeker en/of zijn echtgenote voor wat betreft de (on)mogelijkheden betreffende sloop en nieuwbouw verwees naar de gemeente, hun toezegde dat zij het eerste recht hadden om de boerderij te kopen en dat hij in afwachting van de reactie van de gemeente op verzoekers vragen betreffende de mogelijkheden van sloop en bouw niet in gesprek zou gaan met andere partijen.

3. In reactie op de door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht deelde het college mee dat de heer Y verzoekers echtgenote er uitdrukkelijk op heeft gewezen dat zij en verzoeker eerst een bod dienden uit te brengen, voordat zij als gegadigden konden worden aangemerkt. Dit bod zou dan gepaard kunnen gaan met een door hen gemaakt voorbehoud ten aanzien van hun toekomstige wensen en plannen. Het college wees er verder op dat volgens de normen die de NVM aanhoudt voor de volgorde van afhandeling van cliënten de onderhandelingsfase niet is aangebroken en de (vertegenwoordiger van de) verkoper met een ander in onderhandeling kan, zolang er geen bod is uitgebracht. Volgens het college koos verzoeker er tegen beter weten in voor om nog geen bod te doen en eerst bij de gemeente te informeren wat de (on)mogelijkheden waren van de boerderij. Verzoeker heeft volgens de gemeente blijkbaar informatie willen inwinnen om hierdoor een passend bod te kunnen formuleren bij de makelaar. Voorts stelde het college dat door de gemeente nimmer de indruk is gewekt dat het informeren bij de gemeente, zoals hierboven bedoeld, een opschortende werking zou hebben. De gemeente stelde zich op het

standpunt dat verzoeker met de heer Y geen moment in onderhandeling is geweest over de boerderij omdat er geen bod is uitgebracht.

4. De heer Y verklaarde niet de suggestie te hebben gewekt dat een onderhandelingspositie tot stand kwam door het rechtstreeks contact opnemen door verzoeker met de gemeente met betrekking tot zijn sloop- en verbouwplannen. Toen een antwoord van de gemeente uitbleef, heeft de heer Y, zo verklaarde hij, verzoekers echtgenote aangeraden om een bod te doen onder voorbehoud van de gestelde vragen omtrent de sloop- en verbouwplannen, omdat een bod meer houvast geeft dan alleen informatieaanvragen en omdat er dan - en niet eerder - sprake is van een onderhandelingspositie. De heer Y stelde geen optie te hebben verstrekt. Verder stelde de heer Y dat verzoeker en zijn echtgenote een jaar eerder wel een bod hadden neergelegd, met een voorbehoud (betreffende de kosten van sloop dan wel met betrekking tot de door verzoeker gewenste wijzigingen), welk bod niet is geaccepteerd.

Verzoekers echtgenote verklaarde dat de heer Y haar nimmer heeft aangegeven dat zij en verzoeker een bod zouden moeten doen om in onderhandeling te zijn. Verzoeker ontkende dat het eerder door hem en zijn echtgenote uitgebrachte bod is gedaan onder het voorbehoud, zoals bedoeld door de heer Y.

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

6. Ten aanzien van de vraag of de heer Y verzoeker en diens echtgenote heeft beloofd dat zij met het uitbrengen van een bod op de boerderij aan de N.weg konden wachten, totdat de gemeente duidelijkheid zou hebben verschaft over haar standpunt ten aanzien van het door verzoeker ingediende schetsplan of dat makelaar Y hun zou hebben aangeraden om een bod uit te brengen, eventueel onder voorbehoud ten aanzien van sloop- en verbouwmogelijkheden, spreken de verklaringen van verzoeker en diens echtgenote enerzijds en die van de heer Y anderzijds elkaar tegen. Gelet op de door NVM gehanteerde normen (zie onder Bevindingen E.3), volgens welke een aspirant-koper pas in onderhandeling is als hij een bod heeft uitgebracht en de verkoper daarop reageert, en gezien het feit dat makelaardij L. is aangesloten bij de NVM, is het niet aannemelijk dat de heer Y aan verzoeker en diens echtgenote heeft gezegd dat met het doen van een bod kon worden gewacht totdat de gemeente inhoudelijk zou hebben gereageerd op het door verzoeker ingediende schetsplan, ook toen een dergelijke reactie van de gemeente uitbleef. Anders gezegd, het is niet aannemelijk dat makelaar Y verzoeker een optie heeft verleend, zoals bedoeld in de door de NVM gehanteerde normen, die dusdanig ruim was dat de makelaar, zonder dat verzoeker ook maar enig bod had uitgebracht, niet met een andere partij in onderhandeling zou treden, zolang verzoeker nog geen goed beeld had van de gebruiksmogelijkheden van de boerderij. Dat men om in een onderhandelingspositie te komen tenminste een bod moet uitbrengen hadden verzoekers

kunnen weten, nu zij in een eerder stadium ook geïnteresseerd waren geweest en een bod hadden uitgebracht op de boerderij, welk bod niet werd geaccepteerd. Het is begrijpelijk dat verzoeker informatie wilde inwinnen bij de gemeente betreffende de mogelijkheden van sloop en verbouwing. Het inwinnen van dergelijke informatie betekent echter niet dat men daarmee in onderhandeling is.

Alles overziende was er, omdat er nog geen sprake was van onderhandelingen, geen sprake van een situatie waarin verzoeker en de gemeente over en weer erop mochten vertrouwen dat enigerlei overeenkomst in ieder geval uit de onderhandelingen zou

resulteren. Dit betekent dat het de gemeente vrijstond om met een derde in onderhandeling te treden over de verkoop van de boerderij en de boerderij aan deze derde te verkopen zoals makelaar Y de gemeente ook, daarnaar gevraagd door de gemeente, per e-mailbericht mededeelde op 8 juli 2004 (zie onder Bevindingen E.4.). De vraag of de gemeente verzoeker eerder had moeten informeren over haar standpunt ten aanzien van het door hem ingediende schetsplan is voor dit klachtonderdeel niet relevant. Immers, nu is vastgesteld dat het indienen door verzoeker van een schetsplan er niet aan in de weg stond dat (de makelaar voor) de gemeente met een derde in onderhandeling mocht treden omtrent de aankoop van de boerderij, is het niet meer relevant of de gemeente verzoeker voldoende tijdig heeft geïnformeerd over het resultaat van het indienen van dat schetsplan. Zie hierover verder onderdeel IV.

De onderzochte gedraging is in zoverre behoorlijk.

III. Ten aanzien van het niet inhoudelijk reageren op verzoekers brief van 23 september 2004

1. Verzoeker klaagt erover dat het college niet inhoudelijk heeft gereageerd op zijn brief van 23 september 2004 (zie hierboven onder I.8).
2. In reactie op verzoekers door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht deelde de gemeente bij brief van 28 januari 2005 mee dat het geheel toeval was dat de heer Z begin juni 2004 belangstelling toonde voor de boerderij die sinds april voor een lagere verkoopprijs bij de makelaar te koop stond. Volgens het college heeft de heer Z op geen enkele wijze interne informatie gehad over het pand, noch heeft hij enige kennis gehad van het door verzoeker ingediende schetsplan. De gemeente stelt dat de heer Z. zich rechtstreeks heeft gemeld bij de makelaar. In reactie hierop stelde verzoeker dat met de brief van 28 januari 2005 werd gereageerd op zijn brief van 23 september 2004.
3. Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat bestuursorganen burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief en desgevraagd van adequate informatie voorzien. Dit impliceert onder meer de plicht om brieven van burgers te beantwoorden en bij de beantwoording in beginsel op alle door de

burger aangegeven punten te reageren.

4. Namens het college is bij brief van 13 oktober 2004 ter beantwoording van verzoekers brief van 23 september 2004 slechts verwezen naar de brief van 22 september 2004 waarmee verzoekers klacht was afgedaan, zonder daarbij in te gaan op twee door verzoeker aan de orde gestelde nieuwe aspecten. Hiermee is het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking geschonden.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

IV. Ten aanzien van het niet uit eigen beweging informeren over de stand van zaken betreffende de behandeling van het door verzoeker ingediende schetsplan

1. Verzoeker klaagt erover dat de gemeente hem na de bevestiging van de ontvangst van het door verzoeker ingediende schetsplan niet uit eigen beweging heeft geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de behandeling van dit schetsplan.

2. In reactie op verzoekers door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht deelde de gemeente bij brief van 28 januari 2005 onder meer mee dat volgens een aantekening in het register van welstand de rayonarchitect verzoekers schetsplan op 10 mei 2004 heeft teruggegeven aan de gemeente met de opmerking dat de afdeling Ruimte en Economie eerst naar de plannen moest kijken in het kader van de afstoting van boerderijen en de eventuele sloop van de bijgebouwen. Verder stelde de gemeente dat het schetsplan met de door de rayonarchitect gemaakte opmerking ten onrechte niet door de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen is doorgegeven aan de afdeling Ruimte en Economie en aan verzoeker, maar enige tijd op zijn bureau is blijven liggen. Vervolgens begreep de heer R na enige tijd van de heer X dat het voorleggen aan de afdeling Ruimte en Economie ook niet meer nodig was, aangezien er door een ander een bod was uitgebracht bij de makelaar dat door het college was geaccepteerd. Volgens de gemeente had verzoeker spoediger een reactie moeten ontvangen over hoe de welstandscommissie over zijn plan dacht. Verder was volgens de gemeente het informeren van verzoeker ten onrechte achterwege gebleven, hetgeen mede verband hield met het feit dat het hier een informeel verzoek betrof. De gemeente tekende hierbij aan dat het zeker ook op de weg van verzoeker had gelegen om uit eigen beweging navraag te doen naar de stand van zaken betreffende de beoordeling van zijn schetsplan.

3. In reactie hierop stelt verzoeker dat het door hem ingediende schetsplan ongeveer twee maanden op het bureau van de heer R moet zijn blijven liggen, gezien het moment waarop de rayonarchitect verzoekers schetsplan met een opmerking teruggaf aan de gemeente (mei 2004) en het moment waarop het college het bod van de heer Z accepteerde (juli 2004). Verder stelt verzoeker dat hij in de periode mei-juni 2004 vele tele-foontjes heeft gepleegd naar de heer X van de afdeling Groen en Gebouwen om te informeren naar de uitkomsten van de beoordeling van het schetsplan. Verzoeker werd volgens hem dan

steeds door de heer X geantwoord dat het schetsplan was voorgelegd aan de welstandscommissie, dat hij in afwachting was van haar oordeel en dat hij verzoeker de uitkomsten zou meedelen zodra deze bekend waren.

4. Het vereiste van actieve en adequate, als hiervoor omschreven, impliceert onder meer de plicht om een burger te informeren over een door hem bij de gemeente ingediende aanvraag.

5. De gemeente heeft verzoeker niet geïnformeerd over de uitkomst van de beoordeling van het door verzoeker ingediende schetsplan. De gemeente had zulks wel moeten doen. Dat het hier geen officiële bouwaanvraag betrof maar een door verzoeker ingediend schetsplan doet hieraan niet af. Evenmin doet hieraan af de vaststelling dat ook van een burger mag worden verwacht dat hij navraag doet naar de stand van zaken. Burgers dienen door een bestuursorgaan actief te worden geïnformeerd over de uitkomst van een door hen ingediend verzoek, ook als het een informeel verzoek betreft. De vraag of verzoeker daadwerkelijk zelf ook navraag heeft gedaan behoeft hier dan ook geen beantwoording. De gemeente heeft hier gehandeld in strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

Zoals hier boven reeds is overwogen onder II, doet het bovenstaande niet af aan het feit dat het de gemeente vrijstond om de boerderij te verkopen aan een derde.

V. Ten aanzien van het voorleggen van het schetsplan aan de welstandscommissie

1. Verzoeker klaagt erover dat het college het door hem op 26 april 2004 bij de gemeente ingediende schetsplan (zie hierboven onder I.3 en I.4) niet heeft voorgelegd aan de welstandscommissie.

2. In reactie op verzoekers door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht deelde de gemeente bij brief van 28 januari 2005 onder meer mee dat het schetsplan was voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie Het Oversticht op 3 mei 2004 en dat volgens een aantekening in het register van welstand de rayonarchitect verzoekers schetsplan op 10 mei 2004 heeft teruggegeven aan de gemeente met de opmerking dat de afdeling Ruimte en Economie eerst naar de plannen moest kijken in het kader van de afstoting van boerderijen en de eventuele sloop van de bijgebouwen. De gemeente stelde verder dat het feit dat er bij de welstandscommissie hiervan geen officiële registratie heeft plaatsgevonden waarschijnlijk samenhangt met het feit dat het slechts ging om een summiere schets. Voorts stelde de gemeente dat het de gewoonte is dat schetsplannen, gezien de status van de plannen, alleen worden voorgelegd aan de rayonarchitect en niet aan de voltallige welstandscommissie.

3. Verzoeker wijst erop dat de rayonarchitect hem bij brief van 3 november 2004 heeft meegedeeld dat de welstandscommissie geen schetsplan voor de verbouw van een boerderij aan de N.weg bekend was en dat een beoordeling van het plan dan ook niet had kunnen plaatshebben.

4. Volgens de betrokken rayonarchitect, de heer Q, behandelt de welstandscommissie van de gemeente Kampen per jaar circa 700 officiële bouwplannen, die hij alle onder ogen krijgt. Ook het aantal ingediende schetsplannen is groot. Deze prille plannen worden volgens de heer Q niet door de welstandscommissie geregistreerd. Ook worden er door de welstandscommissie in dat geval geen aantekeningen gemaakt. De heer Q stelt dat, omdat er in dit geval geen sprake is geweest van een door de welstandscommissie geregistreerde aanvraag, te begrijpen is dat het geval van verzoekers schetsplan aan zijn herinnering is ontschoten. Volgens de heer Q is het in beginsel wel mogelijk dat hij een schets onder ogen heeft gehad.

5. De gemeente is stellig in haar mededeling dat het door verzoeker ingediende schetsplan is voorgelegd aan de rayonarchitect op 3 mei 2004 en dat de rayonarchitect het schetsplan op 10 mei 2004 met een bepaalde opmerking heeft teruggegeven aan de gemeente. Deze informatie wordt door de heer Q in zijn verklaring niet absoluut tegengesproken. Volgens de heer Q is het mogelijk dat hij de schets onder ogen heeft gehad. Gelet op de grote aantallen (schets)plannen die de heer Q jaarlijks onder ogen komen is het begrijpelijk dat het betreffende geval aan zijn herinnering is ontschoten. Nu verzoekers schetsplan volgens de gemeente aan de heer Q is voorgelegd in mei 2004 en de mededeling van de heer Q aan verzoeker dat hem niets bekend was van diens schetsplan werd gedaan in november 2004, derhalve een half jaar later, is het niet onaannemelijk dat verzoekers schetsplan op dat moment al aan de herinnering van de heer Q was ontschoten.

Gelet op al het bovenstaande moet het ervoor worden gehouden dat de gemeente verzoekers schetsplan heeft voorgelegd aan (de rayonarchitect van) de welstandscommissie. Verzoekers klacht mist derhalve feitelijke grondslag.

VI. Ten aanzien van de beantwoording van verzoekers brief van 1 november 2004

1. Verzoeker klaagt erover dat het college de door verzoeker in zijn brief van 1 november 2004 gestelde vragen niet afdoende heeft beantwoord (zie hierboven onder I.10). Volgens verzoeker heeft het college in de brief van 25 november 2004 geen antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de afdeling Ruimte en Economie betrokken was geweest bij de beoordeling van het door verzoeker ingediende schetsplan. Ook is volgens verzoeker geen antwoord gegeven op de vraag wie op dat moment het door verzoeker ingediende schetsplan in zijn bezit had.

2. In reactie op verzoekers door de Nationale ombudsman voorgelegde klacht deelde de gemeente bij brief van 28 januari 2005 onder meer mee dat volgens een aantekening in

het register van welstand de rayonarchitect verzoekers schetsplan op 10 mei 2004 heeft teruggegeven aan de gemeente met de opmerking dat de afdeling Ruimte en Economie eerst naar de plannen moest kijken in het kader van de afstoting van boerderijen en de eventuele sloop van de bijgebouwen. Verder stelde de gemeente dat het schetsplan met de door de rayonarchitect gemaakte opmerking ten onrechte niet door de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen is doorgegeven aan de afdeling Ruimte en Economie en aan verzoeker, maar enige tijd op zijn bureau is blijven liggen. Vervolgens begreep de heer R na enige tijd van de heer X dat het voorleggen aan de afdeling Ruimte en Economie ook niet meer nodig was, aangezien er door een ander een bod was uitgebracht bij de makelaar dat door het college was geaccepteerd. Verder deelde de gemeente mee dat het schetsplan nog steeds aanwezig is bij de heer R.

In reactie op de brief van 28 januari 2005 stelde verzoeker dat met deze brief werd ingegaan op de door hem in zijn brief van 1 november 2004 gestelde vragen en dat duidelijk was gemaakt hoe het proces was verlopen.

3. Ook hier geldt het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking (zie hiervoor onder III sub 3).

4. Namens het college is in de brief van 25 november 2004 niet op alle vijf door verzoeker gestelde vragen ingegaan. Er is in die brief geen antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de afdeling Ruimte en Economie betrokken was geweest bij de beoordeling van het door verzoeker ingediende schetsplan en ook geen antwoord gegeven op de vraag wie op dat moment het door verzoeker ingediende schetsplan in zijn bezit had. Hiermee is het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking geschonden.

De onderzochte gedraging is in zoverre niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen

is gegrond, wegens schending van het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking, ten aanzien van:

het niet inhoudelijk reageren op verzoekers brief van 23 september 2004;

het niet uit eigen beweging informeren over de stand van zaken betreffende de behandeling van het door verzoeker ingediende schetsplan;

de beantwoording van verzoekers brief van 1 november 2004;

niet gegrond ten aanzien van:

het verkopen van de boerderij aan een derde;

het voorleggen van het schetsplan aan de welstandscommissie.

Hoogachtend,

Onderzoek

Op 26 november 2004 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 24 november 2004 en aangevuld bij brief van 3 december 2004, van de heer Zi. te IJsselmuiden, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen.

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.

Tijdens het onderzoek kregen het college en verzoeker de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd een aantal specifieke vragen gesteld.

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

Het college van burgemeester en wethouders van Kampen deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

De reactie van verzoeker gaf aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt.

A. feiten

1. Eind 2002 bood de gemeente Kampen via makelaardij L. te koop aan een boerderij aan de N.weg te Kampen. In 2003 werd de boerderij verkocht, welke koop echter uiteindelijk niet doorging. Verzoeker toonde begin 2004 bij de makelaar belangstelling voor de boerderij en vroeg bij hem naar de mogelijkheden van sloop en nieuwbouw. De makelaar wist niet wat in dit geval de mogelijkheden en eisen waren en verwees verzoeker naar de gemeente Kampen. In januari 2004 had verzoeker contact met de heer X van de afdeling Groen en Gebouwen van de gemeente en legde hem zijn vragen voor.

2. Bij brief van 27 februari 2004 berichtte de heer X verzoeker als volgt:

"Onder verwijzing naar ons telefoongesprek over de mogelijkheid het pand te mogen slopen deel ik u het volgende mee.

Niet duidelijk is of de oude boerderij mag worden gesloopt. Dit wordt komende week intern besproken. De overige opstallen mogen in elk geval wel worden gesloopt.

Ook staat vast dat de terp archeologisch waardevol is, hetgeen betekent dat alvorens wordt gefundeerd er een onderzoek plaats heeft door de gemeentelijke archeoloog.

Gaarne verneem ik van u of met deze kennis nog belangstelling hebt voor de beantwoording van de vraag of de oude boerderij mag worden gesloopt."

3. De heer X berichtte verzoeker bij brief van 19 april 2004 het volgende:

"Het Oversticht te Zwolle is van mening dat de contouren van de oude boerderij moeten worden gehandhaafd.

Over een bouwplan in de stijl van deze oude boerderij wordt sceptisch gereageerd.

Wellicht is men te overtuigen indien u een principe-verzoek indient waarbij een schetstekening wordt gevoegd met vermelding van de afmetingen."

4. Op 26 april 2004 deed verzoeker de heer X een schetstekening toekomen:

"Naar aanleiding van bovengenoemd schrijven treft u bijgaand een indicatie aan van een schetstekening om op genoemde kavel te bouwen. Zoals eerder aangegeven hebben we belangstelling voor het object als alle opstallen gesloopt mogen worden.

Gaarne vernemen wij van u in hoeverre de Gemeente Kampen bereid is medewerking te verlenen aan dit plan. Als dit het geval is kunnen vervolgens de onderhandelingen starten over verkoopprijs en andere voorwaarden. Met nadruk wijzen wij er op dat dit schetsplan een duidelijke landelijke uitstraling heeft (boerderijtype) die op deze locatie goed zou passen. Tevens hebben wij een situatieschets van het kadaster bijgevoegd voor een indicatie van de plaats van de woning op de locatie.

We zien uw nadere berichten met belangstelling tegemoet."

5. Bij brief van 3 mei 2004 bevestigde de gemeente verzoeker de ontvangst van diens brief van 26 april 2004.

6. Verzoeker kwam er op 4 juli 2004, toen hij langs de étalage van makelaardij L. liep, toevalligerwijs achter dat de boerderij was verkocht en diende op 19 juli 2004 een klacht in bij de gemeente:

"Bij deze maken wij gebruik van het klachtrecht omdat wij van mening zijn dat de Gemeente Kampen (i.c. de heer X) bij de verkoop van de boerderij aan de N.weg te Kampen heeft gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en fatsoensnormen, waarbij wij benadeelde zijn. Graag lichten wij de casus toe.

In opdracht van de Gemeente Kampen heeft L. Makelaardij te Kampen in verkoop genomen de voormalige boerderij met diverse opstallen gelegen aan de N.weg te Kampen.

Eind 2003 hebben wij bij L. Makelaardij (de heer Y) aangegeven dat wij de boerderij graag wilden kopen. De heer Y verzekerde ons dat er geen andere geïnteresseerden waren en dat wij de eerste op de lijst waren die in aanmerking kwam voor de koop. Met name gezien de staat van onderhoud van de opstallen hebben wij de heer Y gevraagd of het toegestaan was de opstallen te slopen om er vervolgens nieuwe opstallen te bouwen. Voor de ligboxenstal was dit geen punt omdat hiervoor een sloopverplichting in de verkoopvoorwaarden was opgenomen. Concreet had de vraag derhalve alleen betrekking op de bungalow en de oude stal, waarbij aangetekend dat door de sloop van de ligboxenstal reeds een muur van de oude stal zou verdwijnen en dus weer opnieuw opgebouwd moest worden. De heer Y gaf aan dat hij niet wist wat in deze de eisen van de Gemeente Kampen waren en heeft ons gevraagd over de eisen en mogelijkheden rechtstreeks in contact te treden met de Gemeente Kampen, nog steeds onder de uitdrukkelijke toezegging dat wij het eerste recht hadden om de boerderij te kopen. In januari 2004 hebben wij vervolgens de heer X van de afdeling Groen en Gebouwen van de Gemeente Kampen enkele keren gevraagd naar de mogelijkheden de opstallen aan de N.weg te mogen slopen en hierop vervolgens nieuwe opstallen te bouwen. In een reactie hierop hebben wij van de heer X de brief van 27 februari 2004 ontvangen. In de brief staat onder andere vermeld dat het niet duidelijk was of de oude boerderij gesloopt mag worden, maar dat de overige opstallen in elk geval wel gesloopt mogen worden. Over de sloop van de oude boerderij zou intern (binnen de Gemeente Kampen) nader overleg plaats vinden. Na diverse telefoontjes van onze zijde naar de heer X naar de uitkomsten van het "intern beraad" kregen wij op 19 april 2004 opnieuw een schrijven van de heer X. Hierin staat vermeld dat volgens Het Oversticht te Zwolle de contouren van de oude boerderij gehandhaafd moeten worden. Verder stelt de heer X voor een principe verzoek in te dienen waarbij een schetstekening wordt gevoegd met de afmetingen. Desgevraagd hebben wij de heer X nogmaals bevestigd dat wij de boerderij graag wilden kopen.

In reactie op het schrijven van de Gemeente Kampen hebben wij op 26 april 2004 (dus binnen een week!) een schetstekening voorgelegd bij de Gemeente Kampen. Op 3 mei 2004 hebben wij bericht ontvangen van de goede ontvangst van dit schrijven. Wij hebben vervolgens vele keren telefonisch contact gezocht met de heer X om de reactie op de ingeleverde plannen te vernemen. De heer X heeft steeds aangegeven dat hij de tekeningen ter beoordeling / goedkeuring had voorgelegd bij de Welstand. Het laatste telefonisch contact is geweest op 7 juni 2004. Tevens hebben wij de heer Y diverse keren op de hoogte gesteld van het verloop van de gesprekken met de Gemeente Kampen en

het feit dat wij - op aangeven van de Gemeente Kampen - een tekening ter goedkeuring hadden ingediend.

Echter, nu komt het! Toen wij in het weekend van 4 juli jl. langs de etalage van L. Makelaardij liepen zagen wij tot onze verbazing dat de boerderij verkocht was. Wij hebben direct telefonisch contact gezocht met de heer Y. Deze gaf aan dat de heer X had aangegeven dat L. vrij was de boerderij aan een geïnteresseerde te verkopen. Dit terwijl wij in onderhandeling waren met de Gemeente Kampen over de mogelijkheid van nieuwbouw en zelfs op aangeven van de heer X een concreet schetsplan hebben ingediend, waarop wij geen reactie hebben mogen ontvangen! Terwijl wij vele keren telefonisch gevraagd hebben bij de heer X naar de reactie op het schetsplan van de Gemeente Kampen (voor het laatst op 7 juni jl), gaat de heer X achter onze rug met een andere partij in zee, zonder ons hierover te informeren. Wij zijn van mening dat de Gemeente Kampen met de handelswijze zoals hiervoor verwoord handelt in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dienen bij deze een formele klacht in tegen de Gemeente Kampen (i.c. de heer X).

Wij vinden dat de heer X de gesprekken met ons op een fatsoenlijke manier had moeten afronden alvorens met een andere partij in zee te gaan en ook de reactie van de Welstand op de ingediende tekeningen had moeten afwachten. Wij hebben de heer X diverse keren aangegeven dat wij gaarne bereid waren de plannen aan te passen, mocht dat noodzakelijk zijn. Kortom, wij zijn gedurende ruim een half jaar door de Gemeente Kampen (i.c. de heer X) aan het lijntje gehouden. Het mag u duidelijk zijn dat wij ons zeer onredelijk behandeld voelen.

Desgewenst kunnen wij u afschriften sturen van de met de heer X gevoerde correspondentie over deze zaak..."

7. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente deed verzoekers klacht af bij brief van 22 september 2004:

"...Conform de interne klachtenprocedure bent u op 18 augustus 2004 gehoord door het hoofd van de afdeling groen en gebouwen de heer W. Deze heeft van zijn bevindingen verslag gedaan aan ons college.

Wij constateren dat de gemeente als eigenaar van het pand N.weg de woning te koop had staan bij makelaarskantoor L. te Kampen. De onderhandelingen over de verkoop van het pand kunnen derhalve alleen via deze makelaar worden gevoerd.

Uw onderzoek bij de gemeente over de mogelijkheden van een eventuele sloop van het pand N.weg en de bouw op deze locatie van een nieuw pand doet daar niets aan af.

Wij kunnen niet anders dan tot de conclusie komen dat - gelet op het vorenstaande - uw klacht ongegrond is..."

8. Verzoeker schreef het college het volgende bij brief van 23 september 2004:

"Bij deze maken wij gebruik van het klachtrecht van de Gemeente Kampen om een klacht in te dienen tegen de heer X (afdeling Groen en Gebouwen). De casus is u bekend. Via makelaar L. (de heer Y) zijn wij in januari van dit jaar in contact gebracht met de heer X over de mogelijkheden van sloop van het pand N.weg en de bouw op deze locatie van een nieuw pand. Namens de Gemeente Kampen is deze zaak behandeld door de heer X. De gevoerde correspondentie in deze is u bekend.

Naar nu moet worden vastgesteld was echter de heer X en de afdeling Groen en Gebouwen niet de bevoegde persoon / afdeling om onderhavige zaken te bespreken. Of zoals de heer W. van dezelfde afdeling Groen en Gebouwen in een gesprek op 18 augustus 2004 aangaf: er moet onderscheid gemaakt worden tussen de publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke kant van de Gemeente Kampen. De klacht tegen de heer X is dat hij de vragen en verzoeken tot sloop en nieuwbouw direct had moeten doorverwijzen naar de afdeling binnen de Gemeente Kampen die in deze (publiekrechtelijk) bevoegd is en ons ook naar deze afdelingen moeten doorverwijzen. Dit is niet gebeurd. Wij mochten er ook gezien de gevoerde correspondentie in redelijkheid van uitgaan dat wij bij de heer X aan het "juiste loket" waren. Na een half jaar moesten wij vaststellen dat wij ruim een half jaar aan het lijntje zijn gehouden.

Op 19 april 2004 hebben wij een schrijven ontvangen van de heer X om een principe-verzoek en schetstekening in te dienen als bouwplan. Op 26 april 2004 hebben wij in reactie op genoemd schrijven een bouwplan / schetstekening ingediend bij de heer X. Behalve een bericht van ontvangst hebben wij hierop niets gehoord. Wij vinden dit op z'n minst niet klantvriendelijk. Recente navraag bij de Welstand leert ons dat ons bouwplan daar niet bekend is. Gaarne vernemen wij wat er met dit bouwplan is gebeurd.

Hier komen 2 nieuwe aspecten bij.

1. In weekblad De Brug van 20 juli 2004 staat vermeld dat de boerderij is verkocht

voor een bedrag ad 335.000 euro. De vraagprijs was 440.000 euro.

2. De heer W. heeft aangegeven dat de koper van de boerderij een medewerker is van de afdeling Ruimte en Economie van de Gemeente Kampen.

Het mag u duidelijk zijn dat met deze nieuwe aspecten (i.c. verkoop van het object aan een medewerker van de Gemeente Kampen en bovendien tegen een prijs die fors beneden de vraagprijs ligt) onze klacht in een ander perspectief komt te staan. Het lijkt ons onwaarschijnlijk dat dit allemaal "toeval" is. Wij dringen aan op nader onderzoek..."

9.1 Namens het college werd daarop gereageerd bij brief van 13 oktober 2004:

"Bij brief van 22 september 2004 hebben wij uw klacht conform de interne klachtenprocedure beantwoord.

Wij concludeerden dat uw klacht ongegrond is en verwijzen wij u korthedshalve naar deze brief. In uw brief van 1 oktober 2004 vraagt u om toezending van een verslag van het hoofd van de afdeling Groen en Gebouwen aan ons college.

Een kopie van dit verslag treft u hierbij aan."

9.2 In het in deze brief genoemde verslag is het volgende opgenomen:

"...Toelichting

Uw college heeft op 13 juli jl. besloten het pand N.weg te verkopen voor € 335.000,00.

Naar aanleiding van deze verkoop is er een klacht ontvangen van (verzoeker; N.o.). Deze klacht is behandeld conform de klachtenprocedure.

Begin dit jaar nam (verzoeker; N.o.) contact op met makelaarskantoor L. Hij zei belangstelling te hebben voor de woning N.weg. en vroeg zich af wat er mocht worden gesloopt. Zijn bedoeling was alle opstallen te slopen. De makelaar verwees hem naar de gemeente.

Intern is voor hem nagegaan of die mogelijkheid er was.

De welstandscommissie was van mening dat de contouren van de oude boerderij moesten worden gehandhaafd. Over een bouwplan in de stijl van de oude boerderij werd sceptisch gereageerd. Om de commissie te overtuigen heeft (verzoeker; N.o.) eind april een schetstekening ingediend.

Begin juni meldde de heer Z zich bij de makelaar als gegadigde. De makelaar was op dat moment met niemand officieel in gesprek over dit pand. Dit resulteerde eind juni in een mondelinge overeenkomst - behoudens goedkeuring college - met Z voor een bedrag van € 335.000,00.

(Verzoeker; N.o.) stelt nu dat de gemeente het pand niet kon verkopen omdat zij met hem in gesprek was over dit pand. Dat het pand via een makelaar te koop stond maakte voor hem geen verschil. Wij hebben zowel telefonisch als mondeling getracht hem te overtuigen. Dit is ogenschijnlijk nog niet gelukt. Een procedure hierover sluit hij niet uit.

Tevens is er nog een brief ontvangen van de heer M. en mevrouw D. die de indruk wekken wel een hogere prijs voor het pand over te hebben gehad. Daar kunnen we nu niet veel meer mee. Ze hebben 2 jaar de tijd gehad om een bod te doen en waren dus nu te laat. Kennelijk dacht men met deze brief de besluitvorming nog te kunnen beïnvloeden. De brief is ingekomen op 17 augustus en het formele besluit tot verkoop was reeds genomen op 13

juli jl.

Op het moment dat het bod van de heer Z. werd geaccepteerd bleek alleen dat er nog 2 gegadigden waren maar uit niets is ons gebleken dat deze belangstelling naar alle waarschijnlijkheid tot een hoger bod zou kunnen leiden. (zie bijgaande e-mail van 14 juni en 16 juni 2004). Van de makelaar hebben wij geen indicatie in die richting gekregen..."

10. Verzoeker stelde de gemeente op 1 november 2004 een aantal vragen betreffende het door hem op 26 april 2004 naar de gemeente gestuurde schetsplan:

"...In het kader van onderhandelingen met de Gemeente Kampen over de koop van de boerderij aan de N.weg te Kampen hebben wij - op advies van de afdeling Groen en Gebouwen - een schetsplan opgestuurd voor beoogde nieuwbouw op bovengenoemde locatie. Wij hebben het schetsplan dd 26 april 2004 opgestuurd aan de afdeling Groen en Gebouwen. Via de verkopend makelaar zijn wij in contact gebracht met de afdeling Groen en Gebouwen. Behalve een ontvangstbevestiging hebben wij echter niets meer gehoord op het ingediende schetsontwerp. Volgens info van de afdeling Groen en Gebouwen heeft deze afdeling het ontwerp ter beoordeling doorgestuurd naar de afdeling Bouwen en Wonen / Welstandscommissie.

Graag willen wij u de volgende vragen voorleggen:

1. Zijn de ingediende schetsontwerpen voor beoogde nieuwbouw bij Bouwen Wonen in behandeling (geweest)? Sinds wanneer?
2. Zijn de ingediende schetsontwerpen voorgelegd aan de Welstand?
3. In hoeverre is de afdeling Ruimte en Economie betrokken geweest bij de beoordeling van de plannen?
4. Wie heeft thans de door ons ingediende schetsontwerpen in zijn bezit?
5. Waarom hebben wij geen reactie ontvangen van de kant van de Gemeente Kampen op het ingediende ontwerp?..."

11. Bij brief van 1 november 2004 schreef verzoeker aan de welstandscommissie van de gemeente ("Het Oversticht"):

"Op 26 april 2004 hebben wij bij de Gemeente Kampen (afdeling Groen en Gebouwen - de heer X) een schetstekening ingediend als indicatie voor de (ver)bouwen boerderij aan de N.weg te Kampen. Zoals bekend stond deze boerderij op dat moment te koop. De Gemeente Kampen heeft volgens info van de heer X de tekeningen bij u ter beoordeling voorgelegd.

Wij hebben op het ingeleverde ontwerp echter nooit reactie mogen ontvangen. Wij hebben bij de Gemeente Kampen diverse keren geïnformeerd naar de status. Hier geven ze aan dat de tekeningen bij u ter behandeling liggen.

Wij hebben vervolgens op 24 juli 2004 aan u een brief gestuurd om te informeren naar de status van behandeling. Wij hebben op deze brief echter nooit reactie mogen ontvangen.

Verder hebben wij nadien enkele keren telefonisch contact gehad met de heer Q. De heer Q gaf aan dat bij het Oversticht voor genoemde locatie geen tekeningen bekend zijn en dat Oversticht derhalve ook niet kan reageren. De heer Q heeft toegezegd dat hij dit op ons verzoek schriftelijk aan ons zou bevestigen. Dit schrijven hebben wij echter nog niet ontvangen. Daarom vragen wij u met dit schrijven nogmaals aandacht voor deze zaak en ontvangen graag een schriftelijke reactie zoals boven verwoord..."

12. De welstandscommissie reageerde daarop bij brief van 3 november 2004:

"Betreft: schetstekening woning N.weg te Kampen

Inlichtingen bij: ir. Q.

(...)

Met betrekking tot uw vraag of een schetstekening voor de verbouw van een boerderij aan de N.weg te Kampen bij het Oversticht bekend is, delen wij u mee dat dit niet het geval is. Een beoordeling van dit plan heeft dan ook niet kunnen plaatsvinden.

Indien ons door de gemeente alsnog een bouwaanvraag ter toetsing wordt voorgelegd, zal deze vanzelfsprekend volgens de normale procedures worden behandeld.

Voor de goede orde wijs ik u erop dat wij uitsluitend in opdracht van de gemeente - via de afdeling Bouw- en Woningtoezicht - plannen in behandeling nemen..."

13. Op verzoekers brief van 1 november 2004 werd door de gemeente gereageerd bij brief van 25 november 2004:

"In uw brief stelt u een aantal vragen over het door u ingediende schetsplan voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel N.weg te Kampen. U heeft het plan volgens uw schrijven op 26 april bij de afdeling Groen en Gebouwen ingediend. Hiervan heeft u ook een ontvangstbevestiging gehad.

Het schetsplan is door de afdeling Groen en Gebouwen doorgestuurd aan Bouwen en Wonen met het verzoek te onderzoeken of het plan enige kans van slagen had. Om te kunnen beoordelen of het plan qua vormgeving aanvaardbaar was is de schets op 3 mei aan rayonarchitect van de welstandscommissie voorgelegd. Omdat het bouwplan dusdanig summier was en er op dat moment geen gegevens van het bestaande pand beschikbaar

waren, is het plan meegenomen om een en ander ter plaatse te kunnen opnemen. Gezien het informele karakter van de aanvraag is enige weken later mondeling aangegeven dat het karakter van de huidige boerderij dusdanig belangrijk was dat nieuwbouw geen reële optie was. Later bleek dat de makelaar inmiddels op het bod van een gegadigde was ingegaan, zodat een verdere procedure voor uw bouwplan niet meer nodig was. Een verdere berichtgeving over uw bouwplan leek ons in dit geval dan ook overbodig..."

B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoekster wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht. Hieraan wordt het volgende toegevoegd. Verzoeker stelt dat de verklaringen van de gemeente en van de welstandscommissie met betrekking tot de door verzoeker ingediende schetstekening strijdig met elkaar zijn. De gemeente stelt in haar brief van 25 november 2004 dat verzoekers schetstekening op 3 mei 2004 aan de rayonarchitect is voorgelegd, terwijl de welstandscommissie in de brief van 3 november 2004 stelt dat verzoekers schetstekening niet bij haar bekend is.

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen

1. Bij brief van 28 januari 2005 werd namens het college gereageerd op het door de Nationale ombudsman aan de gemeente voorgelegde verzoekschrift van verzoeker en de door de Nationale ombudsman in het kader van het onderzoek gestelde vragen:

"...De gemeente Kampen heeft er voor gekozen om de woning N.weg te Kampen te verkopen via makelaarskantoor L. te Kampen. Cruciaal in deze zaak is dat (verzoeker; N.o.) er door deze makelaar uitdrukkelijk op is gewezen dat hij eerst een bod moest doen alvorens gegadigde te kunnen worden voor de boerderij.

Op 18 augustus 2004 heeft er een gesprek met (verzoeker; N.o.) plaatsgevonden in het kader van de interne klachtenprocedure van de gemeente Kampen naar aanleiding van de door (verzoeker; N.o.) ingediende klacht. In dit gesprek dat anderhalf uur geduurd heeft, heeft (verzoeker; N.o.) alle informatie ontvangen. Na dit gesprek is er een reactie op de klacht gegeven. Vervolgens is er op de brief van 23 september 2004 een uiteindelijk beperkte reactie gegeven.

De heer X van de afdeling Groen en Gebouwen heeft uit klantvriendelijkheid aan (verzoeker; N.o.) gemeld dat hij wellicht een schetsplan zou kunnen indienen welke dan beoordeeld zou worden. (Verzoeker; N.o.) heeft vervolgens - via de heer X - een informeel schetsplan ingediend om te kijken of daarmee de welstandscommissie Het Oversticht te overtuigen was van nieuwbouw op de gewenste locatie. (Verzoeker; N.o.) wenste op korte termijn duidelijkheid over wat de mogelijkheden en onmogelijkheden voor hem waren om - naar wij aannemen - daarna een zo goed mogelijk bod te kunnen doen bij de makelaar. De heer X heeft het schetsplan direct doorgeleid naar de afdeling Bouwen en Wonen, de

bevoegde afdeling om uitspraken te doen over welstand.

Het schetsplan is vervolgens voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie Het Oversticht op maandag 3 mei 2004. De rayonarchitect heeft het plan meegenomen om ter plaatse te gaan bekijken. Volgens een aantekening in het register van welstand heeft de rayonarchitect het plan op 10 mei 2004 teruggegeven met de opmerking dat de afdeling Ruimte en Economie eerst naar de plannen moest kijken in het kader van de afstoting van boerderijen en de eventuele sloop van de (bij)gebouwen. Waarschijnlijk omdat het slechts ging om een summiere schets heeft er bij de welstandscommissie Het Oversticht geen officiële registratie plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de mening van (verzoeker; N.o.) dat hij niet afdoende antwoord heeft gehad op de door hem gestelde vijf vragen, stellen wij ons op het standpunt dat (verzoeker; N.o.) spoediger een reactie had moeten hebben over hoe de welstandscommissie dacht over zijn plan. Echter, indien (verzoeker; N.o.) op dat moment van mening was dat de tijd voor hem begon te dringen in verband met het uitbrengen van een bod, had het zeker ook op de weg van hem gelegen om uit eigener beweging navraag te doen of er al iets bekend was ten aanzien van zijn schetsplan. (Verzoeker; N.o.) wist dat dit soort kwesties lang kunnen duren en heeft door niet zelf te informeren ook het risico genomen dat een ander hem voor zou zijn met een bod.

(Verzoeker; N.o.) informeren is echter (ten onrechte) achterwege gelaten in verband met het feit dat een ander inmiddels een bod had uitgebracht en in onderhandeling was met de makelaar maar ook omdat zijn verzoek informeel was. De plannen van (verzoeker; N.o.) zijn daarom ook niet meer doorgestuurd naar de afdeling Ruimte en Economie. (Verzoeker; N.o.) klaagt op dit punt terecht dat zijn brief van 1 november jl. niet voldoende is beantwoord.

De heer Y, makelaar bij het door de gemeente Kampen ingeschakelde makelaarskantoor L. heeft aangegeven dat hij eind februari 2004 (verzoekers echtgenote; N.o.) er uitdrukkelijk op gewezen heeft dat zij met haar man eerst een bod dienden uit te brengen, voordat zij als gegadigden konden worden aangemerkt. Dit bod zou dan gepaard kunnen gaan met een door hen gemaakt voorbehoud ten aanzien van hun toekomstige wensen/plannen.

Met de passage in de brief dat de makelaar met "niemand officieel in gesprek was" worden de normen bedoeld die de NVM aanhoudt voor de volgorde van afhandeling van cliënten. Dit betekent dat zolang er geen bod is uitgebracht op een pand, de onderhandelingsfase niet aangebroken is en de (vertegenwoordiger van de) verkoper met een ander in onderhandeling kan.

In vervolg hierop merken wij op dat de boerderij N.weg werd verkocht via makelaarskantoor L. (Verzoeker; N.o.) koos er voor (tegen beter weten in) om nog geen

bod te doen en eerst bij de gemeente als publiekrechtelijke instantie te informeren wat de (on)mogelijkheden waren met dit pand. (Verzoeker; N.o.) heeft blijkbaar informatie willen inwinnen om hierdoor een passend bod te kunnen formuleren bij de makelaar.

Het had (verzoeker; N.o.) duidelijk moeten zijn, gelet op het feit dat het pand bij de makelaar te koop stond, dat niet de heer X verkoper was voor de gemeente Kampen maar de heer Y van het makelaarskantoor L. De heer X heeft ook nimmer de indruk gewekt dat het publiekrechtelijke onderzoek bij de gemeente een opschortende werking zou hebben. Met de heer Y van het makelaarskantoor is (verzoeker; N.o.) echter geen moment in onderhandeling geweest over het pand omdat er geen bod is uitgebracht.

Wij stellen ons op het standpunt dat het zorgvuldiger was geweest dat de heer X duidelijk had gemaakt dat de afdeling Bouwen en Wonen hier de verantwoordelijke afdeling voor was en deze afdeling had (verzoeker; N.o.) moeten doorgeven hoe de welstandscommissie Het Oversticht dacht over zijn schetsplan. Deze informatie had verstrekt moeten worden en dit had niet achterwege gelaten moeten worden omdat het pand toch al verkocht was.

Echter, wij zijn het pertinent niet eens met de stelling dat deze informatieverstrekking van de heer X richting (verzoeker; N.o.) opschortende werking had moeten hebben voor de verkoop. De gemeente Kampen heeft niet voor niets bewust er voor gekozen om de verkoop via een makelaar te laten verlopen. Deze situatie is wat dat betreft geheel niet anders dan de situatie dat een burger een woning van een particulier wil kopen en hiervoor informatie wenst in te winnen bij de gemeente. (Verzoeker; N.o.) wist uit informatie van de makelaar dat deze het pand verkocht en dat er een bod (onder eventuele voorbehouden) gedaan moest worden voordat hij in onderhandeling was over het pand. Dit was hem bekend en is hem bovendien tijdig genoeg nogmaals meegedeeld door de makelaar.

De heer Z, werkzaam bij de afdeling Ruimte en Economie heeft geen enkele interne weg bewandeld om te komen tot koop van de boerderij, maar heeft zich rechtstreeks gemeld bij de makelaar. Hij heeft een bod uitgebracht en is in onderhandeling geraakt.

De heer X was niet de verkopende partij, dit was de makelaar en het was (verzoeker; N.o.) duidelijk dat hij risico's liep zolang hij geen bod uitbracht. Het lag zeker niet op de weg van de heer X om (verzoeker; N.o.) te wijzen op het feit dat er inmiddels een ander in onderhandeling was. Wij zijn zeker bereid om te reageren op de door (verzoeker; N.o.) aangegeven punten in zijn brief van 23 september 2004. Echter, omdat wij begrepen hebben dat de door ons aan u gestuurde correspondentie doorgezonden wordt aan (verzoeker; N.o.), geven wij er de voorkeur aan om het bij deze brief te laten. Dit om te voorkomen dat naast deze klachtbehandeling nogmaals een parallelle correspondentie ontstaat met (verzoeker; N.o.) Echter, indien u het verstandig vindt dat wij dit in een brief rechtstreeks aan (verzoeker; N.o.) kenbaar te maken, dan zullen wij dat zeker alsnog doen.

Het collegebesluit van 13 juli 2004 waarbij besloten is het pand te verkopen aan de heer Z.

Zoals reeds hierboven is gemeld, is het schetsplan wel degelijk voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie. Dit is op maandag 3 mei 2004 gebeurd.

Met betrekking tot de brief van 3 december 2004 van (verzoeker; N.o.) merken wij het volgende op:

1. Zoals hierboven reeds vermeld is het plan door de heer R. van de afdeling Bouwen en Wonen wel voorgelegd aan de rayonarchitect en heeft deze het meegenomen om ter plaatse de locatie te bekijken. Deze heeft het plan teruggegeven met de opmerking dat de gemeente (de afdeling Ruimte en Economie) eerst moest bepalen in hoeverre het acceptabel is dat alles gesloopt werd.
2. Het schetsplan en de door de rayonarchitect gemaakte opmerking zijn door de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen ten onrechte niet doorgegeven aan de afdeling Ruimte en Economie, noch aan betrokkene. Dit is ten onrechte enige tijd blijven liggen op het bureau van de heer R. Vervolgens begreep de heer R na enige tijd van de heer X dat dit ook niet meer nodig was, aangezien er door een ander een bod was uitgebracht bij de makelaar dat door het college geaccepteerd was. De heer Z, werkzaam op de afdeling Ruimte en Economie, heeft op geen enkele interne wijze informatie gehad over het pand, noch enige kennis gehad van het door (verzoeker; N.o.) ingediende schetsplan. Zelf heeft hij zich rechtstreeks gemeld bij de makelaar.
3. Het schetsplan van (verzoeker; N.o.) is op dit moment nog steeds aanwezig bij de heer R van Bouwen en Wonen.
4. Het is juist dat half mei de rayonarchitect het schetsplan teruggegeven heeft met de mededeling dat de gemeente eerst moest bepalen of het acceptabel was dat alles gesloopt werd. Dit is echter ten onrechte niet meegedeeld aan (verzoeker; N.o.). Echter, bij de makelaar was het hele schetsplan van (verzoeker; N.o.) niet bekend en de makelaar hoefde dit ook niet te weten. De makelaar had tot het bod van de heer Z geen ander bod ontvangen en kon daarom begin juni in onderhandeling gaan met de heer Z.
5. Zoals hierboven reeds aangegeven is dit ten onrechte rond half mei niet schriftelijk gebeurd. In de latere klachtbehandeling is (verzoeker; N.o.) er wel mondeling van op de hoogte gebracht.
6. Het betreft hier geen officiële aanvraag in die zin dat het geen aanvraag om bouwvergunning eerste fase is, noch een plan dat enige wettelijke status heeft.
7. (Verzoeker; N.o.) geeft in zijn slotpassage aan dat het hem onwaarschijnlijk voorkomt dat het toeval is dat zij niets hoorden op het schetsplan en vervolgens een ander (een medewerker van de gemeente Kampen) de boerderij koopt. Helaas moeten wij

constateren dat er fouten zijn gemaakt in de terugkoppeling van de informatie over het schetsplan. Echter, er is door de gemeente bewust voor gekozen om de verkoop via de makelaar te doen plaatsvinden en (verzoeker; N.o.) is door de makelaar gewaarschuwd dat hij eerst een bod moest uitbrengen voordat hij in onderhandeling was. Vervolgens is het inderdaad geheel toeval dat de heer Z begin juni belangstelling toonde voor het pand dat sinds eind april met een lagere verkoopprijs bij de makelaar te koop stond..."

2. Het bij de brief van 28 januari 2005 bijgevoegde collegebesluit van 13 juli 2004 en de daaraan ten grondslag liggende adviesnota van 30 juni 2004:

"VERGADERING BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN 13 JULI 2004

(...)

8.O Onderwerp: Nota van de afdeling Groen en Gebouwen van 30 juni nummer 04/6652 inzake verkoop N.weg.

Besluit : Instemmen met de verkoop tegen het overeengekomen bedrag en voorwaarden.

(...)

Adviesnota voor B&W

Onderwerp: Verkoop N.weg (...)

Advies: Instemmen met de verkoop tegen het overeengekomen bedrag en voorwaarden

(...)

Toelichting

Als gevolg van de beëindiging van voor de pacht van (...) was de gemeente verplicht de opstallen van deze pachter te kopen € 364.385,51.

Het pand staat sinds augustus 2002 te koop bij makelaardij L. te Kampen.

Het pand wordt op dit moment nog bewoond door krakers. Hiertegen loopt een ontruimingsprocedure.

Er is thans een bod gedaan door een koper (de heer Z, medewerker bij de Afd. RenE) van € 335.000,00, inclusief de verplichting om de melk- en ligboxenstal te slopen.

Gelet op de belangstelling voor het pand lijkt ons dit bod aanvaardbaar.

Verkoop van het pand heeft in zijn algemeenheid een positieve invloed op termijn van afdoening van de ontruimingsprocedure.

Aan het te verlenen recht van opstal zullen de zogenaamde burgervoorwaarden worden verbonden. Het pand heeft volgens het bestemmingsplan inmiddels een woonbestemming..."

D. Reactie verzoeker

Verzoeker reageerde op de reactie van het college bij brief van 19 februari 2005:

"...In het schrijven van 28 januari 2005 schrijft de gemeente Kampen dat de makelaar ons erop gewezen heeft om eerst een bod te doen alvorens gegadigde te kunnen worden voor de boerderij. Wij kunnen u meedelen dat ons dit niet kenbaar is gemaakt, noch door de makelaar, noch door de gemeente. De opmerking op pagina 3 van de brief van 28 januari 2005 als zou de makelaar ons gewaarschuwd hebben dat wij eerst een bod moeten uitbrengen voordat wij in onderhandeling zijn, staat op gespannen voet met de waarheid. Wij hebben de indruk dat de makelaar hier zijn eigen straatje probeert schoon te vegen. Hij wil ten slotte ook in de toekomst objecten voor de gemeente verkopen. Het belang van de makelaar is duidelijk.

Hierna volgt onze reactie op het schrijven van de Gemeente Kampen van 28 januari 2005. Eerst een algemene reactie. Op pagina 3 van genoemd schrijven geeft de Gemeente Kampen aan: "Helaas moeten wij constateren dat er fouten zijn gemaakt in de terugkoppeling van de informatie over het schetsplan". Dit is de eerste keer dat de Gemeente Kampen in deze casus erkent dat er door de gemeente fouten zijn gemaakt. Wij waarderen de eerlijkheid van de (gemeente; N.o.) in deze.

Per geformuleerde klacht volgt hierna onze reactie.

1. Gemeente Kampen heeft de boerderij verkocht aan een derde terwijl wij nog bezig waren met onderzoek naar mogelijkheden sloop / nieuwbouw

Zoals aangegeven heeft de makelaar ons begin 2004 voor genoemde vragen in contact gebracht met de heer X van de Gemeente Kampen. Op pagina 2 van de brief van 28 januari 2005 stelt de (gemeente; N.o.) dat ons duidelijk moest zijn dat niet de heer X verkoper was voor de Gemeente Kampen maar de heer Y. Vanzelfsprekend was ons dit duidelijk, wij zijn tenslotte niet achterlijk. De makelaar heeft ons verzekerd dat hij - in afwachting van de reactie van verkoper op gestelde vragen - niet in gesprek zou gaan met andere partijen en dat wij als eerste aan bod waren om de boerderij te kopen. Ter toelichting hierbij: de boerderij stond reeds sinds 2002 te koop. In de toelichting bij de Adviesnota voor B&W dd 30 juni 2004 (als bijlage bijgevoegd bij het schrijven van 28 januari 2005) staat iets vermeld over de belangstelling voor het pand; uit de Adviesnota leiden wij af dat deze niet groot was. Wellicht is dit voor de makelaar een overweging geweest om ons de "ruimte" te geven onze vragen bij de Gemeente voor te leggen.

Wij vinden dan ook dat de Gemeente Kampen eerst ons verzoek had moeten afronden en de reactie van de welstandscommissie op het ingediende schetsplan had moeten afwachten alvorens met een andere partij in zee te gaan. De Gemeente Kampen was in de persoon van de heer X op de hoogte van onze interesse voor de boerderij. Wij waren door de makelaar naar de heer X doorverwezen, heeft ons schetsplan ontvangen en meermalen contact gehad over het verloop.

In uw schrijven van 30 december 2004 vraagt u bij vraag 4 of het niet opportuun was geweest om verzoeker, toen de heer Z zich als gegadigde bij de makelaar meldde, hiervan op de hoogte te stellen en hem gelegenheid te geven om mee te bieden op de boerderij. Wij zijn van mening dat deze vraag bevestigend beantwoord moet worden. Het feit dat dit niet gebeurd is versterkt ons gevoel dat er bij deze verkoop een andere agenda meegespeeld heeft (namelijk verkoop van de boerderij aan een naaste collega tegen een prijs fors beneden de vraagprijs).

2. Gemeente Kampen heeft niet gereageerd op verzoekers brief van 23 september 2004

In de brief van 28 januari 2005 wordt gereageerd op deze brief van 23 september 2005.

3. Gemeente Kampen heeft verzoeker na bevestiging van de ontvangst van het ingediende schetsplan niet uit eigen beweging geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de behandeling van dit schetsplan

Zoals in ons schrijven van 24 november 2004 beschreven hebben wij op 26 april 2004 - op advies van de heer X - een schetstekening gestuurd aan de Gemeente Kampen. Op 3 mei 2004 hebben wij van de Gemeente Kampen een bevestiging gekregen van de goede ontvangst van dit schrijven. In de brief van 28 januari 2005 (pagina 1) stelt de (gemeente; N.o.) dat dit schetsplan vervolgens op maandag 3 mei 2004 voorgelegd is aan de rayonarchitect van de welstandscommissie. De rayonarchitect heeft volgens dezelfde brief het plan meegenomen om ter plaatse te gaan kijken. Vervolgens heeft de rayonarchitect het plan op 10 mei 2004 teruggegeven aan de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen met de opmerking dat de afdeling Ruimte en Economie eerst naar de plannen moest kijken.

Op pagina 3 van de brief van 28 januari 2005 geeft de (gemeente; N.o.) bij punt 2 aan dat het schetsplan en de door de rayonarchitect gemaakte opmerking door de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen ten onrechte niet zijn doorgegeven aan de afdeling Ruimte en Economie, noch aan betrokkene (waarvan acte!). De brief vervolgt dat dit ten onrechte *enige tijd* is blijven liggen op het bureau van de heer R.

Volgens ons zijn we hier bij de kern van de zaak. Naar we nu moeten vaststellen was er dus al op 10 mei 2004 een oordeel bekend over het ingediende schetsplan. Wij zijn van mening dat de Gemeente Kampen in redelijkheid kon weten dat een tijdige

informatievoorziening over het schetsplan voor ons belangrijk was en vinden dan ook dat de Gemeente ons had moeten informeren over het oordeel, zodat wij wisten waar we aan toe waren en onze plannen met de boerderij zomogelijk konden bijstellen (i.c. verbouw in plaats van nieuwbouw). Zoals boven aangegeven zijn de schetstekening en het oordeel ten onrechte *enige tijd* blijven liggen op het bureau van de heer R. Wat onder *enige tijd* verstaan moet worden blijkt niet uit de brief. Duidelijk is wel dat op 10 mei 2004 het oordeel van de welstand op de plannen duidelijk was en volgens informatie van de Gemeente Kampen de heer Z begin juni 2004 belangstelling heeft getoond en eind juni 2004 een bod heeft uitgebracht. Onder punt 2 op pagina 3 van de brief van 28 januari 2005 stelt (de gemeente; N.o.) vervolgens: "Vervolgens begreep de heer R na enige tijd van de heer X dat dit ook niet meer nodig was, aangezien er door een ander een bod was uitgebracht bij de makelaar dat door het college geaccepteerd was". Dit besluit blijkt volgens de notulen te zijn genomen in de vergadering van Burgemeester en Wethouders van 13 juli 2004. Wij concluderen hieruit dat ons schetsplan en de door de rayonarchitect gemaakte opmerking gedurende de periode van 10 mei 2004 (datum oordeel welstand) tot op z'n minst 13 juli 2004 (datum vergadering College Burgemeester en Wethouders waarin het door Z uitgebrachte bod is geaccepteerd) kennelijk op het bureau van de heer R zijn blijven liggen (derhalve minimaal 2 maanden, waarvan acte!). Wij vinden deze handelswijze in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Op pagina 2 van de brief van 28 januari 2005 merkt de (gemeente; N.o.) op dat wij uit eigener beweging navraag konden doen of er al iets bekend was ten aanzien van het schetsplan. Met betrekking tot dit punt merken wij op dat wij in mei / juni 2004 vele telefoontjes gepleegd hebben met de heer X om te informeren naar de uitkomsten van de beoordeling van ons schetsplan. Het antwoord was steeds hetzelfde, namelijk dat het schetsplan voorgelegd was aan de welstandscommissie, dat hij in afwachting was van hun oordeel en dat hij ons de uitkomsten zou meedelen zodra deze bekend waren.

Op pagina 2 van de brief van 28 januari 2005 stelt de (gemeente; N.o.) dat het zorgvuldiger was geweest dat de heer X duidelijk had gemaakt dat de afdeling Bouwen en Wonen hier de verantwoordelijke afdeling was en dat deze afdeling ons had moeten doorgeven hoe de Welstandscommissie dacht over ons schetsplan. Wij zijn blij te constateren dat de Gemeente erkent in deze onzorgvuldig gehandeld te hebben. Aangezien wij door de heer X niet zijn doorverwezen naar Bouwen en Wonen heeft de communicatie over het schetsplan verlopen via de heer X .

4. Gemeente Kampen heeft het ingediende schetsplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie

In de brief van 28 januari 2005 (pagina 3) stelt de (gemeente; N.o.) dat het schetsplan op maandag 3 mei 2004 aan de rayonarchitect van de welstandscommissie is voorgelegd. Deze bewering staat echter haaks op de inhoud van de brief van Het Oversticht van 3 november 2004 (...) waaruit blijkt dat de schetstekening bij Oversticht niet bekend is. Op

dit punt blijft er dus onduidelijkheid.

5. Gemeente Kampen heeft de gestelde vragen in de brief van 1 november 2004 niet afdoende beantwoord.

In de brief van 28 januari 2005 gaat de Gemeente in op genoemde vragen en dit maakt veel duidelijk hoe het proces is verlopen en waar het fout is gegaan. Op pagina 2 van genoemde brief geeft de (gemeente; N.o.) aan dat wij terecht klagen dat de brief van 1 november 2004 niet voldoende is beantwoord.

Hierna volgen nog enkele opmerkingen die wellicht van belang kunnen zijn voor uw uiteindelijke oordeelsvorming over deze klacht.

(...)

B. Aanpassing vraagprijs

In de laatste alinea van pagina 3 van de brief van 28 januari 2005 meldt de (gemeente; N.o.) dat de heer Z begin juni belangstelling toonde voor het pand dat sinds eind april met een lagere verkoopprijs bij de makelaar te koop stond. Met betrekking tot die lagere verkoopprijs het volgende. In de huis-aan-huis krant van L Makelaardij van juli 2004 stond het pand te koop met een vraagprijs van 396.000 euro. Dit is inderdaad een lagere verkoopprijs dan de oorspronkelijke vraagprijs van 440.000 euro. Wij constateren echter dat er een fors verschil zit tussen de lagere verkoopprijs in juli 2004 (396.000 euro) en de uiteindelijke verkoopprijs aan collega Z voor 335.000 euro. Wij hebben een afschrift bijgevoegd van de boerderij uit genoemde huis-aan-huis krant van makelaar L. (...)

C. Toelichting bij Adviesnota dd 30 juni 2004

Zoals reeds opgemerkt wordt in de toelichting bij de Adviesnota voor B&W een opmerking gemaakt over de belangstelling voor het pand. Deze opmerking kan zo uitgelegd worden dat er geen belangstelling is voor het pand waarmee tevens geadviseerd wordt het bod van collega Z te accepteren. Wij vinden het vreemd dat in de toelichting geen melding gemaakt wordt van onze getoonde belangstelling voor het pand. De door de heer X in deze Adviesnota verstrekte informatie aan het College is dus niet volledig. Daarmee is het voor het College van B&W niet mogelijk om tot een adequate besluitvorming te komen.

D. Informatievoorziening

Op pagina 3 - punt 5 van de brief van 28 januari 2005 stelt de (gemeente; N.o.) dat wij ten onrechte rond half mei niet schriftelijk op de hoogte zijn gebracht van de uitkomsten van het onderzoek door de rayonarchitect. De (gemeente; N.o.) stelt verder dat wij in de latere klachtbehandeling wel mondeling op de hoogte zijn gebracht. Wij begrijpen deze opmerking niet. Op het moment dat wij de klacht indienden was de boerderij immers

verkocht en was genoemde informatie dus "mosterd na de maaltijd". Punt is juist dat de Gemeente Kampen in redelijkheid kon weten dat wij in deze casus belang hadden bij een tijdige informatieverstrekking. Dit is echter niet gebeurd zoals de gemeente nu ook erkent!

Wij komen tot een afronding van onze reactie. Wij stellen vast dat wij op advies van de Gemeente Kampen op 26 april 2004 een schetsplan ingediend hebben bij de Gemeente Kampen. Op 3 mei 2004 is de goede ontvangst van dit plan schriftelijk bevestigd. De Gemeente Kampen stelt vervolgens dat het plan op maandag 3 mei 2004 is voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie. Op 10 mei 2004 heeft de rayonarchitect het schetsplan en de gemaakte opmerking teruggegeven aan de heer R van de afdeling Bouwen en Wonen. De heer R heeft het schetsplan en de opmerking van de rayonarchitect ten onrechte niet doorgegeven aan de afdeling Ruimte en Economie, noch aan ondergetekende.

Toen de heer R er blijkbaar achter kwam dat dit alsnog moest gebeuren was dit niet meer nodig, omdat het College van Burgemeester en Wethouders in de vergadering van 13 juli 2004 een door collega Z uitgebracht bod had geaccepteerd. Terugrekenend stellen wij vast dat ons schetsplan met de opmerking van de rayonarchitect gedurende minimaal 2 maanden (waarvan acte!) op het bureau heeft gelegen van de heer R. Wij vinden de terugkoppeling van de informatie over het ingediende schetsplan vanuit de Gemeente Kampen beneden alle peil (wat in de brief van de Gemeente Kampen van 28 januari 2005 ook erkend wordt), daar waar de Gemeente Kampen in redelijkheid kon weten dat wij belang hadden bij een tijdige informatievoorziening (i.c. het oordeel over het ingediende schetsplan).

Wij achten de wijze waarop de Gemeente Kampen in deze casus geopereerd heeft in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De stelling dat de makelaar ons gewaarschuwd heeft dat wij eerst een bod moesten uitbrengen alvorens in onderhandeling te zijn staat op gespannen voet met de waarheid. Los hiervan was het ons inziens opportuun geweest om ons, toen de heer Z zich als gegadigde bij de makelaar meldde, hiervan op de hoogte te stellen om mee te bieden op de boerderij.

Wij stellen vast dat de informatie zoals blijkt uit toelichting in de Adviesnota dd 30 juni 2004 aan het College van Burgemeester en Wethouders niet volledig is op het punt van de getoonde belangstelling voor het pand.

Zoals ook in onze brief van 24 november 2004 aangegeven geeft het feit dat de boerderij uiteindelijk verkocht blijkt aan een naaste collega van de eigen gemeente en bovendien tegen een prijs ver beneden de vraagprijs bij ons een wrange smaak. Het lijkt ons onwaarschijnlijk dat dit allemaal toeval is..."

E. Reactie college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen

1. Bij brief van 24 maart 2005 deed de Nationale ombudsman het college een afschrift toekomen van verzoekers brief van 19 februari 2005 en stelde het college daarbij tevens een aantal nadere vragen:

"...1. De gemeente stelt dat verzoekers schetsplan is voorgelegd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie Het Oversticht. Is het slechts aan één van de leden van de welstandcommissie voorleggen van een schetsplan in plaats van aan de voltallige welstandscommissie de gebruikelijke procedure binnen uw gemeente?

2. Op de eerste pagina (laatste alinea) van uw brief van 28 januari 2005 wordt verwezen naar "het register van welstand". Is dit het register van de welstandscommissie? Zo nee, wat dan wel?

3. Op grond waarvan baseert u uw stelling dat verzoeker er door de makelaar, de heer Y, uitdrukkelijk op is gewezen dat hij eerst een bod moest doen alvorens gegadigde te kunnen worden voor de boerderij? Graag ontvang ik stukken waaruit zulks blijkt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen zijn een schriftelijke, door de heer Y ondertekende verklaring hieromtrent of de door verzoeker bedoelde e-mailwisseling tussen de makelaar en de gemeente, indien deze op dit onderwerp betrekking heeft.

4. Graag ontvang ik de door u bedoelde normen die de NVM aanhoudt voor de volgorde van afhandeling van cliënten..."

2. In reactie hierop werd namens het college bij brief van 3 mei 2005 het volgende meegedeeld:

"... 1. Voorleggen schetsplan aan rayonarchitect

Iedere maandag komt de rayonarchitect van het Oversticht (de instantie die de welstandsadviesering voor de gemeente Kampen verricht) de ingekomen plannen toetsen. Deze architect heeft mandaat om lichte bouwaanvragen en reguliere bouwaanvragen, waarvan de mening van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, zelfstandig af te doen. De reguliere bouwaanvragen waarover twijfels bestaan worden aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze commissie vergadert één keer per twee weken op donderdag.

Het is de gewoonte dat schetsplannen, zeker gezien de status van de plannen, alleen worden voorgelegd aan de rayonarchitect en niet aan de voltallige welstandscommissie.

Gezien het informele en voorlopige karakter van het bouwplan was er ook geen enkele reden om de mening van de voltallige commissie te vragen. Overigens past deze werkwijze bij de mandatering die aan de rayonarchitect is toegekend.

2. Register van welstand

Het gaat hier inderdaad om het register van de uitslag van de vergaderingen van de voltallige welstandscommissie met de rayonarchitect.

3. Verklaring makelaar

Deze stelling is gebaseerd op een mondeling mededeling van de makelaar. Deze mededeling is op ons verzoek bevestigd in een e-mail van de makelaar die wij bij deze stukken hebben gevoegd.

4. Normen NVM

De regels die de NVM hanteert bij het doen van biedingen op een woning zijn hierbij gevoegd..."

3. Bij de brief van 3 mei 2005 waren onder meer bijgevoegd een brochure van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, getiteld "Uw tien vragen":

"Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog acht veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

VRAAG & ANTWOORD

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

(...)

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen

van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen."

" HET KOPEN

VAN EEN HUIS

De woning die u met ons heeft Laat het ons alstublieft zo snel mogelijk **nee**→weten, dan kunnen wij de verkoper op de

bezichtigd, voldeed aan uw wensen? hoogte brengen

Ja

↓

Heeft u uw financiële Samen met de hypotheekdeskundige

nee→ van L. krijgt u snel een duidelijk beeld

van uw financiële mogelijkheden.

mogelijkheden in kaart gebracht? Maakt u geheel vrijblijvend een afspraak.

Ja

↓

Zoekopdracht

Maak uw wensen aan ons kenbaar.

Wilt u een bod uitbrengen? nee→ Dan kunnen wij samen met u de zoek- tocht naar een geschikte woning

voortzetten.

Ja

↓

→ **Bieden** Als u een mondeling of schriftelijk bod uitbrengt, moet u zich goed

realiseren dat het bod bindend is als het door de verkoper wordt geaccepteerd. Betrek bij uw bod ook factoren als de transportdatum,

de Nationale Hypotheekgarantie, ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken.

→**Onderhandelen** Vertel ons wat het bod voor de woning is. Wij bespreken dit met de verkopende partij. Wordt uw bod niet geaccepteerd, dan volgt in de meeste gevallen een onderhandeling.

Is uw bod geaccepteerd? nee→

Ja

↓ →**Koopovereenkomst** Nu volgt het opstellen van de koopovereenkomst, die na ondertekening naar de notaris wordt gestuurd. Vanaf het moment dat

de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is geldt echter nog de (wettelijke) bedenktijd. Gedurende deze dagen

kan de koper nog afzien van de koop."

Makelaardij L. is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM.

4. De in de brief van 3 mei 2005 bedoelde e-mail van makelaar Y betreft de volgende:

"----Oorspronkelijk bericht----

Van: Y

Verzonden: donderdag 8 juli 2004 10:24

Aan: X

Onderwerp: RE; akte wijzigingen

(...),

(Verzoekers echtgenote; N.o.) is 2 of 3 keer bij mij langs geweest om te vragen naar de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de N. Toen de kwestie met D. afliep, kwamen ze met allerlei vragen naar sloop- en verbouwmogelijkheden die de gemeente moest accorderen alvorens verdere stappen ondernomen zouden worden. Eind februari heb ik in een gesprek met (verzoekers echtgenote; N.o.) het advies gegeven een bod te doen, onder voorbehoud van hun wensen met betrekking tot de gewenste wijzigingen, en dit op papier te zetten. Ik gaf daarbij aan dat alleen wanneer er een bod op tafel ligt, er pas sprake is van een onderhandelingspositie en niet eerder. (dit is de gebruikelijke gang van zaken). Op het moment dat de heer Z een bod deed, waren we dus "vrij" met de woning.

Overigens heeft (verzoeker; N.o.) een jaar eerder onder precies dezelfde voorwaarden ook al een keer een bod neergelegd. Dit werd toen afgewezen.

(...)

Met vriendelijke groeten,

Y

L. Makelaardij

----Oorspronkelijk bericht----

Van: X

Verzonden: donderdag 8 juli 2004 9:48

Aan: Y

Onderwerp: FW: akte wijzigingen

>Ik heb de akte met wijziging over het opstalrecht gelezen. Lijkt me zo een goede oplossing.

>Ik zou graag nog een reactie op de mogelijke actie van (verzoeker; N.o.) daar wordt mij naar gevraagd vanmiddag.

>

>met vriendelijke groet,

>X

>

>----Oorspronkelijk bericht----

>Van: X

>Verzonden: dinsdag 6 juli 2004 15:37

>Aan: Y

>Onderwerp: RE: akte wijzigingen

>Ik heb de nota over de verkoop van N.weg intern besproken. Men wil voordat men een beslissing neemt de zekerheid hebben dat er geen risico gelopen wordt met betrekking tot aanspraken op dit pand door derden (verzoeker; N.o.).

>De vraag is dus om te bevestigen dat dit risico is uitgesloten voor de gemeente.

>Graag per omgaande een schriftelijke reactie in verband met de behandeling van dit voorstel in het college.

>

>Met vriendelijke groet,

>X "

F. Nadere reactie verzoeker

1. In reactie op de brief van de gemeente van 3 mei 2005 en een aantal nadere vragen van de Nationale ombudsman deelde verzoeker bij brief van 29 mei 2005 het volgende mee:

"Hiermee bevestigen wij de goede ontvangst van uw schrijven van 27 mei 2005. Naar aanleiding hiervan het volgende.

Met betrekking tot de stelling dat wij een jaar eerder een bod, onder voorbehoud van onze wensen met betrekking tot de gewenste wijzigingen hebben gedaan het volgende. Eind 2002 is de boerderij in verkoop gekomen. Begin 2003 hebben wij een bod gedaan op de boerderij. Dit bod is niet geaccepteerd. Overigens was dit bod niet onder voorwaarde van wensen met betrekking tot de gewenste wijzigingen. Wij hebben ook steeds richting de makelaar aangegeven dat er wat ons betreft meerdere opties waren (zowel nieuwbouw als renovatie). Het was wel zo dat nieuwbouw een serieuze optie was, enerzijds vanwege de

sloopverplichting opgelegd door de Gemeente Kampen van enkele opstallen en anderzijds vanwege de staat van onderhoud van de overblijvende opstallen. Als nieuwbouw geen optie was hadden wij de resterende opstallen gerenoveerd. Uw vraag of dit bod dezelfde boerderij betrof kunnen wij bevestigend beantwoorden.

Na ons bod begin 2003 is - zo hebben we begrepen - de boerderij in de eerste helft van 2003 verkocht. Wat er exact gespeeld heeft weten wij niet. In het memo van L. Makelaardij van 8 juli 2004 aan de Gemeente Kampen wordt gesproken over het aflopen van de "kwestie met D.". Voor de casus van belang is dat wij begin 2004 opnieuw met makelaar Y in contact kwamen, die ons bevestigde dat hij "vrij" was met de boerderij en dat wij als eerste in aanmerking kwamen om de boerderij te kopen. Vervolgens is het proces verlopen zoals onder andere aangegeven in ons schrijven van 24 november 2004.

Met betrekking tot de reactie van de Gemeente Kampen in het schrijven van 3 mei 2005 merken wij inzake het voorleggen van het schetsplan aan de rayonarchitect het volgende op. In het schrijven van 3 november 2004 geeft de directie van Oversticht (Welstandcommissie) aan dat de schetstekening voor de verbouw van de boerderij aan N.weg te Kampen bij Oversticht niet bekend is. Een afschrift van deze brief is in uw bezit als bijlage van ons schrijven van 24 november 2004. Dit schrijven is de schriftelijke bevestiging van de mondelinge mededeling aan ondergetekende van de rayonarchitect (de heer Q) dat de Gemeente Kampen het schetsplan niet ter beoordeling aan hem heeft voorgelegd.

Met betrekking tot de email wisseling tussen de Gemeente Kampen en makelaar Y merken wij het volgende op. In het email van 8 juli 2004 geeft de heer Y aan dat hij in een gesprek met (verzoekers echtgenote; N.o.) het advies heeft gegeven een bod te doen onder voorbehoud van eventuele wensen en die op papier te zetten. Daarbij zou hij tevens aangegeven hebben dat alleen wanneer er een bod op tafel ligt er gesproken kan worden over een onderhandelingspositie. Deze beweringen van de heer Y zoals vermeld in zijn memo van 8 juli 2004 staan op gespannen voet met de waarheid. De heer Y heeft zich richting mijn echtgenote nimmer in deze zin uitgelaten.

Tot slot willen wij benadrukken dat ook bij de Gemeente Kampen (de heer X) nadrukkelijk bekend was dat er ten tijde van de verkoop van de boerderij aan zijn collega Z (begin juli 2004) er met ons afspraken liepen over de koop van uw boerderij. Het is niet voor niets dat de heer X in zijn memo van 6 juli 2004 aan Y aangeeft dat men voordat men een beslissing neemt de zekerheid wil hebben dat er geen risico gelopen wordt met betrekking tot aanspraken op dit pand door derden.

Vervolgens vraagt de heer X in zijn memo van 8 juli 2004 aan Y nogmaals om een reactie. De heer X wist heel goed welke acties er op dat moment liepen (i.c. het voorleggen van een schetsplan, dit op advies van de heer X zelf, zie in deze het schrijven van de Gemeente Kampen van 19 april 2004). Zoals ook aangegeven in ons schrijven aan u van

19 februari 2005 vinden wij het een bovendien een kwalijke zaak dat de heer X in de Adviesnota van 30 juni 2004 aan het College van B&W van de Gemeente Kampen geen melding heeft gemaakt van met ons gemaakte - nog lopende - afspraken. De heer X heeft in deze voor de besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders belangrijke en relevante informatie achtergehouden.

Ook de heer Y was op de hoogte van deze afspraken. De stelling van de heer Y in zijn memo van 8 juli 2004 dat hij "vrij" was met de woning is naar onze mening dan ook niet juist. De heer Y wist dat wij een schetsplan bij de Gemeente Kampen ter goedkeuring voorgelegd hadden. Zoals ook in ons schrijven van 19 februari 2005 (pagina 1) aangegeven heeft de heer Y ons verzekerd dat hij - in afwachting van de reactie van de verkoper op gestelde vragen - niet in gesprek zou gaan met andere partijen..."

2. Naar aanleiding van verzoekers brief van 29 mei 2005 stelde de Nationale ombudsman hem onder meer de volgende vraag:

"...2. Tevens ontkent u dat het begin 2003 door u uitgebrachte bod op dezelfde boerderij is uitgebracht onder voorbehoud van uw wensen met betrekking tot de gewenste wijzigingen. Is dit bod destijds mondeling of schriftelijk uitgebracht? Indien dit laatste het geval is, kunt u mij hiervan een kopie toesturen?..."

3. Verzoeker reageerde hierop bij brief van 25 juni 2005:

"...Met betrekking tot vraag 2 delen wij u mede dat dit bod mondeling is uitgebracht aan de makelaar, de heer Y.

In aansluiting op bijgevoegde verklaring kan ik u nog mededelen dat ik op de maandagmorgen na het bewuste weekend van 4 juli 2004 toen wij er toevalligerwijs achterkwamen dat de boerderij verkocht was, telefonisch contact heb gehad met de makelaar de heer Y. In dat gesprek heeft de heer Y aangegeven dat hij - eind juni 2004 toen de gesprekken met Z in de eindfase kwamen - de heer X van de Gemeente Kampen expliciet gevraagd had in hoeverre de gesprekken met ons afgerond waren. De heer Y heeft mij verteld dat de heer X als reactie had aangegeven dat de gesprekken met ons beëindigd waren. De heer Y heeft mij vervolgens verteld dat hij op basis van deze bevestiging van de heer X de boerderij verkocht heeft aan de collega van de heer X, de heer Z. Voor ons was dit een belangrijke aanleiding om een formele klacht in te dienen bij de Gemeente Kampen tegen de heer X, omdat de heer X heel goed wist dat dit proces met ons nog gaande was. Ik verwijs in deze naar de uitvoerige documentatie die ik u hierover gestuurd heb. Vrijwel wekelijks heb ik de heer X telefonisch naar de stand van zaken gevraagd en steeds kregen wij als antwoord dat de zaak nog in behandeling was. Zoals in ons schrijven van 19 februari 2005 aangegeven moeten we - achteraf gezien - constateren dat onze vraag minimaal 2 maanden lang op een bureau heeft gelegen bij de afdeling Bouwen en Wonen van de Gemeente Kampen. De heer X heeft ons inziens richting de

heer Y ten onrechte aangegeven dat de gesprekken met ons beëindigd waren..."

4. Bij verzoekers brief was een verklaring gevoegd van diens echtgenote:

" VERKLARING

Ik ben in de periode februari - juni 2004 drie of vier keer op bezoek geweest bij de heer Y van L. Makelaardij te Kampen. De exacte data heb ik niet meer paraat. Deze bezoeken vonden altijd plaats op maandagmorgen, tegelijk met het bezoek aan de markt. (...) Genoemde bezoeken waren dus gemakkelijk te combineren.

Ik heb bij L. niet met andere makelaars gesproken dan met de heer Y, omdat hij de verkoop "N.weg" behandelde. Bovendien kende ik de heer Y omdat wij een jaar eerder reeds over dezelfde boerderij in onderhandeling waren geweest.

In al die gesprekken ging het steeds om de vraag of de heer Y inmiddels nadere info had gekregen van de Gemeente Kampen over de mogelijkheden van (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw op genoemde locatie en de door de Gemeente Kampen in deze gestelde eisen.

De heer Y heeft in de verschillende gesprekken steeds aangegeven dat hij de vraag had uitgezet bij de Gemeente Kampen en dat hij nog geen reactie had gehad. Verder heeft hij in elk gesprek aangegeven dat hij ons zou bellen zodra hij nieuws had. Hij gaf aan dat hij ons telefoonnummer uit het hoofd kende. Hij heeft echter nooit gebeld.

De heer Y heeft mij nimmer aangegeven dat we een bod zouden moeten doen om in onderhandeling te zijn.

De heer Y heeft geadviseerd om een tekening in te dienen bij de Gemeente Kampen om de Gemeente Kampen op die manier tot een reactie te dwingen. Dit advies hebben we opgevolgd.

Ik heb in een van de gesprekken de heer Y op de hoogte gesteld van het feit dat we een tekening hadden ingediend. Daarna heb ik hem op de hoogte gehouden over de voortgang.

De heer Y heeft mij uitdrukkelijk beloofd dat wij in de gelegenheid werden gesteld een (nieuw) bod uit te brengen op de boerderij en dat hij in afwachting van de reactie van de Gemeente Kampen niet met andere partijen in gesprek zou gaan.

De gesprekken met de heer Y zijn steeds in een plezierige sfeer verlopen. Des te groter was het ongeloof en de teleurstelling toen we er begin juli 2004 bij toeval achterkwamen dat de boerderij verkocht was, naar achteraf blijkt aan een vriendje / collega van de heer X van de Gemeente Kampen. Dit, zonder enige vorm van communicatie met ons, achter

onze rug om.

IJsselmuiden, 24 juni 2005..."

G. Nadere reactie college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen

1. In reactie op verzoekers brieven van 29 mei en 25 juni 2005 en een aantal nadere vragen van de Nationale ombudsman werd namens het college bij brief van 24 augustus 2005 het volgende meegedeeld:

"...De door u verlangde verklaring van de heer ir. Q, rayonarchitect Oversticht, is u reeds (rechtstreeks) door de (...), directeur Oversticht toegezonden.

De gevraagde verklaring van de heer Y, L. Makelaardij, treft u bijgaand aan.

Inzake de door u verzochte reactie merken wij het volgende op.

In het kader van het wettelijk verplichte welstandstoezicht worden de bouwplannen in de gemeente Kampen getoetst door het Oversticht (Genootschap tot bevordering en instandhouding van het landelijk en stedelijk schoon in de Provincie Overijssel). De rayonarchitect, de heer ir. Q, beoordeelt wekelijks de tot op dat moment binnengekomen plannen. Het gaat hierbij om beoordeling van formeel ingediende aanvragen om (reguliere of lichte) bouwvergunning, danwel om beoordeling van informeel aangeleverde schetsplannen. In het onderhavige plan ging het om dit laatste. Er was sprake van een globale "ideeënschets".

Voor iedere wekelijkse welstandsbeoordeling wordt een lijst opgesteld van plannen die dan aan de orde komen. Plannen die er op het laatste moment bijkomen worden handmatig bijgeschreven. In de lijst wordt bijgehouden wat het resultaat van de beoordeling is. De beoordelingslijsten van 3 mei 2004 en 10 mei 2004 treft u bijgaand aan.

Zoals uit de beoordelingslijst kan worden geconcludeerd, is het onderhavige plan op 3 mei 2004 aan de orde gekomen. De rayonarchitect heeft blijkens de aantekening op de beoordelingslijst het bouwplan teruggegeven. Omdat het plan weinig inzicht verschaft over de situatie op het betreffende perceel, heeft de rayonarchitect aangegeven e.e.a. ter plaatse te willen bekijken. Uit de beoordelingslijst van 10 mei 2004 blijkt, dat de rayonarchitect het bouwplan heeft teruggegeven voor nader overleg met de B., gemeenteambtenaar ruimtelijke ordening. De rayonarchitect achtte dit nodig, omdat de gemeentelijke ruimtelijke/planologische visie over het slopen van opstallen eerst bekend moest zijn.

Ten aanzien van dit onderwerp wordt verder verwezen naar de verklaring van de heer Q..."

2. De door de gemeente bijgevoegde verklaring van makelaar Y:

"Verklaring

Met betrekking tot mijn gesprekken met (verzoekers echtgenote; N.o.) het volgende:

In 2003, toen de N.weg net in verkoop was, heeft (verzoekers familie; N.o.) een bod uitgebracht op betreffende pand. Het bod bestond uit een prijs en een voorbehoud dat de sloopkosten voor rekening van de gemeente kwamen. Vanwege dat voorbehoud werd het bod afgewezen.

Nadien ben ik in onderhandeling geraakt met makelaar D. Een lange en moeizame onderhandeling die uiteindelijk uitmondde in een ontbinding, in de "staart" van deze kwestie heb ik verscheidene malen contact gehad met (verzoekers echtgenoot; N.o.), die graag op de hoogte wilde blijven van de ontwikkelingen, daar zij aangaven nog belangstelling te hebben voor de woning. Op dat moment waren wij weer "vrij" met de woning. D.w.z. er liepen geen andere biedingen of opties. De familie gaf aan belangstelling voor de woning te hebben, mits aan een aantal voorwaarden zou worden voldaan. Die voorwaarden hadden betrekking op sloopvergunningen en verbouwplannen. Ik heb toen aangeraden om met betrekking tot deze vragen, rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente. (afd. bouw & wonen). Ik heb niet de suggestie gewekt dat er daarmee een onderhandelingspositie tot stand kwam. Toen een antwoord echter uitbleef, heb ik aangeraden aan (verzoekers echtgenote; N.o.) een bod te doen onder voorbehoud van de gestelde vragen omtrent verbouw e.d. Dit in de eerste plaats omdat een bod meer houvast geeft dan alleen informatieaanvragen en in de tweede plaats omdat er dan pas - en niet eerder - sprake is van een onderhandelingspositie. Ik heb echter geen optie verstrekt. Ten tijde van de beoordeling van hetgeen bij de gemeente door (verzoeker; N.o.) werd neergelegd, was er ruimschoots de gelegenheid om een bod te doen en daarmee in officiële onderhandeling te komen. (Verzoekers familie; N.o.) heeft er voor gekozen niet in onderhandeling te treden.

Op het moment dat een nieuwe kandidaat zich meldde, was er al enige tijd verstreken sinds het laatste contact met (verzoekers echtgenote; N.o.). Er lag op dat moment geen bod van (verzoekers familie; N.o.). Ik heb echter wel gebeld met de gemeente om te controleren of (verzoekers familie; N.o.) wellicht rechtstreeks een bod bij de verkoper had neergelegd. Daarvan was niets bekend. Daar ik ook - ondanks mijn advies daarvoor - geen bod heb gekregen, stond niets mij in de weg de onderhandeling met deze koper af te ronden. Ik verklaar nadrukkelijk dat er noch van een optie noch van een onderhandeling sprake is geweest.

Kampen,

5 augustus 2005

Y

L. Makelaardij"

3. De door de gemeente bijgevoegde beoordelingslijsten:

" Welstandsaanvragen voor maandag 3 mei 2004

(...)

N.weg -> ter plaatse kijken"

" Welstandsaanvragen voor maandag 10 mei 2004

(...)

N.weg -> retour, overleg met B...."

4. De door de gemeente bedoelde door de welstandscommissie rechtstreeks aan de Nationale ombudsman toegestuurde verklaring van de rayonarchitect Q:

"Zwolle, 11 augustus 2005-12-07

(...)

Betreft: klacht tegen de gemeente Kampen

Inlichtingen bij: ir. Q

(...),

U heeft mij via de gemeente Kampen verzocht u nader te informeren met betrekking tot de gang van zaken rond de "advisering" over een schetstekening voor de verbouw van een boerderij aan de N.weg te Kampen. Hierover is al eerder diverse malen contact met mij en/of Het Oversticht geweest, zowel telefonisch als schriftelijk. Een kopie van een eerdere brief van Het Oversticht heb ik ter informatie bijgevoegd.

Als rayonarchitect van de welstandscommissie van Het Oversticht neem ik in beginsel geen zaken in behandeling indien deze niet voorzien zijn van een gemeentelijke aanvraag voor een welstandsadvies. De welstandscommissie van de gemeente Kampen behandelt per jaar circa 700 plannen, die ik alle voorafgaande aan de advisering onder ogen krijg. Daarnaast wordt door de gemeente regelmatig in een vroeg stadium mijn oordeel gevraagd of, mocht het komen tot een welstandsadviesaanvraag, het betreffende plan voldoende kwaliteit heeft, opdat de welstandscommissie uiteindelijk tot een gunstig advies zal komen.

Onder kwaliteit kan niet alleen die van het ontwerp op zich worden verstaan, maar ook die van de indiening. Een ingediend plan moet namelijk aan diverse wettelijke eisen voldoen. In veel gevallen kan het niet komen tot een voorlopige beoordeling van het bouwplan, omdat niet aan deze eisen wordt voldaan, bijvoorbeeld doordat de tekeningen onvoldoende inzicht bieden. Zo komt het geregeld voor dat een situatietekening of foto's ontbreken zodat er niets over een bouwplan gezegd kan worden. Ook is de tekenkwaliteit van veel schetsen soms zo onprofessioneel, dat een beoordeling niet mogelijk blijkt. Het aantal plannen dat op deze onvolkomen wijze wordt ingediend is groot. Vaak geven wij via de gemeente de indiener aan op welke wijze zij hun eerste ontwerpideeën kunnen uitwerken tot een plan dat voldoende kwaliteit heeft om geaccepteerd te worden. Dit is een procedureel advies, nooit een inhoudelijk advies. Daarvoor ontbreekt immers de informatie. Deze prille plannen, die nog niet aan de indieningsvereisten voldoen, worden door ons nog niet geregistreerd. Ook worden door ons geen aantekeningen gemaakt. De indiening volgt immers later. U zult begrijpen dat, omdat in dit geval geen sprake is geweest van een door ons geregistreerde aanvraag, het betreffende geval aan mijn herinnering is ontschoten. Het is dus in beginsel wel mogelijk dat ik een schets onder ogen heb gehad.

Als dat al zo zou zijn en in het hypothetische geval dat ik wel uitlatingen over dit geval heb gedaan is dat, gezien het onvolkomen stadium van de plannen, nooit een bindende uitspraak geweest, want er was onvoldoende basis voor een oordeel. Aan uitlatingen met een procedurele intentie kunnen dan ook geen bindende rechten worden ontleend.

(...)

ir. Q

rayonarchitect

H. nadere reactie verzoeker

Bij brief van 17 september 2005 reageerde verzoeker op de brief van de gemeente van 24 augustus 2005:

"...Wij hebben er behoefte aan om bij de verklaring van makelaar Y van 5 augustus 2005 de volgende kanttekeningen te plaatsen.

- In de eerste alinea stelt de heer Y dat wij in 2003 een bod op het pand hebben uitgebracht en dat het bod bestond uit een prijs en een voorbehoud dat de sloopkosten voor rekening van de gemeente kwamen. Verder stelt de heer Y dat vanwege dat voorbehoud het bod werd afgewezen. Wij kunnen u verklaren dat een dergelijk voorbehoud ons niet bekend is. Wij hebben destijds in 2003 een bod uitgebracht waarbij de sloopkosten voor onze rekening kwamen.

- Ongeveer halverwege de verklaring geeft de heer Y aan dat hij ons heeft aangeraden rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente (afd bouw & wonen). Dit is niet geheel juist. De heer Y heeft ons in direct contact gebracht met de heer X van de afdeling Groen & Gebouwen (de afdeling die belast was met de verkoop van het pand) en niet met bouw & wonen.

- Zoals al eerder aangegeven heeft de heer Y nimmer aangegeven dat we een bod moesten uitbrengen om op die wijze een onderhandelingspositie af te dwingen. De heer Y heeft wel geadviseerd om een schetstekening in te leveren bij de gemeente. Dit hebben we ook gedaan. De heer Y heeft ons beloofd dat hij in afwachting van de reactie van de gemeente op onze schetstekening niet in gesprek zou gaan met anderen. Wij zijn op dit punt helaas bedrogen uitgekomen.

- De heer Y geeft in de derde alinea aan dat op het moment dat een nieuwe kandidaat zich meldde er al enige tijd verstreken was sinds het laatste contact met (verzoekers echtgenote; N.o.). Wij merken hierbij op dat de heer Y exact op de hoogte was wat de status was (namelijk dat wij een schetstekening ingediend hadden en dat we in afwachting waren van de reactie van de gemeente).

Met betrekking tot de verklaring van de heer Q van dd 11 augustus 2005 merken wij het volgende op. Wij denken dat de verklaring van de heer Q relevant is in die zin dat de heer Q mondeling naar ons heeft aangegeven dat hem geen schetstekening was voorgelegd voor verbouw van N.weg. Deze verklaring heeft Het Oversticht schriftelijk bevestigd in het schrijven van dd 3 november 2004. De Gemeente Kampen heeft aangegeven dat de schetstekening was voorgelegd aan de rayonarchitect, de heer Q. Uit zijn verklaring van de heer Q van 11 augustus 2005 blijkt nu dat zijn geheugen hem in de steek heeft gelaten. Wij verwijzen in deze verder naar ons schrijven aan u van 16 augustus 2005..."