



Rapport

Rapport betreffende een klacht over het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (verder: RVOB), handelend onder de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen en Rijksdienst (voorheen onder de minister van Financiën)

Datum: 10 september 2013

Rapportnummer: 2013/115

Klacht

Verzoekers klagen erover dat het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (verder: RVOB), handelend onder de verantwoordelijkheid van de minister van Wonen en Rijksdienst (voorheen onder de minister van Financiën), onvoldoende transparant heeft gehandeld bij de voorbereiding van de herziening van de systematiek van de verhoging van de huurprijzen voor woonbootbewoners

Bevindingen

Waar gaat het over?

Woonbootbewoners met een boot die ligt in water van de (rijks)overheid en aan grond van de (rijks)overheid moeten hiervoor huur betalen. Het RVOB sluit hiervoor huurcontracten af met individuele woonbootbewoners en incasseert de huur. In de huurovereenkomsten is vastgelegd dat de huur iedere drie jaar kan worden herzien en wordt aangegeven welke procedures mogelijk zijn als huurder en verhuurder niet tot overeenstemming komen. De woonbootbewoners hebben geen recht op huurbescherming.

Het RVOB was van oordeel dat de huurprijzen niet langer marktconform waren en besloot in 2007 nader onderzoek te doen om tot een andere huurprijsvaststelling te komen. Dit onderzoek startte begin 2008. Na afronding van het onderzoek vond interne besluitvorming plaats en in december 2010 ontvingen de woonbootbewoners bericht dat de huurprijzen bij de eerstvolgende herzieningsronde – die voor een deel van de woonbootbewoners al in april 2011 plaats zou vinden - zouden wijzigen. Er was door het RVOB gekozen voor een andere grondslag voor de prijs per vierkante meter gehuurd water en gehuurde grond en voor een indeling in drie tariefklassen. Voor veel woonbootbewoners betekende dat een ingrijpende verhoging van de maandelijkse lasten. Naar aanleiding van de commotie die hierover ontstond, werden kamervragen gesteld en werd het plan op een aantal punten aangepast.

Communicatie tijdens de voorbereiding

De woonbootbewoners gaven aan dat het RVOB hun in het verleden altijd had gemeld dat het gehanteerde huurtarief marktconform was. In de brief van december 2010 werd voor het eerst gesteld dat er geen sprake was van een marktconform tarief.

Het RVOB liet de Nationale ombudsman weten dat de directe aanleiding om te bezien of de huurprijs nog marktconform was, werd gevormd door de uitkomsten van een bindend advies rond de herziening van de gebruiksvergoeding voor een aantal woonboten. Daarbij werd de huurprijs veel hoger vastgesteld dan de huurprijs die het RVOB op dat moment hanteerde.

Het RVOB liet weten dat het in de periode waarin het onderzoek deed en tijdens de interne besluitvorming geen contact heeft opgenomen met de woonbootbewoners. Het RVOB heeft overwogen de koepelorganisaties bij het herzieningsproces te betrekken. Dit achtte het RVOB niet zinvol omdat de koepelorganisaties slechts een beperkt aantal woonbooteigenaren vertegenwoordigen en deze woonbooteigenaren ook niet juridisch door de koepels gebonden kunnen worden. In 1996/1997 is er wel overleg met een koepel gevoerd. Het RVOB vond dit traject stroef lopen en lang duren. Bovendien leidde het slechts tot een minimale huurverhoging. Het RVOB wilde de kans op herhaling voorkomen. Na de vaststelling van de nieuwe huurprijsystematiek heeft in januari 2011 overleg met de koepels plaatsgevonden en dit heeft ook niet tot een begin van een oplossing geleid.

Het RVOB wees erop dat het met de brief van 28 december 2010 alle huurders heeft geïnformeerd. Op grond van de individuele huurcontracten hebben huurder en verhuurder over en weer de bevoegdheid om eens in de drie jaar herziening van de huurprijs voor te stellen.¹ Tussen de individuele huurders en het RVOB vindt schriftelijk overleg plaats over de huurprijsherzieningsvoorstellen. Contractueel is niet vastgelegd dat het RVOB vooroverleg dient te hebben met de huurders. Het RVOB heeft in verband met de mogelijke impact van de huurprijsherziening toch bij brief van 28 december 2010 een vooraankondiging gedaan met nadere informatie voor de huurders.

Beoordeling

Het RVOB mag als verhuurder van onroerende zaken van het Rijk huurpenningen incasseren van de woonbootbewoners als huurders. Het staat het RVOB daarbij ook vrij om op grond van de huurovereenkomsten een wijziging in de huurprijzen door te voeren. De methodiek die het daarbij hanteert om tot een systematiek te komen en de vraag of deze huurprijzen marktconform zijn, zal de Nationale ombudsman in dit rapport niet beoordelen.

In dit rapport bekijkt de Nationale ombudsman of het RVOB voldoende transparant is geweest tijdens de voorbereiding van de wijziging van de huurprijsystematiek. Daarbij kijkt de Nationale ombudsman of er voldoende invulling is gegeven aan het vereiste van transparantie. Dit vereiste 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 RVOB heeft in de periode vanaf 2007 tot december 2010 niet naar buiten gebracht dat zij de toenmalige huurprijzen niet langer marktconform achtte en bezig was met onderzoek en besluitvorming over een nieuwe systematiek. Het RVOB heeft aangegeven dat zij om diverse redenen niets zag in overleg met de koepels van woonbootbewoners. De Nationale ombudsman vindt deze argumenten niet overtuigend.

Het is voor een overheidsinstantie niet verplicht om met de betrokken burgers in overleg te treden over een voorgenomen verandering die deze burgers raakt. Wat wel vanuit een

behoorlijke en transparante opstelling mag worden verwacht, is een open en duidelijke communicatie. Het RVOB heeft haar kaarten op de borst gehouden tot zij de huurprijswijzigingssysteem intern had vastgesteld. Hierdoor zijn de betrokken woonbootbewoners plotsklaps overvallen met de brief van 28 december 2010. Een dergelijke gang van zaken bij een ingrijpende wijziging getuigt niet van openheid en voorspelbaarheid.

De Nationale ombudsman acht de onderzochte gedraging daarom niet behoorlijk en ziet aanleiding tot het doen van een aanbeveling.

Het valt de Nationale ombudsman op dat het RVOB er vanuit gaat dat met de (koepels van) woonbootbewoners geen zinvol gesprek of overleg mogelijk is. Het RVOB baseert zich daarbij op een overleg in 1995/1996 en overleg nadat de huurprijswijziging bij brief van 28 december 2010 was aangekondigd. De Nationale ombudsman beschouwt deze twee voorbeelden niet als een goede onderbouwing. Niet ieder overleg kan soepel lopen. Daarbij speelt de houding van beide partijen een rol. Het lijkt erop dat het RVOB een overleg pas zinvol acht als de uitkomsten bij voorbaat overeenkomen met de eigen wensen van het RVOB.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de minister van Wonen en Rijksdienst is gegrond wegens schending van het vereiste van transparantie.

Aanbeveling

De Nationale ombudsman beveelt het RVOB aan om in de toekomst een wijziging in uitgangspunten of een geplande verandering open te communiceren en per situatie duidelijk aan te geven welke mogelijkheden van participatie hierbij bestaan. Hierbij kan het RVOB de participatiewijzer van de Nationale ombudsman ook gebruiken.

de Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer

1 Dit betreft het privaatrechtelijk handelen van het RVOB. De Nationale ombudsman toetst dan uitsluitend terughoudend of de overheidsinstantie zich niet onredelijk heeft opgesteld. Omdat de huurprijsstelsel uitgebreid onderbouwd is en er ook taxaties hebben plaatsgevonden, acht de Nationale ombudsman die systematiek niet onredelijk