



Rapport

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de gemeente Haarlemmermeer in strijd met de tussen hem en de gemeente gesloten overeenkomst tot afkoop van erfpacht heeft gehandeld door een, voor hem niet kenbare fout bij de berekening van de afkoopsom te herstellen door het te weinig gerekende bedrag te verrekenen met een nog terug te ontvangen bedrag.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. De gemeente Haarlemmermeer deed verzoeker per brief van 15 december 2006 een aanbod tot koop van de hem in erfpacht gegeven grond die tot zijn woning behoort.

In de koopovereenkomst van 6 maart 2007 is onder meer bepaald dat de daarin opgenomen koopprijs gold bij een notariële overdracht van de zaak op 1 april 2007, en dat bij een latere overdracht de prijs kon afwijken als gevolg van een verrekening met de door verzoeker na 1 april 2007 nog verschuldigde canon.

2. Verzoeker ontving van de notaris twee nota's. In de nota van 14 mei 2007 was een koopprijs vermeld die € 148,92 hoger was dan de in de overeenkomst vermelde prijs voor een overdracht op 1 april 2007. Verzoeker verklaarde dat hij naar aanleiding daarvan contact had opgenomen met de notaris, omdat de gemeente zijn inziens de over de periode van 1 april 2007 tot 18 mei 2007 verschuldigde erfpachtscanon van € 148,92 per abuis bij de per 1 april 2007 geldende koopprijs had opgeteld in plaats van afgetrokken, immers hij had de jaarlijkse canon al voldaan.

Op 18 mei 2007 vond de notariële overdracht plaats voor een bedrag dat € 148,92 lager was dan de overeengekomen prijs bij een overdracht op 1 april 2007.

3. De gemeente weigerde de koopsom te accepteren en hield vast aan een betaling van het in de nota van 14 mei 2007 genoemde bedrag. In verband daarmee wees de gemeente de notaris er per brief van 21 augustus 2007 onder meer op, dat met verzoeker was overeengekomen dat bij een overdracht na 1 april 2007 de tot de datum van de overdracht nog door hem verschuldigde erfpachtscanon zou worden verrekend.

Omdat verzoeker de door hem per jaar verschuldigde canon had voldaan tot en met juli 2007, maar deze canon was verrekend met (in mindering gebracht op) de per 1 april 2007 vastgestelde prijs, diende de koopsom te worden vermeerderd met de verschuldigde canon over de periode van 1 april tot 18 mei 2007, dat is € 148,92. De gemeente wees de notaris er verder op, dat de factuur tijdig was verzonden en dat indien daarover vragen waren, de overdracht had moeten worden uitgesteld. Volgens de gemeente kwam het door de notaris nog in depot gehouden bedrag van € 148,92 dan ook aan haar toe.

4. Verzoeker diende op 30 augustus 2007 bij de gemeente Haarlemmermeer een klacht in over onder meer de wijze van berekenen van de koopsom door de gemeente en het verzoek aan de notaris om het in depot gehouden bedrag aan de gemeente uit te betalen. Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer handelde de klacht per brief van 5 oktober 2007 af, onder verwijzing naar aan de verzoeker op de hoorzitting verstrekte uitleg, en met de mededeling dat de notaris zou worden verzocht om het desbetreffende bedrag van € 148,92 zo spoedig mogelijk naar de gemeente over te maken.

5. De notaris deelde de gemeente op 27 november 2007 per e-mail mee, dat om praktische redenen was besloten om zowel aan de gemeente als verzoeker een bedrag van € 148,92 te betalen.

6. In reactie op de klacht en de in verband daarmee gestelde vragen deelde het college de Nationale ombudsman onder meer nog het volgende mee.

Verzoeker had kunnen weten dat de koopsom niet juist was berekend, gelet op de brief van 15 december 2006 en de koopovereenkomst, waaruit hij had kunnen afleiden dat hij de koopprijs per 1 april 2007 moest vermeerderen met de tot de datum van de feitelijke overdracht nog verschuldigde canon. Die bedroeg per saldo € 148,92.

De notaris is tijdig geïnformeerd over het bedrag dat de gemeente wenste te ontvangen en hij had tijdig contact op moeten nemen in het geval van onenigheid over de factuur. Dat contact is pas geweest na 18 mei 2007, omdat de gemeente die dag - de dag na Hemelvaart - was gesloten en pas op maandag 21 mei 2008 kon worden gereageerd op een door de notaris ingesproken boodschap. Gezien de onduidelijkheid over de nota had de notaris moeten besluiten tot uitstel van de overdracht.

De nota's zijn gewisseld tussen de notaris en verzoeker en zijn bij de gemeente niet bekend, zodat daar ook niet tijdig op konden worden gereageerd.

Anders dan door verzoeker is gesteld, is er geen sprake van een berekeningsfout in zijn nadeel, maar een aanpassing van de koopsom, overeenkomstig de met hem aangegane overeenkomst.

II. Beoordeling

7. Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat bestuursorganen secuur werken. Dit betekent dat slordigheden moeten worden vermeden en dat fouten zo snel mogelijk moeten worden hersteld.

8. Waar het in de situatie van dit geval in feite om gaat, is de interpretatie van de overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en verzoeker, die inhoudt dat verzoeker de volle eigendom krijgt van de grond die bij zijn woning hoort tegen betaling

van de overeengekomen prijs. Op 6 maart 2007 is met verzoeker overeengekomen dat bij een overdracht na 1 april 2007 de over de periode tot de daadwerkelijke overdracht door hem nog verschuldigde erfpachtscanon zou worden verrekend.

Vast staat, dat verzoeker over de periode vanaf 1 april 2007, nog een canon verschuldigd was, immers die canon was betaald voor het tijdvak tot 1 juli 2007, echter, voor wat betreft de periode na 1 april 2007 verdisconteerd in de per 1 april vastgestelde prijs. Verzoeker had dat kunnen weten, en hij had dus ook kunnen beseffen dat bij een overdracht na 1 april 2007 de koopprijs hoger zou zijn, omdat hij de canon voor het tijdvak vanaf 1 april 2007 per saldo nog niet had voldaan.

9. De door de gemeente aan de notaris opgegeven, en op de nota van 14 mei 2008 vermelde koopprijs is gelijk aan het bedrag dat is overeengekomen bij een overdracht per 1 april 2007, vermeerderd met de nog verschuldigde canon over de periode van 1 april 2007 tot de datum van overdracht, 18 mei 2007. Er is niet gebleken van feiten of omstandigheden die reden tot twijfel aan die opgave kunnen geven. Weliswaar is de juistheid van dat bedrag door verzoeker bestreden, maar dat moet berusten op zijn feitelijk onjuist gebleken veronderstelling, dat hij de canon voor het tijdvak na 1 april 2007 al had voldaan.

De onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmer is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer is niet gegrond.

Onderzoek

Op 14 oktober 2007 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer K. te Hoofddorp, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer.

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.

Tevens werd het college 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 Haarlemmermeer 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.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

1. Het verzoekschrift van 14 oktober 2007 en de nadien ontvangen bijlagen.
2. De reactie van het college van burgmeester en wethouders van Haarlemmermeer van 12 december 2007 met bijlagen.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

Zie onder Beoordeling.