



Rapport

p class="c2">Klacht

Verzoeker klaagt er, naar aanleiding van de beslissing op zijn klacht over de handelwijze van de gemeente Apeldoorn bij de aankoop van zijn woning, over dat de gemeente:

1. eerst na bijna twee jaar heeft aangegeven dat er, op basis van voortschrijdend inzicht binnen de gemeente omtrent het project 'Kanaalzone', voor is gekozen de woning niet aan te kopen zonder aan te geven waar dit gewijzigd inzicht op is gebaseerd;
2. geen - formele - duidelijkheid heeft gegeven over de toekomstige (on)mogelijkheden van de woning van verzoeker;
3. ten onrechte heeft gesteld dat de woning Oosterlaan 1 aan de gemeente is aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
4. niet binnen de daarvoor in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen termijnen voor klachtbehandeling op zijn klacht heeft beslist;

en dat de verwerver/taxateur onroerende zaken van de gemeente zich bij de onderhandelingen over de aankoop solistisch, eigenmachtig en weinig coöperatief heeft opgesteld.

Beoordeling

I Bevindingen

1. De woning van verzoeker ligt binnen of grenst direct aan de zogeheten 'Kanaalzone', een ontwikkelingsgebied in de gemeente Apeldoorn. Op 1 juli 2005 heeft verzoeker, via zijn makelaar, zijn woning te koop aangeboden aan de gemeente, nadat deze al vanaf december 2004 te koop had gestaan. Alhoewel bezichtigingen plaatsvonden kwam het niet tot verkoop, mede omdat de gemeente weinig concrete informatie kon verstrekken over de gevolgen van de planontwikkeling voor het voortbestaan van de woning en van de omgeving daarvan. Ook de verwerver van de gemeente, waarmee verzoeker in contact was gekomen, kon daarover geen duidelijkheid geven.

2. Op 26 juni 2006 is telefonisch bij de gemeente Apeldoorn een vraagprijs neergelegd van € 299.000, waarna € 260.000 is geboden. Nadat de gemeente was gewezen op de grote afwijking tussen vraag en aanbod, werd een nieuw bod gedaan van € 265.000. Op 27 december 2006 werd ook dit bod niet marktconform geacht.

Namens verzoeker is daarbij ingegaan op de door de gemeente voorgestelde vergoeding voor het voortgezet gebruik van de woning en op de inhouding op de koopsom als het pand niet direct leeg wordt opgeleverd en gesteld dat daardoor de bij transport te ontvangen koopsom netto slechts € 245.000 bedraagt. Onder verwijzing naar de door de

gemeente vastgestelde waarde ingevolge de Wet waardering onroerende zaken per 1 januari 2003, werd de vraagprijs - bij een gemeentelijk bod van € 265.000 - gesteld op € 295.000. Rekening houdend met de door de gemeente voorgestelde vergoeding en inhouding, zou de door verzoeker te ontvangen netto koopsom € 275.000 bedragen. De gemeente werd verzocht in januari 2007 op deze vraagprijs te reageren

Op 6 februari 2007 deelde de verwerver van de gemeente Apeldoorn verzoeker mee dat hij vanwege de grote afwijking tussen vraag en aanbod expliciet aan de projectleiding had gevraagd of de woning, gelet op de plannen voor het ontwikkelingsgebied, nodig was en aangekocht diende te worden. Nader onderzoek van de projectorganisatie leidde tot de conclusie dat dit niet het geval was, omdat het perceel van verzoeker niet zou worden geraakt en er derhalve geen noodzaak tot aankoop bestond.

3. Op 21 maart 2007 diende verzoeker een klacht in bij de gemeente Apeldoorn. Op 7 juni 2007 werd hierop door de directeur Ruimtelijke Ordening, namens het college van burgemeester en wethouders gereageerd.

Naar aanleiding van verzoekers klacht over het uitblijven van overeenstemming, schreef de directeur dat tijdens het aankoopproces was gebleken dat er tussen vraagprijs en de gemeentelijke waardering van de woning een onoverbrugbaar financieel verschil bleef bestaan en ook over de wijze van levering van de woning geen consensus was te bereiken. Daarbij merkte de directeur op dat van het begin af aan door gemeente was onderkend en uitgedragen dat het perceel van verzoeker in de voorlopige structuurvisie Kanaalzone slechts zou worden geschampt en in principe niet aangekocht hoefde te worden. Door de gemeente was weliswaar een bod uitgebracht, maar gewijzigde en voortschrijdende inzichten hadden er toe geleid dat definitief van aankoop af moest worden gezien.

4. Naar aanleiding van de klacht over de bejegening door en de houding van de verwerver, schreef de directeur dat hij begrip had voor het gevoel van verzoeker maar dat het ook de taak is van een verwerver om voor de gemeente marktconform een onroerende zaak aan te kopen. Voorts merkte de directeur op dat hij de verwerver kent als een persoon die graag direct communiceert, een onmisbare eigenschap voor een verwerver die per definitie tegenstellingen moet kunnen overbruggen maar soms ook voor de burgers niet welkome standpunten moet uitdragen.

5. Ten aanzien van de aankoop van de woning gelegen naast die van verzoeker, schreef de directeur dat de gemeente dit pand marktconform had aangekocht nadat dit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente te koop was aangeboden. Vanaf het begin af aan was het duidelijk dat dit pand, in tegenstelling tot dat van verzoeker, op basis van de structuurvisie Kanaalzone gesloopt zou moeten worden.

6. Met de reactie op zijn klacht kon verzoeker zich niet verenigen, zodat hij zich tot de Nationale ombudsman wendde. Verzoeker stelde dat niet het uitblijven van de aankoop van zijn woning onderwerp van de klacht was, maar wel de onverkoopbaarheid van de woning door de prille, ondoorzichtige planvorming van de gemeente.

Ter onderbouwing stelde verzoeker dat nergens uit bleek dat de gemeente de woning niet zou hoeven aankopen, omdat hij hierover geen officiële brief had ontvangen en de door de gemeente gebruikte structuurschetsen niet waren aangepast. Ook uit de voorlopige structuurvisie blijkt nergens dat de woning slechts wordt 'geschampt'. Bovendien schept de gemeente onduidelijkheid voor potentiële kopers door op de getekende full colour documentatie van de "structuurschets Kanaalzone" duidelijk en gedetailleerd aan te geven dat ook zijn perceel opgaat in verharde openbare ruimte.

Ten aanzien van het aankoopproces, stelde verzoeker dat de gemeentelijke waardering niet marktconform was en slechts door één gemeentelijk ambtenaar was bepaald, zonder tussenkomst van bijvoorbeeld een erkend taxateur. Ook was elk voorstel resoluut, maar met veel vertraging van de hand gewezen. Pas na twee jaar tijd rekken zou door een ambtenaar de conclusie zijn getrokken, en via de e-mail kenbaar gemaakt, dat van aankoop werd afgezien.

Onder verwijzing naar de Akte van Levering merkte verzoeker ten slotte op dat de aankoop van de naastgelegen woning niet had plaatsgevonden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

7. Bij de opening van het onderzoek is het college van burgemeester en wethouders van Apeldoorn gevraagd in te gaan op de onderscheiden klachtonderdelen en, zo mogelijk, duidelijkheid te geven over de ontwikkelingen in de directe nabijheid van de woning van verzoeker en de toekomstige gebruiksmogelijkheden en verkoopbaarheid van het pand.

8. In zijn reactie van 15 november 2007 ging de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling, namens het college van burgemeester en wethouders allereerst in op de klacht dat de gemeente Apeldoorn pas na twee jaar had aangegeven de woning van verzoeker niet te zullen aankopen, zonder aan te geven waar dit gewijzigd inzicht op was gebaseerd.

De Nationale ombudsman werd meegedeeld dat van aanvang af mondeling door de verwerver/taxateur onroerende zaken, maar ook schriftelijk door de projectmanager, was aangegeven dat de geplande nieuwe weg, de zogenoemde 'noordradiaal', het perceel van verzoeker hooguit zou "schampen" maar de woning zelf niet zou raken. Dit in tegenstelling tot de nabijgelegen percelen, waarvan toen reeds duidelijk was dat deze aangekocht en verwijderd dienden te worden.

Reeds bij brief van 21 september 2005 had de projectmanager opgemerkt dat definitief uitsluitel over het ruimtebeslag van de 'noordradiaal' nabij het perceel van verzoeker,

ondanks het feit dat het voorontwerp van de weg in de planning naar voren zou worden gehaald, nog geruime tijd zou vergen.

9. Mede gezien de nadrukkelijke wens van verzoeker om te verkopen was besloten om, mits marktconform en zeker niet tegen elke prijs, te kijken of overeenstemming over aankoop mogelijk was. Begin 2006 was de woning door twee verwervers/ taxateurs van de afdeling grondzaken opgenomen en gewaardeerd op € 265.000,- kosten koper bij lege levering. De woning stond sinds december 2004 te koop voor de, nooit naar beneden bijgestelde, vraagprijs van € 299.000,- kosten koper. Daarbij gaf de directeur aan dat van aanvang af er niet alleen verschil van mening was over de waarde van de woning bij lege levering, maar eveneens geen overeenstemming kon worden bereikt over de - op de waarde van de woning - in mindering te brengen gebruiksvergoeding voor het door verzoeker gewenste veeljarig voortgezet gebruik en over een inhoudingspercentage ter realisering van de op termijn lege levering.

10. Nadat begin 2007 duidelijk was dat minnelijke overeenstemming niet tot de mogelijkheden behoorde en verwerving van het perceel niet strikt noodzakelijk was, is de adviseur van verzoeker op 6 februari 2007 via de e-mail meegedeeld dat van aankoop werd afgezien. De directeur erkende daarbij dat het sturen van een brief duidelijker en zorgvuldiger was geweest.

11. Tevens stelde de directeur dat de verwerver/taxateur zich terughoudend had opgesteld tijdens de onderhandelingen, omdat aankoop niet noodzakelijk was. Daarbij gold naar de mening van de directeur dat de hoogte van de vraagprijs en de starre houding van verzoeker het enthousiasme van de verwerver/taxateur om het perceel te verkrijgen gedurende de onderhandelingen had getemperd.

Over de verstreken termijn schreef de directeur dat het plan, zoals dat in 2005 was gepresenteerd, een zogenaamde Structuurschets betreft; een nog niet bindend plan, waarin de beoogde ontwikkeling en inrichting van een gebied voor het eerst kenbaar wordt gemaakt. Zowel ten aanzien van bestemmingen als begrenzingsplan ondergaat zo een plan vervolgens de nodige aanpassingen en verfijningen, voordat het de basis wordt voor het bindend vast te stellen bestemmingsplan. Het is naar de mening van de directeur gebruikelijk dat de exacte begrenzingsplan nog nader worden verfijnd, waarbij zowel ruimtelijke aspecten als de (on-)mogelijkheden om eigendommen te verkrijgen onder acceptabele condities bepalend zijn. Het aangepaste idee over de aan te leggen 'noordradiaal' en de (te) hoge vraagprijs voor de woning van verzoeker, was naar de mening van de directeur in het onderhavige geval bepalend voor de keuze om van aankoop van de woning van verzoeker af te zien.

12. Ten aanzien van het klachtonderdeel dat de gemeente geen, formele, duidelijkheid heeft gegeven over de toekomstige (on-)mogelijkheden van de woning, schreef de directeur dat met bescheiden aanpassingen binnen het in ontwikkeling zijnde plan, de

'noordradiaal' het perceel van verzoeker qua grondgebruik niet schampt. Over de exacte inrichting en uitwerking van het plan kon echter aan verzoeker, noch aan andere aan het plan grenzende eigenaren meer (formele) duidelijkheid geboden worden, omdat daarvoor de bij planvorming normale procedures voor inspraak en kennisgeving gelden. Opgemerkt werd dat uiteraard geprobeerd wordt om daarnaast onzekerheden en onduidelijkheden voor belanghebbenden zo maximaal mogelijk te ondervangen door het verstrekken van informatie, toelichting en onderbouwing. De directeur gaf, namens het college aan, zich ervan bewust te zijn dat plannen van een omvang als de onderhavige, zeker in de ontwikkelingsfase en gelegen in binnenstedelijk gebied, een mate van beroering bij belanghebbenden teweeg kunnen brengen en ook verzoeker daarbij binnen het redelijk mogelijke heeft kunnen rekenen op een individuele benadering van zijn situatie.

Ten overvloede wees de directeur erop dat voor een ieder die van mening is dat schade wordt geleden als gevolg van gemeentelijke ontwikkelingen te zijner tijd de mogelijkheid van een planschadeprocedure open staat, welke regeling erop is gericht om negatieve gevolgen voor de waarde van een perceel tengevolge van de realisatie van een plan te compenseren.

13. De klacht dat de gemeente ten onrechte had gesteld dat de woning Oosterlaan 1 was aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht Gemeenten, werd door de directeur onder aanbieding van excuses gegrond verklaard, omdat was gebleken dat er een verkeerde conclusie was getrokken.

Overigens wees de directeur erop dat het al dan niet gevestigd zijn van een voorkeursrecht niet bepalend is voor de hoogte van de marktconforme koopsom. Ook dan geldt dat in eerste instantie overeenstemming wordt bereikt op basis van onderhandelingen. Wel kan uit het vestigen van een voorkeursrecht worden afgeleid dat een overheid ten aanzien van dat perceel in beginsel serieuze interesse heeft.

14. De klacht over de opstelling van de verwerver/taxateur onroerende zaken achtte de directeur ongegrond. Ter onderbouwing gaf hij aan dat, zoals gebruikelijk, begin 2006 in aanwezigheid van een collega verwerver/taxateur een opname van het eigendom van verzoeker had plaatsgevonden, waarbij door beide verwervers/taxateurs gezamenlijk de waarde in het vrije verkeer was gesteld op € 265.000. De waardering was derhalve niet solistisch of eigenmachtig, maar in goed collegiaal overleg tot stand gekomen en bij de waardebepaling waren de relevante waarderingskenmerken, zoals ligging, grootte van en situering op het perceel, inhoud, de verhouding bebouwd-onbebouwd, de kwaliteit, onderhoudstoestand en onderhoudsgevoeligheid meegewogen. Daarnaast schreef de directeur dat beide verwervers aanwezig waren geweest bij het gesprek met de adviseur van verzoeker op 26 juni 2006, waarbij deze stelde dat verzoeker het aanbod van € 260.000 kon accepteren, onder de voorwaarde van vijf jaar gratis wonen.

15. De klacht dat niet binnen de daarvoor in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen termijn voor klachtbehandeling was beslist werd gegrond verklaard. Het feit dat te laat was gereageerd, was voor het college aanleiding geweest de wijze van interne communicatie kritisch te bekijken en nieuwe afspraken te maken.

16. In reactie op het, namens het college uitgebrachte standpunt, stelde verzoeker dat de brief van de projectmanager van 21 september 2005 juist bevestigt dat de gemeente onduidelijkheid had gecreëerd over de toekomstmogelijkheden van de woning en dat door of namens verzoeker verschillende voorstellen waren gedaan, waarop steeds weer opnieuw laat werd gereageerd.

Over het aan- en verkoopproces merkte verzoeker op dat de woning op 28 april 2005 door beide verwervers/taxateurs was bezocht, maar eerst in het gesprek met de makelaar van verzoeker op 28 februari 2006 een prijs van € 265.000 was geboden. De door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde bedroeg per waardepeildatum 1 januari 2005 echter al € 272.000. Daarnaast stelde verzoeker dat uit het feit dat er verschillende bezichtigingen door andere belangstellenden hadden plaatsgevonden de conclusie getrokken kon worden dat de vraagprijs wel degelijk reëel was. Gegadigden haakten echter af, zodra het toekomstig bestemmingsplan ter sprake kwam.

Naar de mening van verzoeker was er in december 2006 al overeenstemming bereikt over de door de gemeente gestelde voorwaarden, behalve over het financiële bod tot aankoop. De door de gemeente gestelde maximale aankoopprijs van € 265.000 bleek telkens niet onderhandelbaar en naar de mening van verzoeker was dit uitsluitend toe te schrijven aan de starre houding van de vertegenwoordigers van de gemeente. Ook was door de gemeente nimmer gereageerd op de door de makelaar van verzoeker geleverde onderbouwingen voor de vraagprijs van verzoeker.

Tevens merkte verzoeker op dat hij nog nimmer een formele brief had ontvangen, waaruit bleek dat de gemeente de woning niet nodig had voor de 'noordradiaal'. Ook niet nadat verzoeker op 14 november 2007 telefonisch had gesproken met een medewerker van de gemeente waarbij was toegezegd te proberen meer duidelijkheid te verschaffen door in een brief aan te geven dat de gemeente Apeldoorn het perceel definitief niet nodig heeft en door een aangepaste tekening waarop duidelijk te zien is dat het perceel buiten het op te stellen bestemmingsplan valt.

Ten aanzien van de houding van de verwerper/taxateur merkte verzoeker ten slotte op dat hem ten onrechte wordt verweten dat de vraagprijs nimmer naar beneden is bijgesteld, aangezien de huizenprijzen de afgelopen jaren telkens in prijs zijn gestegen en ook de gemeente deze stijgingen in de waardebepalingen van de Wet waardering onroerende zaken heeft verwerkt. Daarnaast merkte verzoeker op dat de tweede verwerper/taxateur niet aan het gesprek van 26 juni 2006 had deelgenomen en ten onrechte wordt gesteld dat verzoeker de voorwaarde van gratis wonen had gesteld. Op grond van de door de

gemeente voorgestelde gebruiksvergoeding, was uitgegaan van een verhoogde aankoopprijs. Bij vijf jaar gebruik zou de gebruiksvergoeding ruim € 400 bedragen en zou gebruik van de woning dus absoluut niet gratis zijn.

II Beoordeling

II.1 Wat betreft de beslissing om niet tot aankoop over te gaan.

18. Het motiveringsvereiste houdt in dat het handelen van bestuursorganen feitelijk en logisch wordt gedragen door een kenbare motivering.

Dit vereiste impliceert dat een motivering zo moet zijn ingericht dat een burger kan achterhalen hoe een beslissing is opgebouwd en wat de grondslagen van de beslissing zijn.

19. Verzoeker heeft zijn woning in juli 2005 aan de gemeente te koop aangeboden, toen bleek dat verkoop op de vrije markt moeilijk was omdat onduidelijk was wat de gevolgen van de ontwikkeling van de 'Kanaalzone' en met name van de exacte locatie van de zogeheten 'noordradiaal' voor de woning en directe omgeving waren. De gemeente heeft, nadat op 28 februari 2006 voor het eerst een bod op de woning was uitgebracht, uiteindelijk begin 2007 meegedeeld dat niet tot aankoop zou worden overgegaan. Tot deze beslissing was de gemeente gekomen nadat, vanwege de grote afwijking tussen vraag en aanbodprijs, expliciet aan de projectleiding was gevraagd of aankoop van de woning nodig was voor de ontwikkeling van het gebied. Nader onderzoek van de projectorganisatie had tot de conclusie geleid dat het perceel van verzoeker niet zou worden geraakt en er derhalve geen noodzaak tot aankoop bestond.

20. Verzoeker klaagt erover dat eerst na twee jaar is aangegeven dat er op basis van voortschrijdend inzicht voor is gekozen de woning niet aan te kopen, terwijl niet aangegeven wordt waar dit gewijzigd inzicht op is gebaseerd.

21. Door de gemeente is in reactie op de klacht aangegeven dat vanaf het begin door haar was onderkend en uitgedragen dat de zogeheten 'noordradiaal' het perceel van verzoeker slechts zou 'schampen' en in principe niet aangekocht hoefde te worden, maar dat definitieve duidelijkheid daarover - op het moment dat de woning te koop werd aangeboden - niet kon worden gegeven omdat het plan nog slechts een Structuurschets betrof. Desondanks was, gezien de uitdrukkelijke wens van verzoeker om te verkopen, besloten om te kijken of overeenstemming over verkoop mogelijk was. Nadat in december 2006 een nieuwe vraagprijs was neergelegd met daarbij het verzoek hierop te reageren, werd na nader onderzoek door de projectorganisatie in januari 2007 vastgesteld dat aankoop voor de realisatie van het plan niet nodig was en er derhalve van aankoop werd afgezien. Dit werd verzoeker via de e-mail meegedeeld.

22. Zoals ook de directeur heeft onderkend was het duidelijker en zorgvuldiger geweest als verzoeker door het sturen van een brief was geïnformeerd over de beslissing van de gemeente om van aankoop af te zien. Toch kan niet gesteld worden dat in strijd met het motiveringsvereiste is gehandeld, aangezien vanaf het begin van de onderhandelingen is aangegeven dat aankoop van de woning in beginsel niet nodig zou zijn en de ontwikkelingen van onder andere de 'noordradiaal' het perceel van verzoeker slechts zouden schampen.

Op dit punt is de onderzochte gedraging behoorlijk.

II.II Wat betreft het ontbreken van formele duidelijkheid.

23. 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 vereiste impliceert dat indien een bestuursorgaan niet in staat is om op korte termijn de gevraagde informatie te verstrekken, het de verzoeker moet melden welke maatregelen het neemt om de gevraagde informatie alsnog te kunnen verstrekken.

24. Verzoeker heeft er, als verkoper van zijn woning, belang bij dat hij met meer dan gemiddelde zekerheid aan de kopende partij kan aantonen welke ontwikkelingen van belang zijn voor (de omgeving van) zijn woning. Zonder die duidelijkheid zal verkoop, voor een passende prijs, moeilijk, zo niet onmogelijk zijn.

25. In zijn standpunt dat formele duidelijkheid pas verstrekt kan worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden, aangezien dit plan lopende de procedure inzake de totstandkoming ervan en tengevolge van gevoerde bezwaar- en beroepsprocedures wijzigingen kan ondergaan, kan het college van burgemeester en wethouders worden gevolgd. Dit laat onverlet dat de gemeente Apeldoorn verzoeker meer duidelijkheid had kunnen geven door hem middels een brief aan te geven waarom van de aankoop van zijn woning is afgezien en welke ontwikkelingen, op dit moment, in de omgeving van de woning worden voorzien. Het was de gemeente immers bekend dat verzoeker bij die duidelijkheid groot belang had. Bovendien had de gemeente hem toegezegd te bezien of hem een brief kon worden gestuurd en of een aangepaste tekening kan worden opgesteld. Door dit na te laten is niet gehandeld in overeenstemming met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking.

De onderzochte gedraging is wat betreft dit klachtonderdeel niet behoorlijk.

Het vorenstaande is voor de Nationale ombudsman aanleiding aan het rapport een aanbeveling te verbinden.

II.III Wat betreft de aankoop van de woning met nummer 1.

26. Het motiveringsvereiste zoals omschreven onder 18. brengt in elk geval mee dat de feiten die aan de motivering ten grondslag liggen, moeten kloppen. Zoals ook door de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling namens het college reeds is erkend, is in de beslissing naar aanleiding van de interne klachtbehandeling ten onrechte gesteld dat de woning, gelegen naast die van verzoeker, is aangekocht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten zodat is gehandeld in strijd met het motiveringsvereiste.

De onderzochte gedraging is ook wat betreft dit klachtonderdeel niet behoorlijk.

II.IV Wat betreft de termijn van klachtbehandeling.

27. De directeur heeft voorts erkend dat ten onrechte niet binnen de daarvoor geldende termijnen op de klacht is beslist. Daarmee is gehandeld in strijd met het vereiste van voortvarendheid.

De onderzochte gedraging is in zoverre evenmin behoorlijk.

II.V Wat betreft het optreden van de verwerver/taxateur.

28. Het redelijkheidsvereiste houdt in dat bestuursorganen de in het geding zijnde belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is.

Dit vereiste impliceert dat een bestuursorgaan bij zijn handelen alle relevante feiten en omstandigheden dient te achterhalen om deze vervolgens te kunnen vertalen in belangen welke tegen elkaar kunnen worden afgewogen. De uitkomst van die belangenafweging mag niet onredelijk zijn.

29. Verzoeker klaagt er feitelijk over dat door de opstelling van de verwerver/taxateur, welke in de ogen van verzoeker solistisch, eigenmachtig en weinig coöperatief was, er niet tot overeenstemming over de aankoop van de woning kon worden gekomen.

30. In zijn reactie op de klacht deelde de directeur mee dat de verwerver/taxateur zich terughoudend had opgesteld, omdat aankoop van de woning niet noodzakelijk was. Daarnaast gaf de directeur aan dat de eerste taxatie van de woning in collegiaal overleg tot stand was gekomen en bij de waardebeoordeling de relevante waarderingskenmerken waren meegenomen.

31. Van de overheid mag worden verlangd dat zij zich bij de verwerving van onroerende zaken baseert op objectiveerbare argumenten en daarbij gebruik maakt van ambtenaren met specifieke kennis. Dit is met name van belang als er sprake is van verwerving zonder procedurele rechtsbescherming, zoals op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Uiteraard is de verwerver van een onroerende zaak gebaat bij een zo laag mogelijke aankoopprijs. Dit belang staat haaks op dat van de verkoper die - begrijpelijkerwijs - is

gebaat bij een zo hoog mogelijke verkoopprijs.

32. In zijn standpunt dat het ook de taak van een verwerver is om voor de gemeente marktconform een onroerende zaak aan te kopen, kan de directeur worden gevolgd. Uit marktconform aankopen volgt de verplichting van het bestuursorganen om zich, ondanks het belang van verwerving tegen een zo gunstig mogelijk tarief, te baseren op de waarde in het economisch verkeer.

33. Verzoeker stelt dat door de verwerver/taxateur een prijs was geboden van maximaal € 265.000, welk bedrag niet meer onderhandelbaar was. Door verzoeker is daarnaast aangegeven dat de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2005 echter al € 272.000 bedroeg, en het een bekend gegeven is dat de huizenprijzen de afgelopen jaren telkens zijn gestegen. Alhoewel er, zoals hiervoor vastgesteld geen noodzaak tot aankoop van de woning van verzoeker bestond en behoorlijk is gehandeld door niet tot aankoop over te gaan, is door de verwerver/taxateur wel gehandeld in strijd met het redelijkheidsvereiste door niet alle nadere relevante feiten en omstandigheden te betrekken bij het verzoek tot aanpassing van het door de gemeente gedaan aanbod tot koop.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedragingen van de gemeente Apeldoorn, is gegrond:

- wat betreft het niet geven van duidelijkheid over de toekomstige mogelijkheden van de woning, wegens strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking;
- wat betreft de stelling dat de woning Oosterlaan 1 is aangekocht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, wegens strijd met het motiveringsvereiste;
- wat betreft de overschrijding van de behandelingstermijn voor de interne klachtbehandeling, wegens strijd met het vereiste van voortvarendheid;
- wat betreft het optreden van de verwerver/taxateur, wegens strijd met het redelijkheidsvereiste.

Voor het overige is de klacht niet gegrond.

Aanbeveling

De Nationale ombudsman geeft het college van burgemeester en wethouders in overweging om verzoeker alsnog schriftelijk te informeren over de inhoudelijke

overwegingen om van aankoop van zijn woning af te zien en hem daarbij mee te delen welke ontwikkelingen, op dit moment, in de omgeving van zijn woning worden voorzien en, voor zover van toepassing, de in gebruik zijnde tekeningen zodanig aan te passen dat duidelijk wordt dat het perceel van verzoeker door de 'noordradiaal' niet wordt geraakt.

DE NATIONALE OMBUDSMAN,