



Rapport gemeentelijke ombudsman

inzake de klacht de heer en mevrouw X.
over het cluster Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam

Dossiernummer: 2016.806/2759
Datum: 24 november 2017



Samenvatting

De gemeente maakt vanaf 2000 plannen voor Nieuw Crooswijk. Daartoe wordt in 2005 een masterplan vastgesteld. Volgens dat plan bestaat Crooswijk onder andere uit de buurten Schutterskwartier en Paradijshof. De Y-laan vormt de grens tussen deze buurten. De noordzijde hoort bij Paradijshof en de zuidzijde bij het Schutterskwartier. De gemeente heeft grote plannen voor het Schutterskwartier. Volgens het masterplan uit 2005 komt de buurt Schutterskwartier (inclusief de zuidzijde van de Y-laan) voor sloop in aanmerking. De noordzijde van de Y-laan blijft staan.

In 2013 besluit de gemeente af te stappen van het idee om de 'hele stedenbouwkundige structuur van het Schutterskwartier te wijzigen'. Slopen is niet meer het uitgangspunt maar is afhankelijk van de kwaliteit van het pand en zijn fundering.

Inmiddels is de kwaliteit van de woningen in het Schutterskwartier sterk achteruit gegaan. De gemeente besluit daarom om de huisaansluitingen op het te vernieuwen gemeenteriool van de 27 particuliere woningeigenaars in het Schutterskwartier kosteloos te vernieuwen. Daarnaast kunnen de woningeigenaars subsidie voor woningverbetering krijgen. De gemeente ziet daartoe aanleiding omdat voor deze woningeigenaars lang onzeker is geweest wat er met hun woning zou gebeuren.

De heer en mevrouw X. wonen sinds 1990 aan de Y-laan (noordzijde). Ook aan de Y-laan wordt het riool vernieuwd. De heer en mevrouw X krijgen het advies om hun huisaansluiting op het nieuwe gemeenteriool ook te vernieuwen. Zij vragen de gemeente daarvoor een tegemoetkoming in de kosten. De gemeente weigert dit omdat hun woning niet in het Schutterskwartier staat en dus niet in het subsidie-aanwijzingsbesluit genoemd is.

De heer en mevrouw X. zijn het hier niet mee eens. Ook zij hebben last ondervonden van de herstructureringsplannen. De buurten Schutterskwartier en Paradijshof zijn volgens hen verzinsels van de gemeente om de tegemoetkomingsregeling voor de rioolaansluitingen willekeurig te beperken. En er zouden ook woningen in het Schutterskwartier blijven staan die toch subsidie krijgen. Als zij erachter komen dat een aantal van hun directe burens wel een gratis rioolaansluiting heeft gekregen, dienen ze een klacht in tegen de gemeente omdat deze gelijke gevallen ongelijk behandelt.



De ombudsman concludeert dat de gemeente niet altijd even duidelijk is geweest over de benaming van de buurten in Nieuw Crooswijk. Desondanks had het voor de heer en mevrouw X. van begin af aan duidelijk kunnen zijn dat hun woning niet gesloopt zou worden. Bovendien wordt hun huis niet in het aanwijzingsbesluit genoemd. Tijdens het onderzoek van de ombudsman blijkt dat de aannemer een foutje heeft gemaakt en de gemeente niet voor de rioolaansluitingen van de burens heeft betaald. De ombudsman vindt daarom dat de klacht ongegrond is en de gemeente haar besluit voldoende gemotiveerd heeft.



Inleiding

De heer en mevrouw X wonen sinds 1990 aan de Y-laan in de wijk Crooswijk. Begin jaren 2000 besluit de gemeente tot de herstructurering van Crooswijk. Daartoe wordt in 2005 een masterplan vastgesteld. Volgens dat plan bestaat Crooswijk onder andere uit de buurten Schutterskwartier en Paradijshof. Blijkens afbeeldingen in het plan vormt de Y-laan de grens tussen deze buurten. De noordzijde van de Y-laan zou onder de buurt Paradijshof vallen. De zuidzijde onder de buurt Schutterskwartier. Volgens het masterplan wordt de buurt Schutterskwartier (inclusief de zuidzijde van de Y-laan) gesloopt. De noordzijde van de Y-laan wordt gehandhaafd.

Door marktomstandigheden komt de herstructurering echter stil te liggen. Daarom past de gemeente in 2013 de plannen aan. Het Schutterskwartier wordt toch niet gesloopt. De gemeente besluit om de huisaansluitingen op het te vernieuwen gemeenteriool van de 27 particuliere woningeigenaars in het Schutterskwartier kosteloos te vernieuwen. Reden daarvan is dat zij lang in onzekerheid verkeerden omdat hun woning lange tijd op de slooptynominatie stond. Normaliter dragen eigenaren van woningen deze kosten zelf.

De heer en mevrouw X. wordt geadviseerd om hun huisaansluiting op het nieuwe gemeenteriool ook te vernieuwen. Zij vragen de gemeente daarvoor een tegemoetkoming in de kosten. De gemeente weigert dit omdat hun woning niet in het Schutterskwartier staat en dus nooit op de nominatie heeft gestaan om gesloopt te worden. De heer en mevrouw X. zijn het hier niet mee eens. Ook zij hebben last ondervonden van de herstructureringsplannen. De buurten Schutterskwartier en Paradijshof zijn volgens hen verzinsels van de gemeente om de tegemoetkomingsregeling voor de rioolaansluitingen willekeurig te beperken. Ze dienen een klacht in tegen de gemeente omdat deze gelijke gevallen ongelijk behandelt.

Naar aanleiding van de klacht, de interne klachtbehandeling en de resultaten van het onderzoek heeft de ombudsman zijn bevindingen opgesteld en de heer en mevrouw X. en de gemeente de gelegenheid gegeven op de bevindingen te reageren. De ombudsman stelt nu de bevindingen definitief vast en geeft hieronder zijn definitieve oordeel. Bijlage en onderdeel van deze bevindingen is een overzicht van de interne en externe klachtbehandeling.



Klacht

De klacht van de heer en mevrouw X. is samengevat:

Klacht De gemeente behandelt gelijke gevallen, ongelijk. Onze woning behoorde in de herstructureringsplannen tot het gebied het Schutterskwartier en ook wij hebben, net als de andere eigenaren van woningen in dat gebied, vanaf 2005 bijna 10 jaar in onzekerheid gezeten. De gemeente heeft onze woning ten onrechte niet aangewezen in haar aanwijzingsbesluiten. Daardoor krijgen wij ten onrechte de kosten van de vervanging van het riool niet vergoed.

Bevindingen

De ombudsman gaat uit van de volgende feiten, omstandigheden en standpunten.

1. De heer en mevrouw X. wonen sinds 1990 aan de Y-laan in de wijk Crooswijk in Rotterdam. Zij zijn eigenaar van hun woning.
2. Begin jaren 2000 begint de gemeente aan de herstructurering van de wijk Crooswijk. In samenwerking met het Woningbedrijf Rotterdam (nu: Woonstad), Proper-Stok Woningen en Era Bouw (verenigd in de Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk, of 'OCNC') stelt de gemeente samen met stedenbouwkundig bureau West8 een masterplan op. De gemeenteraad stelt het Masterplan Nieuw Crooswijk 2005 op 3 februari 2005 vast.
3. Het masterplan noemt in paragraaf 3.2 verschillende buurten binnen de wijk Crooswijk, waaronder 'Paradijshof' en 'Het Schutterskwartier'. De Y-laan is blijkens afbeeldingen in het masterplan de grens tussen de buurten Paradijshof en het Schutterskwartier. De noordzijde (oneven huisnummers) behoort volgens deze afbeeldingen kennelijk tot Paradijshof. De zuidzijde (even nummers) tot het Schutterskwartier. De woning van de heer en mevrouw X. staat in het Paradijshof.
4. In het masterplan staat dat in het kader van de herstructurering het Schutterskwartier zal worden gesloopt en herverkaveld. Ook de woningen aan de zuidzijde van de Y-laan zullen worden gesloopt. Woningen aan de noordzijde van de Y-laan zullen worden gehandhaafd.



De buurten Paradijshof en Schutterskwartier in de wijk Crooswijk. De grens tussen de buurten wordt gevormd door de Y-laan (Bron: Google Maps d.d. 28 april 2017 – excl. door de Ombudsman ingevoegde buurtnamen).

5. Op basis van het masterplan uit 2005 stelt de gemeenteraad op 2 maart 2006 het bestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk' vast. In de toelichting bij dit bestemmingsplan (hoofdstuk 4 'Planbeschrijving') wordt eveneens gesproken over de buurten in de wijk Nieuw Crooswijk, waaronder Paradijshof en Schutterskwartier.
6. Op 6 september 2006 nodigt OCNC mevrouw X. uit voor een bijeenkomst met de Belangenvereniging Huiseigenaren Schutterskwartier. Onderwerp van gesprek zal zijn de waardebeoordeling van de woning van mevrouw X. en een eventuele verhuizing.
7. Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland keurt het bestemmingsplan op 7 november 2006 goed.



8. In 2007 maakt de gemeente een begin met de uitvoering van het bestemmingsplan. Er wordt een start gemaakt met de 'uitverhuizing' van de oorspronkelijke bewoners van de wijk.
9. Bij uitspraak van 19 maart 2008 wordt het besluit van gedeputeerde staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. De Afdeling oordeelt daarbij dat de luchtkwaliteitssituatie opnieuw dient te worden onderzocht.
10. In 2009 wordt de 'uitverhuizing' van bewoners uit de wijk stilgelegd vanwege stagnatie in de herontwikkeling als gevolg van de marktomstandigheden. Woningen die leeg zijn komen te staan, worden in afwachting van betere tijden tijdelijk verhuurd.
11. De gemeente brengt een nieuw bestemmingsplan in procedure voor het gebied: 'Nieuw Crooswijk II'. De gemeenteraad stelt dat plan op 15 december 2011 vast. Het plan wordt op 3 oktober 2012 onherroepelijk nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een daartegen ingediend beroep ongegrond verklaart.
12. Vanwege de aanhoudende economische crisis komen de gemeente en OCNC tot herziene afspraken over de herstructurering van de wijk. In het document 'Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk' van juni 2013 stellen zij een aangepaste uitvoeringsplanning vast. Met betrekking tot de buurt Schutterskwartier wordt afgestapt van het voornemen om te gaan slopen en herverkavelen. Er zal per straat, per woning, worden gekeken wat de mogelijkheden zijn.
13. In het document 'Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk' van juni 2013 wordt ook vastgesteld dat de stagnatie van de herontwikkeling heeft geleid tot achteruitgang van de kwaliteit van de woningen in de wijk. Veel onderhoud is vanwege de voorziene ontwikkelingen niet uitgevoerd en veel woningen zijn leeg komen te staan. Er moeten ingrepen worden gedaan om de leefbaarheid en sociale veiligheid op een goed niveau te houden.
14. In een brief van 25 juni 2013 brengt het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad op de hoogte van de nieuwe afspraken met OCNC. Met betrekking tot de buurt Schutterskwartier wordt in de brief opgemerkt dat onderdeel van de aanpak van het gebied is om de slechte rioleringen te vervangen. Planning is dat in de tweede helft van 2013 het rioolplan



geactualiseerd zal worden en voor het hele Schutterskwartier een inrichtingsplan gemaakt wordt: *“Afgestapt wordt van het idee om de hele stedenbouwkundige structuur van het Schutterskwartier te wijzigen waarvoor het grootste deel van de woningen gesloopt had moeten worden. Per straat en per woning zal nu gekeken worden wat de mogelijkheden zijn.....”*

15. Het college stelt in de brief van 25 juni 2013 ook dat er vanwege de gewijzigde aanpak geen aanleiding meer is voor OCNC om woningen van particulieren in het Schutterskwartier aan te kopen. Deze worden immers niet meer gesloopt. Voorgesteld wordt om subsidie beschikbaar te stellen voor het opknappen van de betreffende panden. De exacte invulling hiervan zal onderdeel uitmaken van het op te stellen plan van aanpak voor het Schutterskwartier.
16. Tot slot stelt het college in de brief van 25 juni 2013 dat door de wijziging van de plannen in Nieuw Crooswijk, de in de samenwerkingsovereenkomst met OCNC overeengekomen toekenning van subsidiegelden aan OCNC wordt gewijzigd. OCNC ontvangt daarom een bedrag ad € 3.065.000 minder aan zogenaamde ‘isv-2 subsidie’ (‘Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, tweede tijdvak’). Dat bedrag was aanvankelijk bedoeld voor extra kwaliteit buitenruimte en parkeerplaatsen. Maar dit wordt niet uitgevoerd.
17. In het plan van aanpak Het Schutterskwartier van 22 juli 2015 van de gemeente staat dat het isv-2 subsidiebedrag van € 3.065.000 beschikbaar wordt gesteld voor openbare ruimte, funderingsherstel, aansluiting riolering en woningverbetering. Van dit bedrag wordt € 365.000 beschikbaar gesteld voor woningverbetering, aansluiting riolering, funderingsherstel en begeleidingskosten. De rest van dit bedrag, € 2.700.000 gebruikt de gemeente om de openbare ruimte op te knappen.
18. Het plan van aanpak van 22 juli 2015 vermeldt ook: *“Onderdeel van de herinrichting is de aanleg van een nieuwe riolering. Pandeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op de riolering. Deze aansluiting kan verdeeld worden in twee delen: het gedeelte tussen riolering en gevel en het gedeelte na de gevel, zijnde een aanpassing van de installatie. Formeel moet vroegtijdig bekend worden gemaakt dat de riolering vervangen wordt, hetgeen particuliere eigenaren in de gelegenheid stelt een financiële reservering op te bouwen. Mede door de genoemde turbulente voorgeschiedenis is dit pas zeer recent gecommuniceerd naar de bewoners.”*



19. Bij brief van 24 juli 2015 bericht de gemeente aan de heer en mevrouw X. dat de gemeente vanaf het 4^e kwartaal van 2015 de riolering in de Y-laan gaat vernieuwen. De brief vermeldt dat huiseigenaren eigenaar zijn van de rioolaansluiting van hun huis aan het gemeentelijk riool. Tevens wordt vermeld: *“Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor uw rioolaansluiting. De kosten voor het vervangen van uw aansluiting op het gemeentelijk riool zijn dan ook voor uw rekening.”*
20. In de brief van 24 juli 2015 deelt de gemeente ook aan de heer en mevrouw X. mee dat de gemeente tijdens de voorbereidingsfase een deel van de huisaansluitingen in de wijk aan de gevelgrens heeft opgegraven. Gesteld wordt dat de gemeente de huisaansluiting van de heer en mevrouw X. niet heeft gelokaliseerd maar dat die aansluiting waarschijnlijk voldoet aan de nieuwe hoogte waarop het gemeentelijk riool zal komen te liggen. De brief vermeldt: *“Belangrijk: Wij hebben niet de hele huisaansluiting opgegraven. We kunnen dus niets zeggen over de kwaliteit van de rest van de buis. Zodra het oude riool opgegraven wordt en uw huisaansluiting in de uitgegraven sleuf van het hoofdriool (deels) zichtbaar is, kunt u zich daarover een beter beeld vormen.”* Ook staat in de brief: *“Nadat de aannemer [d.i. de aannemer van de gemeente die het gemeentelijk riool zal vernieuwen] uw huisaansluiting heeft verbroken heeft u tien werkdagen de tijd om uw huisaansluiting te vervangen.”*
21. In een brief van 6 november 2015 aan een bewoner van de Exercitiestraat in de buurt Schutterskwartier bericht de gemeente dat zij heeft besloten om voor de panden in particulier bezit opdracht te geven voor het vervangen van de riolering, vanaf de huisaansluiting tot het gemeentelijk riool. De gemeente bericht daarbij dat dit uitzonderlijk is omdat eigenaren normaliter zelf deze kosten dienen te dragen. De gemeente stelt hiertoe besloten te hebben omdat het Schutterskwartier lange tijd op de nominatie heeft gestaan om gesloopt te worden.
22. Bij brief met datum ‘maart – april 2016’ bericht de gemeente aan de heer en mevrouw X. dat tijdens de riool vernieuwing in de Y-laan is gebleken dat hun huisaansluiting opgehoogd moet worden.
23. De heer en mevrouw X. vragen de gemeente vervolgens om een tegemoetkoming in de kosten voor de vervanging van de huisaansluiting op het gemeenteriool. De aannemer van de gemeente, die ook de huisaansluitingen voor de bewoners doet, heeft de kosten van vervanging van de huisaansluiting begroot op € 2.069,10.



24. Bij brief van 6 april 2016 wijst de gemeente het verzoek van de heer en mevrouw X. af. Volgens de gemeente komen alleen bepaalde huizen in het Schutterskwartier in aanmerking voor een tegemoetkoming. Het gaat daarbij om 27 woningen in de buurt Schutterskwartier die in 2013 in particuliere eigendom waren. Reden daarvan is dat het Schutterskwartier aanvankelijk gesloopt zou worden en dat eigenaren in die buurt daarom steeds in onzekerheid hebben verkeerd en daarom nooit meer onderhoud hebben verricht. Dat geldt niet voor de buurt Paradijshof. Omdat de woningen in Paradijshof niet gesloopt zouden worden, konden de eigenaren in die buurt hun woningen blijven onderhouden. De woning van de heer en mevrouw X. staat niet in de buurt Schutterskwartier maar in Paradijshof. De Y-laan is de grens tussen die buurten. De noordzijde met oneven nummers behoort tot Paradijshof. De zuidzijde (met even nummers) behoort tot het Schutterskwartier.
25. In de brief van 6 april 2016 deelt de gemeente ook mede dat het college van burgemeester en wethouders voor de 27 particuliere woningen in het Schutterskwartier middels een 'Aanwijzingsbesluit subsidie woningverbetering' van 9 juni 2015 budget beschikbaar heeft gesteld voor woningonderhoud en -verbetering. De gemeente stelt dat zij daarmee opnieuw heeft bekrachtigd dat het programma van waaruit grootschalige onderhoudsproblemen worden aangepakt alleen ziet op de woningen in het Schutterskwartier die in 2013 in particulier eigendom waren. Daarom zijn op 6 november 2015 alleen de laatstgenoemde eigenaren persoonlijk aangeschreven met het aanbod om de riolaansluiting te laten vervangen (zoals de bewoner aan de Exercitiestraat).
26. Intussen blijkt de riolaansluiting van enkele adressen aan de Y-laan ook door de aannemer van de gemeente te zijn vervangen. Het gaat om een aantal directe burens van de heer en mevrouw X. De gemeente schrijft daar in de brief van 6 april 2016 over dat dat een fout van de aannemer is geweest. De gemeente zou daar nooit opdracht toe hebben gegeven.
- De heer en mevrouw X. mogen daar niet uit afleiden dat ook hun huis aan de Y-laan op kosten van de gemeente aangesloten zal worden.
27. De heer en mevrouw X. hebben uiteindelijk, vanwege de weigering van de gemeente om hun kosten te vergoeden, hun huisaansluiting niet laten vernieuwen.



28. De ombudsman heeft navraag gedaan bij de aannemer in kwestie. Deze heeft verklaard dat de gemeente de kosten van de huisaansluiting niet aan hem heeft vergoed. Hij heeft deze kosten voor eigen rekening genomen.

Standpunt klager

29. Ook met betrekking tot onze woning is sprake van achterstallig onderhoud door de herstructureringsplannen. De gemeente heeft het gebied waarvoor een tegemoetkoming in de kosten van aansluiting op het riool geldt, ten onrechte beperkt. Daarbij heeft de gemeente de grens willekeurig gelegd bij de Y-laan.
30. Het uitsluiten van Paradijshof van de tegemoetkomingsregeling is gebaseerd op het 'construct' Paradijshof van gemeente en ontwikkelaar. Oftewel een 'bedenksel' dat enkel in de hoofden van gemeente en ontwikkelaar bestaat. Dat heeft men ooit zo verzonnen in het masterplan uit 2005. Vóór de herstructurering bestond er niet zoiets als 'Paradijshof'. Ontwikkelaars vinden dat aantrekkelijker klinken. Zoals makelaars tegenwoordig ook alles onder de wijk Kralingen scharen. Dat verkoopt beter.
31. Wij hadden ook onzekerheid of onze woning gesloopt zou worden. In het begin van de herstructurering was de boodschap van de gemeente: *"we gooien alles plat."* De hele wijk had last van de herstructurering. De verloedering van de wijk is niet beperkt tot het Schutterskwartier. Wij hadden er ook last van. In 2005 is zelfs een stadsmarinier aangewezen om drugsoverlast, bedreiging en bendevoering tegen te gaan.
32. In het bestemmingsplan Nieuw Crooswijk dat tot 2011 gold, kwam het woord Paradijshof niet voor. In de Inleiding en de Projectbeschrijving in het concept-inspectierapport Woningtoezicht dS+V (ongedateerd ombudsman) over de Y-laan, de Rakstraat, de Schutterstraat, de Exercitiestraat en de Schuttersweg wordt de Y-laan gewoon onder het Schutterskwartier gerekend.
33. In alle correspondentie van de gemeente is het werkgebied Schutterskwartier steeds omschreven als: Y-laan, Linker Rottekade, Rakstraat, Schuttersstraat, Exercitiestraat en Schuttersweg. Na onze bezwaren komt de gemeente ineens met een splitsing tussen Y-laan even en oneven.
34. In enkele documenten uit 2000 van de werkgroep Structuurvisie van de toenmalige dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente wordt het bouwblok tussen de Y-laan (oneven zijde), Rusthofstraat, Kerkhofstraat en



Kerkhoflaan als onderdeel van het Schutterskwartier genoemd. In een brief van de gemeente van 17 januari 2003 wordt de Y-laan eveneens genoemd als onderdeel van het Schutterskwartier.

35. In een brief van 25 juni 2013 van het college aan de gemeenteraad over de motie Particuliere huiseigenaren Schutterskwartier schrijft het college over de beëindiging van de samenwerking met OCNC en dat er een forse onderhoudsachterstand is ontstaan: *“Voor de aanpak van de particuliere panden van het Schutterskwartier worden dus gelden gereserveerd en gewaarborgd.”*
36. Het is niet eerlijk dat bij onze burens wel de huisaansluiting op het riool gratis is uitgevoerd en bij ons niet. De gemeente behandelt gelijke gevallen ongelijk. Een deel van de Exercitiestraat zou ook blijven bestaan en de eigenaren daar komen wel in aanmerking voor woningverbetering en een tegemoetkoming in de rioolkosten. Bovendien wilde OCNC ook onze woning kopen. Wij hebben net zo goed in onzekerheid geleefd.

Standpunt gemeente

37. Uit het masterplan uit 2005 blijkt duidelijk uit de diverse afbeeldingen dat de Y-laan onder de buurt Paradijshof valt.
38. Uit dat masterplan blijkt ook dat de buurt Schutterskwartier gesloopt en herverkaveld zou worden. De woningen in het aan de noordzijde van de Y-laan (oneven zijde) zouden gehandhaafd – oftewel niet gesloopt - worden. Eigenaren van panden in het Schutterskwartier hebben daarom nooit meer geïnvesteerd in onderhoud. Voor eigenaren van panden aan de noordzijde van de Y-laan was er geen aanleiding om niet langer onderhoud te plegen.
39. In 2013 is door de gemeente afgestapt van het plan om het Schutterskwartier te slopen. Er waren toen 27 particuliere woningeigenaars in die buurt. Omdat zij er jarenlang van uit zijn gegaan dat hun woningen gesloopt zouden worden, en daarom steeds in onzekerheid zijn geweest, heeft de gemeente besloten om de kosten te dragen van hun huisaansluiting op het te vervangen gemeenteriool. Deze 27 woningeigenaars zijn ook genoemd in het ‘Aanwijzingsbesluit subsidie woningverbetering’ van 9 juni 2015. Uit die aanwijzing blijkt ook dat het nooit de bedoeling van de gemeente is geweest om anderen dan deze 27 eigenaren op kosten van de gemeente op het riool aan te sluiten.



40. In de herstructureringsplannen is het Schutterskwartier altijd aangeduid als het gebied tussen de Linker Rottekade, de Schuttersweg, de Exercitiestraat en de Y-laan. Daartoe verwijst de gemeente ook naar het masterplan uit 2005 en naar het Nieuw perspectief voor Nieuw Crooswijk uit 2013.
41. De heer en mevrouw X. kunnen geen beroep doen op het feit dat de aannemer van de gemeente de woningen van een aantal directe burens op het riool heeft aangesloten. Dat was een fout van de aannemer. De gemeente heeft daar nooit opdracht voor gegeven. De gemeente zal de aannemer daar ook niet voor betalen. De aannemer moet zelf maar zien hoe hij dat met deze bewoners regelt.

Standpunt aannemer

42. De aannemer informeerde de ombudsman dat hij inderdaad een fout had gemaakt. De gemeente had hem geen opdracht gegeven om deze woningen aan te sluiten. De gemeente heeft hem ook nooit betaald voor de aansluiting van deze woningen. De aannemer heeft de kosten evenmin zelf in rekening gebracht bij de desbetreffende woningeigenaars. De bewoners hebben 'mazzel' gehad, zo stelde hij.

Wet en regelgeving

43. Artikel 10.33, lid 1 van de Wet milieubeheer:

“De gemeenteraad of burgemeester en wethouders dragen zorg voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen, door middel van een openbaar vuilwaterriool naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet.”

44. Artikel 4.22, lid 1 van de Wet milieubeheer:

“De gemeenteraad stelt telkens voor een daarbij vast te stellen periode een gemeentelijk rioleringsplan vast.”

45. Het Gemeentelijk rioleringsplan 2016 – 2020 van de gemeente Rotterdam vermeldt op pagina 10: *“Beheer en onderhoud van huisaansluitleidingen is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.”*

46. Er is een Leidingenverordening Rotterdam 2015. Deze bepaalt in artikel 5 dat het college van burgemeester en wethouders toestemming verleent voor het maken van huisaansluitingen met een maximale lengte van 25 meter in de openbare ruimte indien ten minste vier werkdagen tevoren daarvan een melding is gedaan.



47. Er is een Handboek Leidingen ter uitvoering van de Leidingenverordening Rotterdam 2015.
48. De gemeentelijke brochure 'Alles over uw (nieuwe) riolaansluiting' uit 2016:
"Als pandeigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor uw riolaansluiting op het gemeentelijk riool, ook het gedeelte onder de stoep en de straat. Als de gemeente het gemeentelijk riool gaat vervangen of ophogen, zult u zelf voor een goede, nieuwe riolaansluiting tussen uw woning of bedrijf en het gemeentelijk riool moeten zorgen. De kosten van het ophogen of vervangen betaalt u zelf. Als u uw werkzaamheden aan uw riolering gelijktijdig laat uitvoeren met de werkzaamheden aan het gemeentelijk riool, kunt u kosten besparen. De gemeente neemt dan de kosten voor het aansluiten op het nieuwe riool voor haar rekening. Kosten voor het vervangen en/of ophogen van de huisaansluiting zelf, zijn voor de pandeigenaar. U dient zelf een aannemer in te schakelen om deze werkzaamheden uit te voeren." En: "Als de gemeente het gemeentelijk riool gaat vervangen of ophogen, krijgen de eigenaren van de panden ongeveer twee maanden voor de start van de werkzaamheden een brief. Daarin staat in welke periode de straat wordt opgebroken. Ook krijgt u in deze brief het advies om uw aansluiting op het riool tegelijk met de gemeente te laten aanpassen of vernieuwen. Ongeveer twee weken voor de start van het werk verspreidt de gemeente nogmaals een brief aan de bewoners. Hierin leest u wanneer de werkzaamheden precies worden uitgevoerd."
49. Een document van de werkgroep Structuurvisie van 5 september 2000:
Op pagina 5, onder het kopje 'Conclusie' wordt met betrekking tot 'Blok 2' vermeld: *'De panden aan de Y-laan .. t/m .. zijn qua fundering matig tot slecht. Vervangende nieuwbouw ligt voor de hand.'* Deze huisnummers staan aan de zuidzijde van de Y-laan. Met betrekking tot 'Blok 4' wordt vermeld: *'Voor de panden aan de Y-laan .. t/m .. zijn gezien hun kwaliteit geen vervangende nieuwbouwplannen noodzakelijk.'*
50. Masterplan 'Nieuw Crooswijk' van 3 februari 2005:
Op pagina 28, onder paragraaf 3.2 'Buurten', wordt onder het kopje 'Paradijshof' gesproken over *'de te handhaven woningen aan de noordzijde van de Y-laan.'* Op pagina 29, onder het kopje 'Schutterskwartier' staat geschreven: *'In plaats van de huidige verkaveling van de drie ondiepe bouwblokken wordt gekozen voor een ruimere opzet met twee bouwblokken. De oriëntatie verandert van noord-zuid naar oost-west(...).'* Bij beide buurten staat in de zijlijn een kleine afbeelding waaruit blijkt dat de noordzijde van de Y-laan onder de buurt Paradijshof valt, en de zuidzijde onder het Schutterskwartier.



Op pagina 33, onder het kopje 'Te handhaven bebouwing', wordt nogmaals bevestigd dat de woningen aan de noordzijde van de Y-laan behouden zullen blijven. Dit wordt ook aangegeven op een afbeelding op die pagina.

Toetsing aan behoorlijkheidsvereisten

51. De ombudsman toetst het optreden van de gemeente Rotterdam aan het behoorlijkheidsvereiste:

Goede motivering

De overheid legt haar handelen en haar besluiten duidelijk aan de burger uit. Daarbij geeft zij aan op welke wettelijke bepalingen de handeling of het besluit is gebaseerd, van welke feiten zij is uitgegaan en hoe zij rekening heeft gehouden met de belangen van de burgers. Deze motivering moet voor de burger begrijpelijk zijn.

De overheid motiveert haar besluiten en handelingen steeds goed. Zij handelt niet alleen naar wat haar goed uitkomt of op basis van willekeur. Drie bouwstenen zijn voor een goede motivering van belang: de wettelijke voorschriften, de feiten en belangen en een heldere redenering. De motivering is gericht op het concrete individuele geval en is begrijpelijk voor de ontvanger.

Overwegingen

52. De ombudsman stelt voorop dat de kosten van vernieuwing van de huisaansluiting op het gemeenteriool in principe voor rekening van de woningeigenaar zijn.
53. De heer en mevrouw X. betwisten dat ook niet. Zij menen echter dat zij in navolging van andere bewoners aan de Y-laan recht hebben op vergoeding van die kosten door de gemeente. Zij vinden dat de gemeente gelijke gevallen ongelijk behandelt, wanneer sommige van die bewoners die kosten wel vergoed krijgen en andere bewoners niet.
54. De gemeente meent dat geen sprake is van gelijke gevallen aan de Y-laan. Volgens de gemeente moet een onderscheid worden gemaakt tussen woningen aan de zuidzijde van die laan, en woningen aan de noordzijde. De woningen aan



de zuidzijde zouden immers gesloopt worden. Die aan de noordzijde – waar ook de woning van de heer en mevrouw X. staat – zouden niet gesloopt worden.

55. De ombudsman heeft de diverse stukken in het dossier bestudeerd om te achterhalen wat bekend was over de sloop- en behoudplannen in de buurten Paradijshof en Schutterskwartier. Daaruit blijkt dat de zijde van de Y-laan waar de woning van de heer en mevrouw X. staat niet als te slopen is aangeduid:
- De Structuurvisie van 5 september 2000: *‘Voor de panden aan de Y-laan nr.. zijn gezien hun kwaliteit geen vervangende nieuwbouwplannen noodzakelijk.’* Deze woningen staan aan de noordzijde van de Y-laan.
 - Masterplan ‘Nieuw Crooswijk’ van 3 februari 2005: Op pagina 28, onder paragraaf 3.2 ‘Buurten’, wordt onder het kopje ‘Paradijshof’ gesproken over *‘de te handhaven woningen aan de noordzijde van de Y-laan.’* Op pagina 29, onder het kopje ‘Schutterskwartier’ staat geschreven: *‘In plaats van de huidige verkaveling van de drie ondiepe bouwblokken wordt gekozen voor een ruimere opzet met twee bouwblokken. De oriëntatie verandert van noord-zuid naar oost-west(...)’* Bij beide buurten staat in de zijlijn een kleine afbeelding waaruit blijkt dat de noordzijde van de Y-laan onder de buurt Paradijshof valt, en de zuidzijde onder het Schutterskwartier.
 - Op pagina 33, onder het kopje ‘Te handhaven bebouwing’ in het Masterplan, wordt nogmaals bevestigd dat de woningen aan de noordzijde van de Y-laan behouden zullen blijven. Dit wordt ook aangegeven op een verbeelding op die pagina.
56. De ombudsman leidt uit deze documenten af dat door de gemeente al in een vroeg stadium een onderscheid werd gemaakt tussen de noord- en de zuidzijde van de Y-laan. De woningen aan de zuidzijde kwamen in aanmerking voor sloop, en die aan de noordzijde zouden behouden blijven. De ombudsman is het daarom niet eens met de stelling van de heer en mevrouw X. dat de gemeente gelijke gevallen ongelijk zou behandelen.
57. Ten aanzien van het beroep van de heer en mevrouw X. op ongelijke behandeling van gelijke gevallen met betrekking tot een pand aan de Exercitiestraat 26 stelt de ombudsman vast geen sprake is van gelijke gevallen. Ten eerste overweegt de gemeente nadrukkelijk dat de Exercitiestraat tot 2013 onderdeel uitmaakte van een blok woningen waarbij de hele stedenbouwkundige structuur gewijzigd zou worden. Ten tweede overwoog de gemeente dat er een lange en turbulente voorgeschiedenis met betrekking tot deze panden was en dat die specifieke voorgeschiedenis de aanleiding was om te investeren in de particuliere



woningvoorraad in de dit bouwblok. Tot slot wees de gemeente in haar aanwijzingsbesluit expliciet deze woningen aan, als woningen die in aanmerking kwamen voor subsidie woningverbetering.

58. De ombudsman is het wel eens met de heer en mevrouw X. dat de gemeente niet altijd duidelijk heeft gecommuniceerd over de grens tussen de buurten Paradijshof en Schutterskwartier. In het hierboven genoemde masterplan kwam weliswaar duidelijk naar voren dat de Y-laan de grens vormt tussen deze buurten. Maar in andere stukken lijkt de gemeente de noordzijde van de Y-laan juist weer onder het Schutterskwartier te scharen. Zo hebben de heer en mevrouw X. op 18 november 2016 aan de ombudsman afbeeldingen overgelegd die zouden behoren bij het ontwerp bestemmingsplan van 2 maart 2006. Op die afbeeldingen wordt het bouwblok ten noorden van de Y-laan onder het Schutterskwartier geschaard. En in het hierboven genoemde document van 5 september 2000 wordt de Y-laan nrs.... eveneens geschaard onder het Schutterskwartier. Ook in een brief van Wijkaanpak Nieuw-Crooswijk/Veilingterrein van 17 januari 2003 worden de bewoners van de Y-laan nrs... aangeschreven als 'eigenaren in en rond het Schutterskwartier'. Kortom, het onderscheid Paradijshof – Schutterskwartier was niet voor iedereen even duidelijk. Kennelijk ook niet binnen de gemeente.
59. Feit is echter dat de gemeente de kosten van de vernieuwing van de rioolaansluiting niet aan de huiseigenaren aan de zuidzijde van de Y-laan heeft willen vergoeden vanwege het feit dat de desbetreffende bewoners in het Schutterskwartier woonden, maar omdat hun woning steeds op de sloopnominatie heeft gestaan. En juist daarover was de gemeente wel steeds duidelijk: woningen aan de noordzijde van de Y-laan zouden behouden blijven, en die aan de zuidzijde gesloopt. Dus hoewel de heer en mevrouw X. gelijk hebben dat de buurtbenaming niet steeds duidelijk was, betekent dat niet dat de gemeente gelijke gevallen ongelijk heeft behandeld. De uitnodiging van OCNC van 6 september 2006 om te praten over de aankoop van de woning van de heer en mevrouw X. doet daar niet af.
60. Ten slotte de woningen van een aantal directe burens aan de Y-laan. Deze staan aan de noordzijde, net als de woning van de heer en mevrouw X. Deze woningen zijn op het gemeenteriool aangesloten zonder dat daarvoor kosten in rekening zijn gebracht bij de bewoners. Volgens de gemeente was dat een fout van de aannemer. De gemeente zou daar nooit opdracht toe hebben gegeven.



61. Uit de verklaring van de aannemer blijkt dat er door de gemeente inderdaad nooit opdracht is gegeven voor het aansluiten van de woningen aan de Y-laan en dat de gemeente de kosten voor deze aansluitingen niet heeft betaald. De gemeente heeft in deze gevallen bij de aansluiting op het gemeenteriool evenmin gelijke gevallen, ongelijk behandeld.

Oordeel

De klacht van de heer en mevrouw X. is ongegrond. De gemeente heeft niet gehandeld in strijd met het behoorlijkheidsvereiste van Goede motivering.

De ombudsman ziet in het bovenstaande geen aanleiding om aan zijn oordeel een aanbeveling te verbinden.



Bijlage bij rapport dossier 2016.806/2759

Klachtbehandeling door de gemeente

1. Bij brief van 6 april 2016 wijst de gemeente het verzoek van klagers om een tegemoetkoming in de kosten voor de verplichte vervanging van de rioolaansluiting af.
2. Bij e-mail van 13 april 2016 maken klagers bezwaar tegen de afwijzing.
3. Bij brief van 25 april 2016 reageert de gemeente op de e-mail van klagers.

Klachtbehandeling door de ombudsman

4. Bij e-mail aan de ombudsman van 22 mei 2016 dienen klagers een klacht in bij de ombudsman.
5. Bij brief aan klagers van 8 juni 2016 vraagt de ombudsman om meer informatie.
6. Bij brief van 16 juni 2016 doen klagers de gevraagde informatie aan de ombudsman toekomen.
7. Bij brief van 21 juli 2016 stelt de ombudsman enkele inhoudelijke vragen aan de gemeente Rotterdam.
8. Bij brief van 31 augustus 2016, bij de ombudsman binnengekomen op 27 september 2016, beantwoordt de gemeente de vragen van de ombudsman.
9. Bij brief van 17 oktober 2016 stuurt de ombudsman de reactie van de gemeente door aan klagers met verzoek daar op te reageren.
10. Bij brief van 18 november 2016 reageren klagers op de reactie van de gemeente.
11. Bij brieven van 21 februari 2017 bericht de ombudsman aan klagers en aan de gemeente dat hij een onderzoek opent naar de klacht.
12. Bij brief van 2 juni 2017 stelt de ombudsman enkele schriftelijke vragen aan klagers.
13. Bij brief van 8 juni 2017 verstrekken klagers aanvullende informatie aan de ombudsman.
14. Op 29 juni 2017 doet de ombudsman navraag bij de aannemer.
15. Op 7 augustus 2017 stuurt de ombudsman zijn bevindingen en voorlopig oordeel toe aan klagers en de gemeente.
16. Op 10 augustus 2017 bevestigt de gemeente de ontvangst van de bevindingen en het voorlopig oordeel.
17. Op 1 september 2017 vraagt mevrouw X. om meer tijd.
18. Op 7 september 2017 informeert de ombudsman mevrouw X. dat hij haar meer tijd gunt en informeert de ombudsman de gemeente over zijn beslissing.



19. Op 28 september 2017 reageren de heer en mevrouw X. en sturen zij de ombudsman een aantal originele kaarten toe.
20. Op 2 oktober 2017 sturen de heer en mevrouw X. een e-mail.
21. Op 13 oktober 2017 stuurt de ombudsman de originele tekeningen aan de heer en mevrouw X. retour nadat hij daar kopieën van heeft gemaakt.
22. Op 27 oktober 2017 reageert de directeur van het cluster Stadsontwikkeling op de bevindingen en het voorlopig oordeel.