



Rapport gemeentelijke ombudsman

inzake de klacht van de heer P.
over het college van burgemeester en wethouders van
de gemeente Vlaardingen,
afdeling Facilitair VIA

Dossiernummer: 2015.895
Datum: 26 april 2016

Samenvatting

De heer P. koopt een pand in de gemeente Vlaardingen dat al jaren als winkel wordt gebruikt. Hij wil het pand voor de detailhandel gebruiken. Volgens het bestemmingsplan Stadshart kan dat. De grond onder de winkel is in eigendom bij de gemeente Vlaardingen, die het in erfpacht heeft uitgegeven. De bestemming in de erfpachtovereenkomst is echter 'garage'. Voordat de heer P. besluit het pand te kopen, heeft hij bij de gemeente Vlaardingen geïnformeerd of er aanschrijvingen waren op het pand en wat de bestemmingsmogelijkheden zijn: "*wat mag wel en wat mag niet*". Ook vraagt hij of er over dit pand nog iets belangrijks te vermelden is. De gemeente antwoordt dat detailhandel is toegestaan. Na het tekenen van de koopovereenkomst, krijgt hij van de gemeente bericht dat de bestemming in de erfpachtovereenkomst aangepast moet worden en dat de gemeente de canon verhoogt van € 328,99 naar € 1.164,00 per jaar.

De ombudsman vindt dat de gemeente de heer P. beter had moeten informeren. Zijn klacht daarover is gegrond. De gemeente is het daar mee eens en past op dit punt zijn werkwijze aan. In het vervolg zal niet alleen informatie over het bestemmingsplan worden gegeven, maar zal de gemeente eerst navragen welke informatie betrokkene precies nodig heeft.

Het feit dat in het pand al jaren een meubelbedrijf was gevestigd, terwijl de bestemming in de erfpachtovereenkomst 'Garage' was, betekent volgens de ombudsman niet automatisch dat de erfpachtovereenkomst onder dezelfde voorwaarden doorloopt. De gemeente heeft ten opzichte van de heer P. geen verwachtingen gewekt waar hij op mocht vertrouwen.

Het antwoord op de vraag of de gemeente eenzijdig de erfpachtovereenkomst kan aanpassen, is afhankelijk van de inhoud van de erfpachtovereenkomst en de geldende algemene voorwaarden. Op grond van deze documenten en het gemeentelijke beleid kan het college bij een bestemmingswijziging een nieuwe canon vaststellen. De ombudsman vindt dat de gemeente wel genoeg heeft geluisterd naar de argumenten van de heer P.

Inleiding

De heer P. koopt een pand in de gemeente Vlaardingen dat al jaren als winkel wordt gebruikt. Hij wil het pand voor de detailhandel gebruiken. Volgens het bestemmingsplan Stadshart kan dat. De grond onder de winkel is in eigendom bij de gemeente Vlaardingen, die het in erfpacht heeft uitgegeven. De bestemming in de erfpachtovereenkomst is echter 'garage'. Voordat de heer P. besluit het pand te kopen, heeft hij bij de gemeente Vlaardingen geïnformeerd of er aanschrijvingen waren op het pand en wat de bestemmingsmogelijkheden zijn: "wat mag wel en wat mag niet". Ook vraagt hij of er over dit pand nog iets belangrijks te vermelden is. De gemeente antwoordt dat detailhandel is toegestaan. Na het tekenen van de koopovereenkomst, krijgt hij van de gemeente bericht dat de bestemming in de erfpachtovereenkomst aangepast moet worden en dat de gemeente de canon verhoogt van € 328,99 naar € 1.164,- per jaar.

Klachten

1. De heer P. heeft de volgende klachten:

Klacht 1 Hij vindt dat de gemeente hem onjuist heeft geïnformeerd in reactie op zijn vraag over de bestemmingsmogelijkheden. Daardoor kon hij niet weten dat de gemeente de erfpachtcanon zou verhogen.

Klacht 2 De gemeente heeft - door jaren in het pand detailhandel toe te staan en in het bestemmingsplan het pand te bestemmen voor detailhandel - de indruk gewekt dat een koper zonder nadere voorwaarden het pand kan gebruiken voor detailhandel.

Klacht 3 In de erfpachtvoorwaarden staat niet dat bij een erfpachtwijziging de canon verhoogd moet worden. De gemeente hoeft op grond van de erfpachtvoorwaarden bij een erfpachtwijziging dus niet gelijk de erfpachtcanon te verhogen.

Klacht 4 De gemeente luistert niet naar zijn argumenten.

Naar aanleiding van de klacht, de interne klachtbehandeling en de resultaten van het onderzoek heeft de ombudsman zijn bevindingen opgesteld en de heer P. en de gemeente de gelegenheid geven op de bevindingen te reageren. Bijlage en onderdeel van deze bevindingen is een overzicht van de interne en externe klachtbehandeling.

Bevindingen

De ombudsman gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

2. Op 28 september 1956 sluit de gemeente Vlaardingen met de heer B. een erfpachtovereenkomst. De heer B. vestigt een garagebedrijf in het pand X.
3. In de loop der jaren stopt de heer B. met zijn garagebedrijf en verhuurt hij het pand aan derden als winkel. Uit de correspondentie maakt de ombudsman op dat in het pand meer dan 30 jaar een meubelzaak gevestigd is geweest.
4. Sinds 1956 is het bestemmingsplan een aantal keer gewijzigd. In het nu geldende bestemmingsplan Stadshart, vastgesteld op 29 september 2011 en onherroepelijk geworden op 8 december 2011, is de bestemming van het pand 'Gemengde Doeleinden'. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat voor 'Gemengde Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ambachtelijke bedrijvigheid;
 - b. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel;
 - c. dienstverlening;
 - d. kantoren met een baliefunctie;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. wonen; al dan niet in combinatie met;
 - g. beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
5. In oktober 2014 doet de heer P. een bod van € 140.000,- k.k. op het pand X. Op 10 oktober 2014 ontvangt de heer P. bericht van zijn makelaar dat zijn bod is aanvaard.
6. Op 13 oktober 2014 vult de heer P. via de e-mail een contactformulier van de gemeente Vlaardingen in. Daarin schrijft hij dat hij een winkelpand aan het adres X in de gemeente Vlaardingen heeft aangekocht en stelt hij de volgende vraag: *"zijn er aanschrijvingen op dit pand en wat zijn de bestemmings-mogelijkheden (wat mag wel en wat mag niet) en is er nog iets belangrijks wat te vermelden betreffende dit pand?"*.

7. Op 15 oktober 2014 krijgt de heer P. bericht van de juridisch medewerker Bouwzaken van Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling dat zijn vraag is uitgezet naar verschillende personen en of hij ook informatie wenst over de bodemkwaliteit. Daaropvolgend krijgt de heer P. van de gemeente Vlaardingen bericht dat de bestemming van het pand 'Gemengde detailhandel' is.
8. De heer P. veronderstelde op basis van de informatie van de gemeente Vlaardingen dat hij zonder problemen een bedrijf op het gebied van de detailhandel in het pand kon beginnen. De heer P. tekent op 20 oktober 2014 de overeenkomst tot aankoop van het pand.
9. Op 20 november 2014 stuurt het hoofd Vastgoed van de gemeente Vlaardingen een brief aan de heer P. waarin hij schrijft dat het pand X in de huidige erfpachtovereenkomst de bestemming garagebedrijf heeft. De gemeente heeft geen bezwaar tegen het gebruik van het pand als winkelpand, maar dan moet wel de erfpachtovereenkomst worden aangepast. Als gevolg van die wijziging wordt de jaarlijkse canon met ingang van 1 december 2014 verhoogd van € 328,99 naar € 1.164,- per jaar.
10. Op 1 december 2014 heeft de heer P. een gesprek met de juridisch medewerker van de afdeling Vastgoed. Tijdens dit gesprek legt de juridisch medewerker Vastgoed uit dat het antwoord van de gemeente op de vraag uit het contactformulier van 13 oktober 2014 betrekking had op de bestemming genoemd in het bestemmingsplan. De verhoging van de jaarlijkse canon is het gevolg van de aanpassing van de erfpachtovereenkomst. De juridisch medewerker Bouwzaken van de gemeente was, gelet op de vraagstelling, in de veronderstelling dat de heer P. alleen wilde weten wat de bestemming van het pand op grond van het bestemmingsplan is.
11. Op 11 december 2014 wordt de koopakte bij de notaris gepasseerd en is de heer P. eigenaar van het pand.

12. Standpunt klager

Klacht 1: De heer P. vindt dat de gemeente hem onjuist heeft geïnformeerd in reactie op zijn vraag over de bestemmingsmogelijkheden. Daardoor kon hij niet weten dat de gemeente de erfpachtcanon zou verhogen.

- Volgens de heer P. zijn de vragen die hij in het contactformulier van 13 oktober 2014 had gesteld, uitgezet naar verschillende personen. Als burger mag je dan verwachten dat je het juiste antwoord krijgt. Eerst bij brief van 20 november 2014 informeert de gemeente hem dat de erfpachtovereenkomst aangepast moet worden en dat als gevolg daarvan de canon wordt verhoogd. Het is juist dat de gemeente in een gesprek van 1 december 2014 een toelichting heeft gegeven en het is juist dat de koopakte op 11 december 2014 bij de notaris is gepasseerd. Op basis van eerdere onvolledige informatie heeft de heer P. echter de koopovereenkomst getekend. Toen kon hij de koopovereenkomst alleen ontbinden, als hij aan de verkoper een boete van 10% van de koopsom betaalde.
- Als burger heb je beperkt of geen inzicht in de besluiten van de gemeente Vlaardingen. De heer P. heeft alles ondernomen om voor de aankoop van het pand aan de juiste informatie te komen. De gemeente heeft hem onjuiste informatie gegeven. Verder bleek uit de erfpachtovereenkomst zelf niet dat de erfpachtcanon verhoogd zou worden.

Klacht 2: De gemeente heeft - door jaren in het pand detailhandel toe te staan en in het bestemmingsplan het pand te bestemmen voor detailhandel - de indruk gewekt dat een koper zonder nadere voorwaarden het pand kan gebruiken voor detailhandel.

- In de Kadernota 'bestemmingswijziging in de erfpachtovereenkomsten' staat dat de bestemming uit de erfpachtovereenkomst overeen moet komen met de voorschriften uit het bestemmingsplan en dat de gemeente haar rechten zou kunnen hebben verwerkt als blijkt dat de gemeente heeft gedoogd dat de erfpachter het perceel jarenlang in strijd met de erfpachtbestemming heeft gebruikt. Daarnaast erkent de gemeente in dezelfde nota dat het voor een burger praktisch onmogelijk is om de geldende erfpachtbestemming te weten te komen als de gemeente persoonlijk toestemming voor een bepaald gebruik heeft verleend, zonder een notariële akte op te maken. De gemeente heeft door jarenlang te gedogen dat in strijd met de bestemming van de erfpachtovereenkomst het pand als winkelruimte werd gebruikt, de verwachting gewekt dat geen wijziging van de erfpachtbestemming nodig is.

- De heer P. weet niet wat de gemeente met eerdere erfpachters heeft afgesproken. In ieder geval heeft de gemeente nooit eerder het initiatief genomen om de erfpachtovereenkomst aan te passen aan het (gewijzigde) bestemmingsplan.

Klacht 3: In de erfpachtvoorwaarden staat niet dat bij een erfpachtwijziging de canon verhoogd moet worden. De gemeente hoeft op grond van de erfpachtvoorwaarden bij een erfpachtwijziging dus niet gelijk de erfpachtcanon te verhogen.

- De heer P. heeft geen bezwaar tegen de wijziging van de erfpachtbestemming, maar wel tegen de bijbehorende verhoging van de erfpachtcanon. De heer P. stelt dat volgens de jurisprudentie de canon niet kan worden verhoogd als dat niet is vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden. In de erfpachtovereenkomst van de gemeente Vlaardingen met betrekking tot het pand is geen bepaling opgenomen waarin staat dat de gemeente de canon kan verhogen als de bestemming van het pand wijzigt. Ten slotte stelt de gemeente Vlaardingen dat de canonverhoging is gebaseerd op een hogere getaxeerde grondwaarde. De heer P. vraagt zich af hoe de gemeente tot die hogere grondwaarde is gekomen.

Klacht 4: De gemeente luistert niet naar de argumenten van de heer P.

- De verhoging van de erfpachtcanon is van invloed op de waarde van het door de heer P. gekochte pand. Daar is zijn klacht op gebaseerd. De gemeente houdt vast aan de regels en ontkent dat zij in gebreke is gebleven. De heer P. vindt dat de financiële gevolgen daarvan op hem worden afgewenteld. Daar heeft de gemeente volgens hem geen oor voor. Dat is de wereld op zijn kop.

13. Standpunt gemeente

Klacht 1: De heer P. vindt dat de gemeente hem onjuist heeft geïnformeerd in reactie op zijn vraag over de bestemmingsmogelijkheden. Daardoor kon hij niet weten dat de gemeente de erfpachtcanon zou verhogen

- De gemeente heeft de heer P. niet onjuist, maar wellicht onvolledig geïnformeerd. Bij de beantwoording van de vraag is niet de voor de erfpachtvoorwaarden verantwoordelijke afdeling (sectie Vastgoed) betrokken. De gemeente heeft de procedure met betrekking tot vragen over 'bestemmingen' aangepast. De gemeente vraagt nu aan betrokkene of het gaat om de bestemming in het bestemmingsplan of de bestemming in de erfpachtovereenkomst. De heer P. beschikte voor het passeren van de koopakte (11 december 2014) overigens wel over de volledige informatie. Op 1 december 2014 sprak de heer P. met de juridisch medewerkster van de sectie Vastgoed die hem uitlegde dat zijn vraag

werd opgevat als informatie over de bestemming uit het bestemmingsplan. Daarnaast had de heer P. uit de door de makelaar toegezonden concept koopovereenkomst kunnen opmaken dat op het pand een recht van erfpacht rust. Hij, de notaris en de makelaar hadden de gemeente kunnen vragen wat de erfpachtbestemming was.

Klacht 2: De gemeente heeft - door jaren in het pand detailhandel toe te staan en in het bestemmingsplan het pand te bestemmen voor detailhandel - de indruk gewekt dat een koper zonder nadere voorwaarden het pand kan gebruiken voor detailhandel

- Het is de gemeente niet bekend of de voormalige erfpachter toestemming heeft gevraagd en gekregen om het pand anders te gebruiken. De controle of een pand in overeenstemming met de bestemming uit de erfpachtovereenkomst wordt gebruikt, geschiedt achteraf als de gemeente een akte van levering ontvangt. Verder kan een persoonlijke toezegging van de gemeente aan de voormalige erfpachter om het pand anders te gebruiken dan in de erfpachtovereenkomst staat omschreven, niet aan de rechtsopvolger (koper) worden overgedragen. Als de voormalige erfpachter persoonlijke toestemming heeft gekregen is hij gedurende de tijd dat hij het in strijd met de erfpachtovereenkomst heeft gebruikt bevoordeeld. Bij de heer P. worden de juiste regels toegepast waardoor hij niet wordt benadeeld. De gemeente heeft geen verwachtingen gewekt dat de heer P. geen canonverhoging zou krijgen.

Klacht 3: In de erfpachtvoorwaarden staat niet dat bij een erfpachtwijziging de canon verhoogd moet worden. De gemeente hoeft op grond van de erfpachtvoorwaarden bij een erfpachtwijziging dus niet gelijk de erfpachtcanon te verhogen

- Het beleid omtrent verandering van het gebruik door de erfpachter is neergelegd in de Kader Bestemmingswijzigingen in de erfpachtcontracten. In dit geval leidt de wijziging van de bestemming tot een hogere grondwaarde en een hogere canon. Er is geen reden om in dit geval van het beleid af te wijken.

Klacht 4: De gemeente luistert niet naar de argumenten van de heer P.

- De gemeente heeft wel naar de heer P. geluisterd, maar de gemeente heeft besloten niet aan zijn wensen tegemoet te komen.

Wet en regelgeving

14. Artikel 13 Boek 3 Burgerlijk Wetboek:

1. Degene aan wie een bevoegdheid toekomt, kan haar niet inroepen, voor zover hij haar misbruikt.
2. Een bevoegdheid kan onder meer worden misbruikt door haar uit te oefenen met geen ander doel dan een ander te schaden of met een ander doel dan waarvoor zij is verleend of in geval men, in aanmerking nemende de onevenredigheid tussen het belang bij de uitoefening en het belang dat daardoor wordt geschaad, naar redelijkheid niet tot die uitoefening had kunnen komen.
3. Uit de aard van een bevoegdheid kan voortvloeien dat zij niet kan worden misbruikt.

15. Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht:

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

16. Bestemmingsplan Stadshart van 29 september 2011, onherroepelijk geworden op 8 december 2011.

17. Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (gemeentebblad 1953, nr. 1952).

Artikel 8.

Lid 1, onder a. Het is de erfpachter niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders en onder de door hen nodig geachte voorwaarden: a. de grond en de daarop te stichten opstallen voor een ander doel te gebruiken dan in de erfpachtsakte is omschreven;

Lid 3. 3. Ingeval burgemeester en wethouders de in het eerste lid bedoelde vergunning verlenen, stellen zij daarbij de canon vast welke voortaan voor elk der gedeelten zal gelden.

18. Kadernota Bestemmingswijzigingen in de erfpachtcontracten.

P 4. III.c. Voorwaarden aan de toestemming

Aan een toestemming tot bestemmingswijziging kunnen door de gemeente (op grond van de algemene erfpachtvoorwaarden) nadere voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden kunnen globaal worden ingedeeld in:

- Het verhogen van de canon; het terugbrengen van de duur van het erfpachtrecht tot 50 jaar;
- Het opleggen van bijzondere erfpachtbepalingen, die vaak van (onderhouds)technische aard zijn;
- Het van toepassing verklaren van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden.

Toetsing aan behoorlijkheidsvereisten

19. De ombudsman toetst het optreden van de gemeente Vlaardingen, afdeling Facilitair VIA, afdeling Vastgoed aan de behoorlijkheidsvereisten:

Goede informatieverstrekking

De overheid zorgt ervoor dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt, maar ook uit zichzelf.

De overheid is verplicht de burger gevraagd en ongevraagd alle informatie te geven over handelingen en besluiten die de belangen van de burger kunnen raken. Zij is daarbij servicegericht en stelt zich actief op om de informatie die van belang is tijdig op eigen initiatief te geven.

Betrouwbaarheid

De overheid handelt binnen het wettelijk kader en eerlijk en oprecht, doet wat zij zegt en geeft gevolg aan rechterlijke uitspraken.

De overheid komt afspraken en toezeggingen na. Als de overheid gerechtvaardigde verwachtingen heeft gewekt bij een burger, moet zij deze ook honoreren. De overheid moet rechterlijke uitspraken voortvarend en nauwgezet opvolgen.

Luisteren naar de burger

De overheid luistert actief naar de burger, zodat deze zich gehoord en gezien voelt.

De overheid heeft een open oor voor de burger. De overheid hoort wat de burger zegt, en ook wat hij niet zegt. Dit betekent dat de overheid de burger serieus neemt en daadwerkelijk geïnteresseerd is in wat hij belangrijk vindt.

Overwegingen

Klacht 1: De heer P. vindt dat de gemeente hem onjuist heeft geïnformeerd in reactie op zijn vraag over de bestemmingsmogelijkheden. Daardoor kon hij niet weten dat de gemeente de erfpachtcanon zou verhogen.

20. De gemeente vatte de vraag van de heer P. van 13 oktober 2014 op als een verzoek om informatie over de bestemmingsplanmogelijkheden. De informatie die de gemeente vervolgens geeft, is op zichzelf niet onjuist maar voor de doeleinden van de heer P. onvolledig. Achteraf blijkt dat over de 'bestemming' van het pand meer te zeggen valt. De gemeente had de vraag ook op kunnen oppvatten als een vraag over de bestemming volgens het bestemmingsplan én de bestemming in de erfpachtovereenkomst tussen de heer B. en de gemeente.
21. Hoewel de heer P. niet met zoveel woorden om informatie over de bestemming in de erfpachtovereenkomst vroeg, is de ombudsman van mening dat de gemeente uit een oogpunt van actieve informatieverstrekking de heer P. ook over de bestemming in de erfpachtovereenkomst had moeten informeren. De klacht van de heer P. daarover is gegrond.
22. De gemeente erkent dat impliciet zelf ook. Zij heeft immers haar werkwijze aangepast. Als er in het vervolg een vraag komt over 'de bestemming' van een pand, zal de gemeente de vragensteller meer informatie vragen over de aard van zijn vraag: wil betrokkene de bestemming in het bestemmingsplan weten, de bestemming volgens de erfpachtovereenkomst of informatie over beide bestemmingen?
23. Dit laat overigens onverlet dat de ombudsman vindt dat de financiële gevolgen van het gebrek aan informatie dat de heer P. had toen hij op 20 oktober 2014 de koopovereenkomst tekende, niet voor rekening van de gemeente Vlaardingen kan komen.
24. Zowel de koper als de verkoper hebben een informatieplicht bij het (ver)kopen van een onroerende zaak. Het was bekend dat op het pand een erfpacht rustte. Het had in de rede gelegen dat koper en verkoper zelf nader onderzoek hadden gedaan en elkaar hadden geïnformeerd en/of bevraagd over de inhoud van deze erfpachtovereenkomst. De gemeente heeft op dit onderhandelingsproces geen invloed.
25. De ombudsman is dan ook van mening dat de heer P. had kunnen weten dat de bestemming in de erfpachtovereenkomst 'garage' was en dat mogelijk consequenties zou hebben. Verder maken de algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen deel uit van de erfpachtovereenkomst.

26. De ombudsman verwacht niet van de heer P. dat hij alle besluiten van de gemeente kan achterhalen. Wel verwacht de ombudsman van een burger, die een onroerende zaak koopt, dat hij zich eventueel met ondersteuning van een makelaar en een notaris op de hoogte stelt van de inhoud en de gevolgen van een erfpachtovereenkomst.
27. De ombudsman ziet dan ook geen aanleiding om de gemeente Vlaardingen in overweging te geven de heer P. financieel te compenseren.
28. De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is gegrond wegens strijd met het behoorlijkheidsvereiste goede informatieverstrekking.

Klacht 2: De gemeente heeft - door jaren in het pand detailhandel toe te staan en in het bestemmingsplan het pand te bestemmen voor detailhandel - de indruk gewekt dat een koper zonder nadere voorwaarden het pand kan gebruiken voor detailhandel.

29. De ombudsman stelt vast dat het pand al jaren in gebruik was in strijd met de bestemming 'garage' uit de erfpachtovereenkomst en de gemeente geen actie heeft ondernomen om de bestemming in de erfpachtovereenkomst in overeenstemming te brengen met de bestemming in het bestemmingsplan. De vraag is of dit ook betekent dat de gemeente bij de heer P. gerechtvaardigde verwachtingen heeft gewekt dat er niets zou veranderen als de heer P. het pand zou kopen.
30. Volgens de heer P. heeft een ambtenaar aan de heer B. toestemming gegeven om zonder aanpassing van de erfpachtovereenkomst het pand te gebruiken als winkelpand. De ombudsman constateert dat dit nooit contractueel en notarieel is vastgelegd.
31. Of de gemeente door middel van een individuele ambtenaar toestemming heeft gegeven, maakt volgens de ombudsman voor de heer P. niet uit. Als de gemeente al verwachtingen heeft gewekt, dan kan zij alleen verwachtingen hebben gewekt in de richting van de voormalige erfpachter, de heer B. Niet in de richting van de heer P. Hetzelfde geldt voor zover de gemeente verwachtingen zou hebben gewekt door de erfpachtbestemming niet in overeenstemming te brengen met de bestemming uit het bestemmingsplan.

32. Ook het feit dat al jaren op die locatie een meubelbedrijf gevestigd was, betekent niet dat een nieuwe eigenaar van het pand automatisch onder dezelfde voorwaarden dezelfde jaarlijkse canon zou moeten betalen. Dat is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de inhoud van de erfpachtovereenkomst en de geldende algemene voorwaarden.
33. De ombudsman vindt dan ook dat de gemeente door niet op te treden tegen een meubelzaak of een meubelzaak toe te staan in een pand met een erfpachtbestemming 'garage', geen verwachtingen jegens de heer P. heeft gewekt dat de erfpachtcanon niet verhoogd zou worden.
34. De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste betrouwbaarheid.
- Klacht 3:* In de erfpachtvoorwaarden staat niet dat bij een erfpachtwijziging de canon verhoogd moet worden. De gemeente hoeft op grond van de erfpachtvoorwaarden bij een erfpachtwijziging dus niet gelijk de erfpachtcanon te verhogen.
35. De vraag is of de algemene voorwaarden behorende bij de erfpachtovereenkomst uit 1956 de gemeente de bevoegdheid geeft om de canon te verhogen. In beginsel is de civiele rechter bevoegd om kennis te nemen van een geschil over de uitleg van een privaatrechtelijke overeenkomst. De ombudsman realiseert zich dat de heer P. deze vraag alleen aan de rechter kan voorleggen als hij de canon niet betaalt en de gemeente hem dagvaardt. De ombudsman heeft gekeken of hij de gemeente en de heer P. een gerechtelijke procedure kan besparen.
36. De ombudsman stelt vast dat niet in geschil is dat de gebruiksbestemming van het perceel is gewijzigd ten opzichte van de erfpachtovereenkomst van 28 september 1956.
37. De ombudsman stelt ook vast dat in artikel van de Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (gemeentebblad 1953, nr. 1952) staat dat het college in geval van een bestemmingswijziging de canon vaststelt, die voortaan zal gelden.

38. Ook stelt de ombudsman vast dat in de Kadernota Bestemmingswijzigingen in de erfpachtcontracten van de gemeente Vlaardingen het college bevoegd is de canon te verhogen als het toestemming geeft de bestemming van een perceel grond te wijzigen ten opzichte van de erfpachtovereenkomst.

39. De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste betrouwbaarheid.

Klacht 4: De gemeente luistert niet naar de argumenten van de heer P.

40. Gelet op de gewisselde argumenten, constateert de ombudsman dat de gemeente wel heeft geluisterd naar de heer P., maar heeft besloten niet te voldoen aan het verzoek van de heer P. om de erfpachtcanon niet te verhogen.

41. De gemeente wijst het verzoek van de heer P. gemotiveerd af en baseert zich daarbij, voor zover de ombudsman dat kan beoordelen zonder een inhoudelijke uitspraak over de erfpachtovereenkomst en de uitleg daarvan te doen, op juiste feiten en omstandigheden.

42. De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste luisteren naar de burger.

Oordeel

Klacht 1 De gemeente heeft mij onjuist geïnformeerd op mijn vraag over de bestemmingsmogelijkheden.

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is gegrond wegens strijd met het behoorlijkheidsvereiste goede informatieverstrekking. De gemeente had na moeten gaan, welke informatie de heer P. wilde hebben en hem daarover moeten bevragen.

Klacht 2 De gemeente heeft, door jaren detailhandel toe te staan en in het bestemmingsplan het pand te bestemmen voor detailhandel, de indruk gewekt dat een koper het pand zonder nadere voorwaarden kan gebruiken voor detailhandel.

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste betrouwbaarheid.

Klacht 3 In de erfpachtvoorwaarden staat niet dat bij een erfpachtwijziging de canon verhoogd moet worden. De gemeente hoeft op grond van de erfpachtvoorwaarden bij een erfpachtwijziging dus niet gelijk de erfpachtcanon te verhogen.

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste betrouwbaarheid.

Klacht 4 De gemeente luistert niet naar mijn argumenten

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Vlaardingen is niet gegrond. De gemeente Vlaardingen heeft gehandeld in overeenstemming met het behoorlijkheidsvereiste luisteren naar de burger.

Bijlage bij Rapport 2015.895

Klachtbehandeling door de gemeente

1. Op 1 december 2014 hebben de heer P. en de juridisch medewerker van de Sectie Vastgoed D. van de gemeente Vlaardingen een gesprek over de brief van 20 november 2014 van de gemeente Vlaardingen waarin de erfpachtcanonverhoging wordt meegedeeld.
2. Op 4 december 2014 geeft de juridisch medewerker D. antwoord op vragen van de heer P. over ondermeer het omzetten van erfpacht in volle eigendom en de afkoop van de verplichting tot canonbetaling.
3. Op 16 december 2014 vraagt de heer P. of hij een garagebedrijf kan beginnen in het pand nu in de erfpachtovereenkomst staat dat het pand de bestemming garagebedrijf heeft. Hierop antwoordt de juridisch medewerker D. dat het vestigen van een garagebedrijf in het pand in strijd is met het bestemmingsplan.
4. De heer P. verzoekt op 19 december 2014 de erfpachtcanon ongewijzigd te laten. De gemeente blijft op het standpunt dat de erfpachtcanon wordt verhoogd en als de heer P. het hier niet mee eens is, kan hij de civiele rechter of de ombudsman benaderen.
5. Op 9 februari 2015 stuurt de heer P. een brief aan de gemeente Vlaardingen waarin hij zijn ongenoegen uit over de handelwijze van de gemeente bij de erfpachtverhoging van het pand.
6. Op 3 maart 2015 reageert het hoofd Vastgoed op de door de heer P. aangedragen argumenten.
7. De heer P. deelt op 22 april 2015 mee dat hij de verhoging van de erfpachtcanon niet accepteert en dat hij de ombudsman inschakelt.
8. De heer P. stuurt op 2 juni 2015 een brief aan de ombudsman.



Klachtbehandeling door de ombudsman

9. Op 8 juni 2015 vraagt de ombudsman aan de heer P. stukken op te sturen. De volgende dag 9 juni 2015 ontvangt de ombudsman de gevraagde stukken.
10. Op 16 juli 2015 stuurt de ombudsman de klacht door naar de gemeente Vlaardingen en vraagt de gemeente op de klacht te reageren. Tevens stelt de ombudsman een drietal onderzoeksvragen.
11. De ombudsman ontvangt op 9 september 2015 de reactie van de gemeente Vlaardingen. Deze reactie stuurt de ombudsman op 11 september 2015 naar de heer P. en vraagt hem of hij hierop wil reageren.
12. Op 14 oktober 2015 ontvangt de ombudsman het commentaar van de heer P. op de reactie van de gemeente Vlaardingen.
13. De ombudsman stuurt op 15 februari 2016 zijn bevindingen en voorlopig oordeel naar de heer P. en de gemeente Vlaardingen. Hij nodigt beiden uit op de bevindingen en het voorlopig oordeel te reageren.
14. De heer P. reageert op 3 maart 2016 en de gemeente Vlaardingen reageert op 31 maart 2016.