



# Rapport

Rapport over een klacht over het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf vallend onder de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen en Rijksdienst.

**Datum: 28 augustus 2013**

**Rapportnummer: 2013/0107**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (verder; RVOB) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hem en de andere woonbooteigenaren als huurder/gebruiker van een strook waterbodem van het Zweiland te Warmond geen voorkeurspositie heeft gegeven bij de verkoop van deze strook en hen evenmin van tevoren over de verkoop heeft geïnformeerd.

## Bevindingen

Wat is er aan de hand?

Een aantal woonbooteigenaren, waaronder verzoeker, heeft een boot liggen in water van het Zweiland te Warmond. Zij hebben voor het gebruik van het water een huurcontract met het RVOB. Begin mei 2012 ontdekten de woonbooteigenaren dat de strook waterbodem door het RVOB was verkocht aan een particuliere instelling die eigenaar is van het aangrenzende land. De woonbooteigenaren werden hierdoor overvallen en namen contact op met het RVOB. Er vonden diverse telefoongesprekken plaats en verzoeker schreef enkele brieven aan het RVOB.

De keuze van het RVOB

Het RVOB stelde dat het verantwoordelijk is voor de verkoop van eigendommen van de Staat. Bij de verkoop wordt op grond van de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid over het algemeen een voorkeursvolgorde gehanteerd. Daarbij komen eerst publieke instellingen in aanmerking, en vervolgens kan aan gebruikers van het bewuste eigendom of enig eigenaar van een aangrenzende onroerende zaak een voorkeurspositie worden verleend. Het RVOB geeft aan dat er geen sprake was van belangstelling vanuit publieke instellingen. Het RVOB heeft er uit doelmatigheidsoverwegingen voor gekozen om de particuliere instelling een voorkeurspositie te geven. Op grond van ervaringen achtte het de verkoop van de waterstrook aan één eigenaar doelmatiger dan de verkoop van veertien kleine oppervlakten aan veertien kopers (ook al verenigen deze zich). Verder achtte het RVOB het niet noodzakelijk de huurders voor de verkoop in te lichten, omdat de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst bij de verkoop zonder meer overgingen op de nieuwe eigenaar van de waterbodem.

Verzoeker stelde dat hij graag, samen met de andere huurders, in de gelegenheid was gesteld de strook waterbodem te kopen. Het RVOB had hun als gebruikers van de waterstrook een voorkeurspositie toe moeten kennen. Op zijn minst had het RVOB hen, als direct belanghebbenden, vooraf over de voorgenomen verkoop moeten informeren en met hen in overleg moeten treden. Overigens merkt verzoeker op dat het niet om veertien woonbooteigenaren gaat, maar slechts om tien eigenaren.

Verder vraagt verzoeker zich af, waarom juist dit stukje water onder hun woonboten van de uitgestrekte Kagerplassen moest worden verkocht. De rest van het water is volgens hem nog steeds in bezit van het Rijk.

## Beoordeling

Het RVOB heeft de strook water onder de woonboot van de heer H. verkocht aan een particuliere instelling. Die verkoop is van privaatrechtelijke aard en wordt in dit rapport niet beoordeeld. De Nationale ombudsman richt zich in zijn beoordeling op de vraag of het RVOB rond de verkoop van de

grond ten opzichte van de heer H. en de andere woonbootbewoners heeft gehandeld in overeenstemming met de behoorlijkheidsvereisten. Ook als een overheidsinstantie privaatrechtelijk handelt, moet de instantie bij de uitvoering van de taken op een behoorlijke manier omgaan met burgers en hun belangen. De essentie van behoorlijk overheidsoptreden kan worden samengevat in vier kernwaarden: open en duidelijk; respectvol; betrokken en oplossingsgericht; eerlijk en betrouwbaar.

In dit geval gaat het om de kernwaarde open en duidelijk. De Nationale ombudsman toetst de klacht aan het vereiste van transparantie. Het vereiste van transparantie houdt in dat de overheid open en voorspelbaar is in haar handelen, zodat het voor de burger duidelijk is waarom de overheid bepaalde dingen doet.

Het was voor de woonbooteigenaren als gebruikers van belang om op de hoogte te zijn van een voorgenomen verkoop van het water. Het RVOB heeft hen op geen enkele wijze betrokken bij haar plannen. Op zich hoeft een overheidsinstantie niet in overleg te treden met betrokken burgers, maar op zijn minst mag verwacht worden dat zij de betrokkenen informeert. Dat lag in dit geval des te meer voor de hand, omdat in de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid ook aan de gebruikers van het eigendom een voorkeurspositie kan worden verleend. Daaruit blijkt immers dat de gebruikers in principe een te respecteren belang hebben bij de wisseling van eigenaar.

Door betrokkenen niet te informeren over het voornemen heeft het RVOB niet transparant gehandeld.

Dit klemt des te meer omdat de woonbootbewoners hierdoor met de overname van het water en hun huurcontracten door de particuliere instelling voor een voldongen feit werden gesteld.

De gedraging van het RVOB is daarom niet behoorlijk.

Het valt de Nationale ombudsman op dat het RVOB zich bij de uitoefening van haar privaatrechtelijke bevoegdheden opstelt alsof zij zelf een louter privaatrechtelijke partij is.

Het RVOB is echter onderdeel van de (Rijks)overheid. Daarom mag van het RVOB worden verwacht dat het zich ook in privaatrechtelijke kwesties conform de behoorlijkheidsvereisten gedraagt. Hiervoor vraagt de Nationale ombudsman de aandacht van het RVOB.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van het RVOB, vallend onder de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen en Rijksdienst is gegrond wegens schending van het vereiste van transparantie.