



Rapport

Datum: 13 oktober 2003
Rapportnummer: 2003/346

Klacht

Verzoekers klagen erover dat de Regionale directie Domeinen West onvoldoende onderneemt om hen in het rustig genot te stellen van de door hen gehuurde ligplaatsen in de oude Rijn te Leiden. Met name klagen zij erover dat de Regionale directie Domeinen West niet optreedt tegen de huurders van de ligplaatsen met de nummers 12 en 13, die als gevolg van de grootte van de door hen afgemeerde boten ook beslag leggen op een deel van de door verzoekers gehuurde ligplaatsen. Verzoekers stellen dat de Regionale directie Domeinen West zich zeer heeft beijverd voor een ligplaats voor de boot die is afgemeerd op de plaats met nummer 13, ondanks het feit dat er op dat moment voor een boot van een dergelijke omvang niet meer voldoende ruimte was. Zij wijzen er op dat de huurders van ligplaats 12 of 13 een steiger hebben geplaatst op (of verplaatst naar) de ruimte die hoort bij ligplaats 11 waardoor van die ligplaats bijna niets is overgebleven.

Verzoekster klaagt voorts over de wijze waarop de Regionale directie Domeinen West haar klacht heeft behandeld zoals die op het klachtenformulier van 7 juli 2002 was voorgelegd aan de Nationale ombudsman en die door de Nationale ombudsman bij brief van 19 juli 2002 ter behandeling is doorgestuurd naar de Regionale directie Domeinen West. Zij stelt dat ondanks de uitvoerige reactie de klacht zelf niet is behandeld.

Beoordeling

I. Algemeen

1. De woningen van verzoekers zijn gelegen aan de Oude Rijn te Leiden. De Oude Rijn is eigendom van de Staat en wordt namens de Staat beheerd door de Regionale directie Domeinen West (hierna: Domeinen).
2. In 2001 heeft Domeinen diverse percelen oppervlaktewater in de Oude Rijn achter en in de directe omgeving van de woningen van verzoekers te huur aangeboden. De aanleiding daarvoor was dat diverse booteigenaren in dat gedeelte van de Oude Rijn ligplaats hadden gekozen en dat de gemeente Leiden, gelet op de eigendomsrechten van de Staat ten onrechte, van de betrokken booteigenaren liggelden vroeg en inde in de vorm van havengelden.
3. Ook verzoekers huren beiden een perceel oppervlaktewater van Domeinen. Zij doen dit met het oogmerk te voorkomen dat de ruimte voor (de ramen van) hun woning wordt verhuurd aan derden en zij hun uitzicht over het water kwijtraken.
4. Verzoekster heeft op 7 juli 2002 bij de Nationale ombudsman een klacht ingediend over het optreden van Domeinen. Nadat deze klacht ter behandeling was doorgestuurd, heeft Domeinen daarop gereageerd in een brief van 23 augustus 2002. Naar aanleiding van de reactie van Domeinen op de klacht hebben verzoekers zich (opnieuw) gewend tot de

Nationale ombudsman.

II. Ten aanzien van de uitgifte van de ligplaatsen

1. Verzoekers klagen er in de eerste plaats over dat Domeinen te weinig onderneemt of heeft ondernomen om hen in het ongestoord genot te laten van de door hen gehuurde ligplaatsen voor hun woning. Zij klagen er in het bijzonder over dat de boot van de heer W. en de door deze aangelegde steiger zich niet bevinden op de plaats zoals aangegeven op de tekening die was gehecht aan het hun aangeboden huurcontract en die als bijlage 2. hierbij is gevoegd, maar zich bevinden op een plaats die is gelegen veel meer voor hun woningen, met name de woning van verzoeker. Zij zijn van mening dat Domeinen hiertegen moet optreden. Verzoekers klagen er in dit verband over dat voor hen beiden een stukje is overgebleven dat zo klein is dat daarop niet of nauwelijks een bootje kan worden neergelegd.

2. In de reactie op de klacht wees de plaatsvervangend secretaris-generaal van het Ministerie van Financiën er op dat Domeinen pas met de verhuur van ligplaatsen was begonnen toen was gebleken dat de gemeente Leiden, ondanks de door verzoekers gestelde toezegging dat zij een vrij uitzicht zouden houden en ondanks de door de gemeente aangebrachte verbodsborden om aan te leggen, toestond dat boten ter plekke ligplaatsen kozen aan de Oude Rijn en daarvoor ook gelden inde. Omdat de Oude Rijn staats eigendom is, kwamen eventuele liggelden toe aan Domeinen als vertegenwoordiger van de Staat.

De plaatsvervangend secretaris-generaal merkte verder op dat de gemeente Leiden het aan Domeinen had overgelaten al dan niet tot verhuur van ligplaatsen over te gaan. De plaatsvervangend secretaris-generaal wees er bovendien op dat bij de toewijzing van een ligplaats aan verzoekster zoveel mogelijk met haar belangen rekening was gehouden, maar dat Domeinen niet de vrijheid had inbreuk te maken op de rechten van andere huurders.

In haar reactie op de klacht stelde de plaatsvervangend secretaris-generaal verder dat de tekening waarop verzoekers zich beroepen slechts een grove indicatie geeft van de diverse te verhuren ligplaatsen. Verzoekers lezen de tekening, aldus de plaatsvervangend secretaris-generaal te letterlijk.

Voorts stelde de plaatsvervangend secretaris-generaal dat het aan verzoekers is om op te treden tegen andere booteigenaren die wederrechtelijk gebruik maken van het door elk van hen gehuurde perceel oppervlaktewater.

De plaatsvervangend secretaris-generaal wees er ten slotte nog op dat het niet mogelijk was gebleken de boten van W. en Wa. (de huurder van ligplaats met nummer 13) te verplaatsen in verband met hun diepgang en de benodigde manoeuvreerruimte.

3. Voor de beoordeling van de klacht van verzoekers is van belang dat Domeinen bij de vaststelling en de uitgifte van de ligplaatsen niet gebonden was aan de door verzoekers gestelde toezegging van een vrij uitzicht over het water. Niet gesteld noch gebleken is immers dat deze toezegging door of namens Domeinen is gedaan. Bovendien was de situatie die Domeinen aantrof toen hij besloot tot verhuur van de ligplaatsen over te gaan en die kennelijk met toestemming van de gemeente Leiden was ontstaan, reeds in strijd met een dergelijke toezegging.

4. Alvorens tot verhuur over te gaan, heeft Domeinen een inventarisatie gehouden onder de aspirant-huurders, kennelijk teneinde met hun wensen en belangen zo goed mogelijk rekening te houden. Lopende deze inventarisatie, op 8 mei 2001, heeft ook verzoekster zich gemeld als belanghebbende voor een ligplaats, gelegen voor de ramen van haar woning. Een en ander heeft er toe geleid dat Domeinen bij brieven van 10 oktober 2001 ligplaatsen heeft aangeboden aan verzoekster, aan de heer Wa. en de heer W.

Naar aanleiding van de bezwaren die verzoekster kenbaar maakte tegen de haar toegewezen ligplaats heeft Domeinen in de periode gelegen tussen 10 en 17 oktober 2001 in overleg met verzoekster en de heer W. een ruiling bewerkstelligd van ligplaatsen.

Verzoeker heeft zich pas als belangstellende voor een ligplaats gemeld op 17 oktober 2001, dus nadat diverse ligplaatsen al aan de andere betrokkenen waren aangeboden. Aan verzoeker is toen meegedeeld welke ligplaats hij eventueel kon huren. Domeinen heeft een en ander vastgelegd in de situatieschets van oktober 2001 (bijlage 2). Bij brief van 13 december 2001 heeft Domeinen verzoeker een huurovereenkomst aangeboden tezamen met deze situatieschets. Inmiddels had de heer W., in de periode gelegen tussen 17 oktober 2001 en 10 december 2001, zijn ligplaats al ingenomen. Vast staat dat de heer W. daarbij iets meer voor de woning van verzoeker is gaan liggen (zie bijlage 3.) dan op grond van de situatieschets van oktober 2001 aangewezen was. Het betreft echter slechts een geringe afwijking, welke is ingegeven door de manoeuvreerruimte die de heer Wa. nodig heeft om zijn ligplaats te kunnen bereiken. Verder is van belang dat op het moment waarop de heer W. zijn ligplaats innam nog geen overeenstemming met verzoeker was bereikt. Gezien het vorenstaande kan niet worden gezegd dat Domeinen door niet op te treden tegen bovenbedoelde geringe afwijking (mocht dit al mogelijk zijn geweest) onvoldoende rekening heeft gehouden met verzoekers belangen dan wel anderszins niet behoorlijk jegens verzoeker heeft gehandeld.

Het geheel overziend moet worden geoordeeld dat Domeinen bij de uitgifte van de ligplaatsen voldoende zorgvuldig heeft gehandeld en in voldoende mate met de belangen van alle betrokkenen, waaronder die van verzoekers, rekening heeft gehouden.

5. Ook is Domeinen niet, zoals verzoekers wensen, gehouden op te treden tegen de heren W. en Wa. Daarvoor is van belang dat niet valt in te zien op grond waarvan Domeinen tegen beide huurders zou moeten optreden.

Nu de heren W. en Wa., zoals Domeinen stelt, aan hun verplichtingen jegens Domeinen uit het huurcontract voldoen, stelt de plaatsvervangend secretaris-generaal terecht dat het aan verzoekers zelf is om actie te ondernemen tegen de heren W. en/of Wa. indien zij menen dat hun rechten op het gehuurde door hen worden geschonden.

De onderzochte gedraging is in zoverre behoorlijk.

6. Het is echter niet juist dat Domeinen bij het aanbieden van het huurcontract aan verzoekers een situatietekening heeft overgelegd, waarvan Domeinen stelt dat deze slechts indicatief bedoeld was. Verzoekers hebben aan deze tekening terecht de verwachting ontleend dat zij vrijwel het gehele gedeelte van de oever dat is gelegen voor hun woningen huurden en dat het vrije uitzicht zodoende min of meer was gewaarborgd. Gelet op het feit dat verzoekers uitsluitend een ligplaats wilden huren met het oog op een vrij uitzicht en die wens ook voldoende aan Domeinen hebben kenbaar gemaakt, had van Domeinen verwacht mogen worden dat een tekening werd overgelegd die voldoende nauwkeurig aangaf wat de werkelijke situatie zou zijn of worden en in hoeverre daarmee aan hun wens van een vrij uitzicht zou worden tegemoetgekomen. Door een tekening te overleggen die slechts een indicatie biedt, heeft Domeinen zelf een achteraf gezien niet realiseerbare verwachting bij verzoekers opgewekt. Daaraan doet niet af dat de grootte en de diepgang van de boten van de heren W. en Wa. het niet mogelijk maken deze daadwerkelijk af te meren precies zoals op de tekening was weergegeven. Juist de gehouden inventarisatie had Domeinen de gegevens kunnen en moeten verstrekken die nodig waren om een precieze tekening te maken waarop verzoekers konden afgaan.

In zoverre is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

II Ten aanzien van de klachtbehandeling

1. Verzoekster klaagt over de wijze waarop Domeinen haar klacht van 7 juni 2002 heeft behandeld. Zij is van mening dat Domeinen in zijn reactie niet op de werkelijke klacht is ingegaan.

2. De plaatsvervangend secretaris-generaal is van oordeel dat Domeinen voldoende op de klacht van verzoekster is ingegaan.

3. De plaatsvervangend secretaris-generaal kan in haar oordeel worden gevolgd. Gelet op de inhoud van de brief van Domeinen van 23 augustus 2002 (zie bevindingen, onder **A.18.**) kan niet worden gezegd dat Domeinen niet op de inhoud van de klacht is ingegaan. Daaraan doet niet af dat Domeinen niet aan verzoeksters klacht is tegemoetgekomen en haar kennelijk de reden daarvoor onvoldoende heeft kunnen duidelijk maken.

In zoverre is de onderzochte gedraging behoorlijk.

4. Overigens verdient opmerking dat Domeinen verzoekster ten onrechte bij de behandeling van haar brief van 7 juli 2002, die door de Nationale ombudsman aan Domeinen was doorgestuurd met het verzoek deze als klacht te behandelen, niet in de gelegenheid heeft gesteld te worden gehoord. In artikel 9:10 Algemene wet bestuursrecht is de verplichting daartoe uitdrukkelijk opgenomen. In een hoorzitting hadden de standpunten over en weer verduidelijkt en toegelicht kunnen worden, waardoor daarvoor, ook bij verzoekster, wellicht meer begrip was ontstaan. Daaraan doet niet af dat Domeinen dit verzuim tijdens het onderzoek van de Nationale ombudsman alsnog heeft hersteld.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Regionale directie Domeinen West, die wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Financiën, is niet gegrond, behoudens voorzover deze betrekking heeft op de door Domeinen vervaardigde tekening. In zoverre is de klacht gegrond.

Onderzoek

Op 25 oktober 2002 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw H. (verzoekster) en op 31 oktober 2002 een verzoekschrift van verzoekster en de heer B. (verzoeker) te Leiden, met een klacht over een gedraging van de Regionale directie Domeinen West te Leiden. Verzoekster had al eerder op een klachtenformulier gedagtekend 7 juli 2002 een verzoekschrift ingediend bij de Nationale ombudsman. Omdat de Regionale directie Domeinen West verzoeksters klacht nog niet behandeld had met inachtneming van de bepalingen van hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft de Nationale ombudsman dit klachtenformulier op 19 juli 2002 doorgestuurd naar de Regionale directie Domeinen West met het verzoek verzoeksters klacht alsnog met inachtneming van de bepalingen van hoofdstuk 9 Algemene wet bestuursrecht te behandelen.

Naar aanleiding van de verzoekschriften van 25 en 31 oktober 2002 werd naar de gedraging van de Regionale directie Domeinen West, die wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Financiën, een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de minister van Financiën verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reactie van betrokkenen gaf aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoekers zijn beiden woonachtig in een woning gelegen aan de Oude Rijn in Leiden. In een brief van 8 mei 2001 schreef verzoekster het volgende aan de Regionale directie Domeinen west (hierna: Domeinen):

“...Als bewoonster van het pand (...) verzoek ik om toestemming voor de mogelijkheid tot het aanleggen van een boot op een stukje water ter grootte van 4 x 2 meter ter hoogte van mijn kamers. Bij de aanvaarding van mijn woning in 1999 was dit stuk ook tot mijn beschikking en ik heb om deze reden de woning geaccepteerd...”

2. In een brief van 7 juni 2001 reageerde Domeinen met het volgende:

“...Alvorens aan u de vereiste toestemming te verlenen tot het medegebruik van een gedeelte van de Oude Rijn te Leiden, uitsluitend voor het aanleggen van een boot ongeveer ter hoogte van (verzoeksters woning; N.o.) aldaar, verzoek ik u op bijgaande tekening globaal aan te geven waar de onderhavige boot moet komen te liggen...”

3. Bij brief van 10 oktober 2001 zond Domeinen verzoekster ter ondertekening een akte van verhuring. In deze akte was het volgende opgenomen:

“...De Staat verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

een gedeelte van de Oude Rijn, ter hoogte van (verzoeksters adres; N.o.) (...) groot ongeveer 10 m², een en ander zoals aangegeven op aangehechte tekening...”

De bedoelde tekening is hierbij gevoegd als bijlage 1.

4. Eveneens bij brief van 10 oktober 2001 zond Domeinen ter ondertekening een akte van verhuring toe aan W., wonende te Leidschendam inzake de verhuur van een stuk oppervlaktewater in de Oude Rijn in Leiden. Aan deze akte was dezelfde tekening gehecht als was gehecht aan de akte die op dezelfde datum was toegezonden aan verzoekster. Het door W. te huren stuk oppervlakte water was daarop aangegeven als nummer 11.

5. Bij brief van 12 december 2001 zond Domeinen verzoekster de akte van verhuring opnieuw ter ondertekening toe, met daarbij een gewijzigde tekening van de situatie. De gewijzigde tekening is hierbij gevoegd als bijlage 2.

Eveneens op 12 december 2001 zond Domeinen de gewijzigde tekening aan W. De door hem te huren ligplaats was daarop aangegeven als nummer 12.

6. In een brief van 13 december 2001 schreef verzoekster Domeinen het volgende:

“...Bij dezen zend ik u de voor akkoord getekende akten van verhuring van een gedeelte van de Oude Rijn retour. Wel wil ik hierbij de volgende aantekening maken.

De bijbehorende tekening is niet geheel juist weergegeven. De boten op nummer 12 en 13 liggen nu niet zoals het hoort te zijn. (...) De laatst toegevoegde boot 12 - gekocht van Domeinen? - is bepaald geen fraai gezicht. Toch heeft (een medewerker van Domeinen; N.o.) zich hier bijzonder voor ingezet en was verweer hier tegen niet mogelijk, er werd zelfs met een schadeclaim gedreigd...”

7. Met een brief van 13 december 2001 zond Domeinen verzoeker ter ondertekening een akte van verhuring toe van een gedeelte van de Oude Rijn in Leiden. Aan deze akte was dezelfde tekening gehecht als aan de akte die op 12 december 2001 was toegezonden aan verzoekster en die hierbij is gevoegd als bijlage 2.

8. In een brief van 5 april 2002 schreef Domeinen verzoeker het volgende:

“...Onder verwijzing naar het gesprek van 20 december 2001, bericht ik u dat het recreatievaartuig waarvan u vond dat hij uw uitzicht belemmerde, helaas niet kan worden verplaatst. Ik stel u nu in staat een oppervlakte water voor uw woning te huren ad € 45,38 exclusief BTW. De akte van verhuring heeft u al. Bijgaand zend ik u de op uw verzoek aangepaste situatietekening. De eerder toegevoegde tekeningen vervallen hiermee.

Ik verzoek u deze tekeningen bij de aan u ter ondertekening toegezonden akten te hechten en de akten getekend aan mij te retourneren...”

De in de brief genoemde tekening is hierbij gevoegd als bijlage 3.

9. In een brief van 8 april 2002 schreef verzoeker Domeinen het volgende:

“...In antwoord op uw schrijven moeten wij u mededelen dat de strekking van uw brief ons niet helemaal duidelijk is. Wij worden nl. in staat gesteld oppervlaktewater te huren, dat houdt dus in dat wij ons uitzicht moeten kopen, betekent dit dat de voor onze ramen liggende boot dan opeens wel kan worden verwijderd. Wat denkt u dat mensen van 80 jaren met A.O.W. te verhapstukken hebben. En als wij dat opp.water huren voor een bedrag van 45,38 euro betekent dat per maand, of per jaar of eenmalig, betekent dat dan dat de hele walkant vrij komt van boten, huren wij dan 1 vierkante meter of 100 vierkante meter dit alles blijkt niet uit uw brief. Het bevreedt ons ook dat wij nu een hele andere situatie kaart van u ontvangen.

Wij willen er nogmaals op wijzen dat wij wonen in huizen voor 55 plussers waarbij ons toen wij hier kwamen wonen uitdrukkelijk door de Gemeente en de Woningbouw beloofd is dat wij geen boten voor onze huizen aan de walkant zouden krijgen daarvoor zijn er grote

borden opgehangen, VERBODEN AAN TE LEGGEN. Naar ons idee wordt het aantal analfabeten in ons land steeds groter, want ondanks de borden komen er steeds meer boten. Een van deze booteigenaren komt notabene uit Leidschendam en er is niemand die ons kan wijsmaken dat er tussen Leidschendam en Leiden geen andere ligplaats te vinden is dan recht voor onze ramen.

Wij durven ook niet met de auto weg, want als wij terugkomen is onze plaats ingenomen door de werklieden van de voor onze ramen gestarte scheepswerf. U kunt het geloven of niet als wij op een scheepswerf hadden willen wonen dan hadden wij daar beslist voor gekozen. Door uw beleid kunnen wij niet met de auto weg omdat wij beiden slecht ter been zijn en zijn wij thuis dan wordt ons woongenot flink verpest door al deze timmerende en zagende scheepsjongens van Bontekoe...”

10. Bij brief van 8 april 2002 zond Domeinen aan verzoekster het voor haar bestemde exemplaar van de namens de Staat ook door Domeinen ondertekende akte van verhuring, met een nieuwe, gewijzigde situatietekening.

De gewijzigde situatietekening is hierbij gevoegd als bijlage 3.

11. In een brief van april 2002, door Domeinen ontvangen op 16 april 2002, liet verzoekster Domeinen het volgende weten:

“...In een schrijven van 13 december (...) heb ik (...) enige fouten onder de aandacht gebracht in verband met de bijgevoegde tekening. Ik ben akkoord gegaan met de verhuur zoals staat aangegeven op de in december bijgevoegde tekening. Ik ben van mening dat ook de overheid zich moet houden aan eerder gemaakte afspraken en hanteer bij de akte van verhuring dus deze tekening en ga niet akkoord met de door u gestuurde en gewijzigde versie. Het door mij gehuurde gedeelte kan slechts worden gebruikt voor een zeer klein bootje (maat afwasbak) en is nog minder geschikt voor het maken van een steigertje...”

12. In een brief van 18 april 2002 schreef verzoeker Domeinen het volgende:

“...Wij willen nl. geen oppervlaktewater huren, wij willen geen boten voor onze ramen, wij willen geen horizonvervuiling, wij willen alleen datgene wat ons beloofd is toen wij hier kwamen wonen, vrij uitzicht vanuit onze woonkamer.

(...)

Tevens verwondert het ons ten zeerste dat wij maar antwoord krijgen op 1 vraag en dat is het vastgestelde bedrag van euro 45,38 per jaar, de rest van onze vragen wordt door u genegeerd nl. is dit het bedrag voor een halve meter of over de lengte van de hele walkant...”

13. In mei 2002 stuurde verzoeker de door hem ondertekende akte van verhuring terug naar Domeinen. Deze akte werd door Domeinen ontvangen op 28 mei 2002.

14. Met een brief van 3 juni 2002 zond Domeinen verzoeker het door Domeinen ondertekende en voor hem bestemde exemplaar van de akte van verhuring toe.

15. In een e-mailbericht van 17 juni 2002 liet verzoekster Domeinen het volgende weten:

“...Op het door mij gehuurde gedeelte ligt ook nu weer een ander bootje...”

16. Domeinen reageerde in een e-mailbericht van eveneens 17 juni 2002 als volgt:

“...Er is bij akte van 8 april 2002 (...) een oppervlakte water van 5 m lang en 2 m breed (totaal 10 m²) aan u verhuurd. Op de aan de akte gehechte tekening is aangegeven waar dat stuk water is gesitueerd (zie nr. 10).

U deelt mee dat op het gehuurde een bootje is afgemeerd. Helaas kan ik daar niets aan doen. Domeinen heeft dat stuk water aan u verhuurd en u dient ervoor zorg te dragen dat derden (daar) geen gebruik van kunnen maken...”

17. Met dagtekening 7 juli 2002 diende verzoekster bij de Nationale ombudsman een verzoekschrift in met een klacht over het optreden van Domeinen. De klacht luidde als volgt:

“...Ik heb een gedeelte gehuurd omdat mensen ondanks het verbod aan te leggen steigertjes voor mijn deur gingen maken. (...) Uiteindelijk kon het gedeelte voor mijn tuin volgens (...) Domeinen door mij worden gehuurd.

Deze afspraak werd ook gemaakt met de huurder van het er naast gelegen pand zodat wij beiden wat uitzicht hielden op het water zoals beloofd bij verhuring. (...)

In december 2001 (...) heb ik een akte van verhuring getekend voor plaats nummer 10 (...). De tekening klopte echter niet met de bestaande situatie en hierover heb ik een brief gestuurd naar (...) Domeinen (...). Hierop kreeg ik geen antwoord ook niet na herhaalde telefoontjes. In april 2002 kreeg ik de akte terug met weer een andere opstelling die ook nu niet klopte...”

18. De Nationale ombudsman stuurde dit verzoekschrift op 19 juli 2002 door naar Domeinen met het verzoek verzoeksters klacht in behandeling te nemen. Domeinen reageerde in een brief van 23 augustus 2002 als volgt op verzoekster klacht:

“...Domeinen heeft min of meer volgtijdelijk huurovereenkomsten afgesloten voor het hebben van steigers en aanleggen van boten.

Dit betekende dat er al de nodige huurovereenkomsten afgesloten waren voor ligplaatsen toen u zich tot Domeinen wendde. Deze overeenkomsten konden niet meer ongedaan gemaakt worden. Ook nadat u zich tot Domeinen gewend had en een overeenkomst had getekend, zijn er nog huurovereenkomsten afgesloten. Ook deze overeenkomsten konden niet meer ongedaan gemaakt worden. In feite gold (en geldt) hier de slogan "zolang de voorraad strekt" of, anders gezegd, "zolang er ruimte beschikbaar is".

Domeinen heeft niettemin geprobeerd om u in deze omstandigheden en binnen de context van het feit dat reeds afgesloten overeenkomsten niet meer ongedaan konden worden gemaakt, zo goed mogelijk tegemoet te komen.

De verbazing was dan ook groot toen Domeinen naar aanleiding van de tweede tekening van u het bericht kreeg dat u toch akkoord was gegaan met de eerste tekening.

Wat Domeinen betreft kunt u de tekening van december aanhouden en de later toegezonden tekening vernietigen. Wel moet duidelijk zijn dat de tekening slechts een grove indicatie geeft van de plaats waar u uw bootje mag neerleggen.

Samenvattend heb ik het gevoel dat de communicatie over en weer wat heeft gehaperd..."

Verder gaf Domeinen in zijn reactie een chronologisch overzicht van de feiten.

19. Verzoekster reageerde in een brief van 7 september 2002 als volgt:

"...Tevens werd afgesproken dat de kade voor de deur vol was en er geen nieuwe ligplaatsen meer zouden bijkomen. Op 12 december 2001 ontvang ik een overeenkomst met een bijgevoegde situatieschets waarin ik mij gezien de omstandigheden wel kan vinden. Ik teken dus de overeenkomst in het vertrouwen dat de situatie zoals de tekening aangeeft alsnog ten uitvoer zal worden gebracht. Mijn opmerking gold dus niet de tekening maar de onjuiste ligging van de boten. Vooral een later aangelegde boot (...) ligt op een niet aangegeven juiste plaats. Nr. 12. Het was voor deze bezitter noodzakelijk om zich ligplaats nr. 11 toe te eigenen en dit bootje op de kant te leggen.

(...)

Pas in april 2002 ontvang ik een nieuwe tekening die nog minder klopt met de werkelijkheid en ik vraag mij af waarom er sinds december niets met mijn klacht/opmerking is gebeurd.

(...)

Na een fikse ruzie met de eigenaar van de boot die mij voor alles en nog wat uitschold win ik inlichtingen in bij een advocaat die mij er op wijst dat het liggen van een boot in het door mij gehuurde stuk water huisvredebreuk is en verwijst mij naar de politie. Alle perikelen zat

en weinig vertrouwen hebbend in politie en Domeinen heb ik mij tot de Ombudsman gewend om een goede uitspraak te krijgen...”

20. In een brief van 14 oktober 2002 reageerde Domeinen met het volgende:

“...In uw brief van 7 september 2002 klaagt u erover dat één of meer boten niet zo is of zijn afgemeerd als op de aan u verstrekte tekening is aangegeven. Verder vindt u dat één van de boten die er ligt niet thuishoort in dit gebied. Ik maak uit uw brief niet op dat er thans een boot van een derde ligt op het door u gehuurde stukje water. Zoals u weet is Domeinen bevoegd om hier ligplaatsen aan derden te verhuren. U klaagt over de naleving van overeenkomsten die derden met Domeinen hebben afgesloten.

De naleving van die overeenkomsten is echter een zaak tussen Domeinen en die derden en niet tussen u en Domeinen. Ik kan u voor wat betreft uw klacht dan ook niet helpen. De andere ligplaatshuurders voldoen aan hun verplichtingen jegens Domeinen, om die reden kan ik dan ook niet tegen ze optreden. Ik hoop dat ik u voor wat betreft deze zaak hiermee voldoende geïnformeerd heb...”

B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoekers wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht.

C. Standpunt Minister van Financiën

1. In reactie op de klacht liet de plaatsvervangend secretaris-generaal van het Ministerie van Financiën in een brief van 29 januari 2003 het volgende weten:

“...2. Voorgeschiedenis

In de jaren 1996-1999 bleek naar aanleiding van een verzoek van de heer Wa. om een huurovereenkomst voor het innemen van een ligplaats met een boot dat er in de loop der jaren in de Oude Rijn meerdere steigertjes zijn gebouwd en een aantal boten en bootjes zijn aangelegd. Daarbij werd als tegenprestatie door enkele eigenaren van boten havengeld betaald aan de gemeente Leiden.

Omdat de waterbodem eigendom is van de Staat, heeft de regionale directie Domeinen West te Leiden in 1999 overleg gevoerd met de gemeente Leiden (...).

Daarbij werd duidelijk dat de gemeente Leiden in het verleden havengeld inde voor sommige ligplaatsen en in reactie op klachten van bewoners van het appartementen-complex op nr. 25a ter hoogte van de appartementen borden met het opschrift "verboden aan te leggen" heeft geplaatst. Toen duidelijk werd dat het om Staatseigendom ging heeft de gemeente de betaalde havengelden aan de betreffende

booteigenaren terugbetaald. Er liggen ook boten/steigers voor/bij de appartementen, omdat sommige appartementseigenaren kleine roeibootjes hebben neergelegd om te voorkomen dat hun uitzicht wordt belemmerd door grotere boten van anderen. De gemeente heeft hiertegen niet opgetreden, en heeft het aan Domeinen overgelaten om de ligplaatsen al dan niet te verhuren. Er worden door de gemeente (als publiekrechtelijk beheerder van het water) en andere instanties geen publiekrechtelijke vergunningen voor het hebben van ligplaats verstrekt. De gemeente heeft medio 1999 de gegevens over de naam, het adres en de woonplaats van de bezitters van de boten in de Oude Rijn aan Domeinen verstrekt.

3. Inventarisatie

In de periode vanaf medio 1999 tot september 2001 heeft Domeinen West een inventarisatie gemaakt van aspirant-huurders en te verhuren oppervlaktes staatseigendom, en op een duidelijk niet op schaal getekende situatieschets globaal aangegeven de te verhuren oppervlaktes staatseigendom en de aspirant-huurders (...). In mei/juni 2001 heeft Domeinen West informatie ontvangen van o.a. (verzoekster; N.o.) en de heren W. en Wa. inzake de omvang van de gewenste ligplaatsen en van hun boot.

4. Gang van zaken met betrekking tot de aanbidding van de huurovereenkomsten en nader overleg

Bij brieven van 10 oktober 2001 biedt Domeinen West aan diverse eigenaren van steigers en/of boten een huurovereenkomst aan samen met de hierboven genoemde situatieschets (...). Het ging hierbij onder meer om de heer Wa. (nr. 13 op de situatieschets (bijlage 1; N.o.)), (verzoekster; N.o.) (nr. 12) en de heer W. (nr. 11).

Overleg (verzoekster; N.o.) en de heer W.

In de periode tussen 10 oktober en 17 oktober 2001 vindt nader overleg met (verzoekster; N.o.) plaats. (Verzoekster; N.o.) wil namelijk een andere ligplaats hebben dan hetgeen haar bij brief van 10 oktober 2001 is aangeboden.

De wens van (verzoekster; N.o.) wordt eveneens besproken met de heer W. en er wordt een ruiling van ligplaatsen overeengekomen tussen laatstgenoemden. Vanaf 17 oktober 2001 gaat de heer W. van de hem toegekende ligplaats gebruik maken.

Op 17 oktober 2001 belt (verzoeker; N.o.) met Domeinen. Hem wordt uiteengezet voor welke ligplaats hij eventueel in aanmerking komt, gegeven het voormelde overleg tussen de heer W. en (verzoekster; N.o.). (Verzoeker; N.o.) is blij met de voor hem beschikbare ligplaats.

Domeinen past de situatieschets uit september 2001 aan; het blijft echter een duidelijk niet op schaal getekende schets. (bijlage 2; N.o.).

Op 1 november 2001 stuurt Domeinen het voor de heer W. bestemde exemplaar van de overeenkomst aan hem retour (...).

Bezwaar van (verzoeker; N.o.)

Op 10 december 2001 verneemt Domeinen van een ambtenaar van de gemeente Leiden, dat (verzoeker; N.o.) bij de gemeente heeft geprotesteerd tegen het feit dat het schip van de heer W. nu toch iets voor zijn appartement ligt c.q. zijn uitzicht belemmert en dat de gemeente heeft aangegeven niets voor hem te kunnen betekenen. Bij brief van 12 december 2001 retourneert Domeinen het voor hem bestemde exemplaar van de overeenkomst aan de heer W., met de hierboven genoemde aangepaste situatieschets (bijlage 2; N.o.) (ligplaats nr. 12). Op 12 december 2001 biedt Domeinen opnieuw een huurovereenkomst aan (verzoekster; N.o.) (ligplaats nr. 10 op de aangepaste situatieschets (bijlage 2; N.o.)). Op 13 december 2001 wordt voor het eerst een huurovereenkomst aangeboden aan (verzoeker; N.o.) (ligplaats nr. 11 op de aangepaste situatieschets (bijlage 2; N.o.)). Tevens wordt de nieuwe situatieschets (bijlage 2; N.o.) verzonden aan de heer Wa. (ligplaats nr. 13 op de aangepaste situatieschets (bijlage 2; N.o.)).

Bezwaar van (verzoekster; N.o.)

Met brief van 13 december 2001 zendt (verzoekster; N.o.) de huurovereenkomst ondertekend retour, maar merkt daarbij op dat de bij de overeenkomst gevoegde situatieschets niet juist is. Volgens haar liggen de boten op nr. 12 en 13 op de tekening in werkelijkheid anders dan op de schets is aangegeven. Verder vindt zij de boot op nummer 12 bepaald geen fraai gezicht. Na telefonisch contact met (verzoeker; N.o.) heeft Domeinen West nader overleg gevoerd op 20 december 2001 met (verzoeker; N.o.). Centraal staat daarbij zijn bezwaar tegen het feit dat er voor zijn appartement ligplaatsen worden gerealiseerd, terwijl hem destijds door de projectontwikkelaar/

verhuurder van zijn appartement was toegezegd dat hij een vrij uitzicht over de Oude Rijn zou houden.

Domeinen West geeft daarbij aan dat Domeinen bevoegd is om het water te verhuren voor het hebben van ligplaatsen en steigers; er zijn publiekrechtelijk namelijk geen beletselen daarvoor. Domeinen zegt toe te zullen bezien of er eventueel mogelijkheden zijn om eventueel boten nog iets op te schuiven, maar geeft daarbij nadrukkelijk aan dat zij echter niets kan beloven.

Bij nader onderzoek naar de mogelijkheid om met name de boten van de heren W. en Wa. nog iets op te schuiven uit het zicht van (verzoeker; N.o.) blijkt dat dit vanwege de afmetingen en de diepgang van de boten echter niet mogelijk is.

Hoewel er ter plaatse niets verandert, past Domeinen de tekening (bijlage 2; N.o.) nog wel iets aan. Het blijft echter een duidelijk niet op schaal getekende schets. (Tekening situatie april 2002, (bijlage 3; N.o.)).

Bezwaar van (verzoeker; N.o.)

Op 5 april 2002 bericht Domeinen (verzoeker; N.o.) dat het niet mogelijk is gebleken om de boot waarvan hij vindt dat deze zijn uitzicht belemmert, te verplaatsen en verstrekt hem de hierboven genoemde situatieschets uit april 2002 (bijlage 3; N.o.) met het verzoek deze te hechten aan de huurovereenkomst die hem eerder al is toegestuurd en vraagt hem deze overeenkomst vóór 29 april 2002 ondertekend aan Domeinen terug te sturen. Ook op de schets uit april 2002 is de aan (verzoeker; N.o.) te verhuren staatseigendom schematisch aangegeven met nr. 11.

Bij brief van 8 april 2002 maakt betrokkene opnieuw bezwaar tegen de boot/boten voor zijn appartement. Verder vraagt hij wat hij dan precies huurt, de gehele wallekant of 1 vierkante meter of 100 vierkante meter? Met brief van 18 april 2002 maakt hij nogmaals bezwaar tegen de realisatie van de ligplaatsen en het feit dat hij moet betalen en vraagt hij wat hij dan precies huurt. Bij brief van 16 mei 2002 reageert Domeinen op zijn brief en legt uit dat hij een oppervlakte van 5 meter lang en 2 meter breed huurt. Uiteindelijk ontvangt Domeinen op 28 mei 2002 een ongedateerde brief van (verzoeker; N.o.) met in tweevoud de door hem getekende overeenkomst. Op 3 juni 2002 retourneert Domeinen het voor hem bestemde exemplaar van de overeenkomst aan hem.

Bezwaar (verzoekster; N.o.)

Bij brief van 8 april 2002 stuurt Domeinen de situatieschets uit april 2002 (bijlage 3; N.o.) toe aan (verzoekster; N.o.). Ook op deze schets is de aan (verzoekster; N.o.) te verhuren staatseigendom schematisch aangegeven met nr. 10.

Op 15 april 2002 ontvangt Domeinen vervolgens een niet gedateerde brief van (verzoekster; N.o.), waarin zij aangeeft dat zij akkoord is gegaan met de tekening die gevoegd was bij de door haar getekende overeenkomst. Zij gaat niet akkoord met de in april gestuurde versie en begrijpt niet waarom er problemen zijn bij het gebruiken van de tekening zoals die er was in december 2001.

Op 18 april 2002 beantwoordt Domeinen telefonisch haar vragen (...). Zij concludeert tijdens dit gesprek dat zij "geen poot had om op te staan", maar kondigde aan toch in de media haar beklag te zullen gaan doen. Op 17 juni 2002 stuurt zij een e-mail naar Domeinen waarin zij dringend vraagt nog eens te kijken naar de verhuur van ligplaatsen (...); op het door haar gehuurde gedeelte ligt volgens haar een bootje van een ander. Verder vraagt zij om een antwoord op haar vragen van december 2001 en april 2002.

Op 17 juni 2002 reageert Domeinen per e-mail op haar e-mail en geeft aan dat de wering van derden van het door haar gehuurde gedeelte door haar zelf ter hand genomen dient te worden en dat Domeinen hierin niets voor haar kan betekenen.

(...)

Bij brief van 23 augustus 2002 reageert Domeinen inhoudelijk op haar klacht en probeert haar duidelijk te maken dat Domeinen te maken heeft gehad met de rechten van meerdere huurders. Naar de mening van Domeinen kunnen eenmaal afgesloten overeenkomsten niet meer ongedaan gemaakt worden. Wel is getracht om haar niettemin nog zo goed mogelijk tegemoet te komen. Zo heeft Domeinen bewerkstelligd dat (verzoekster; N.o.) en de heer W. tot een ruiling van hun ligplaatsen konden komen. Nadat Domeinen haar in april 2002 een nieuwe tekening heeft toegezonden, ontstond enige verbazing bij Domeinen dat zij vervolgens berichtte dat zij toch akkoord was gegaan met de eerste tekening. Daarbij werd zij erop gewezen dat zij de tekening bij de brief van december 2001 mag aanhouden en de later toegezonden tekening mag vernietigen. Wel moet duidelijk zijn dat de tekening slechts een grove indicatie geeft van de plaats waar zij haar bootje mag neerleggen, aldus Domeinen in deze brief.

Op 7 september 2002 deelt (verzoekster; N.o.) Domeinen mee dat zij de brief van Domeinen van 23 augustus 2002 heeft ontvangen, maar dat aan het probleem zoals door haar is aangegeven in haar brief van 12 december 2001, niets is gedaan. Zij geeft aan dat zij geen bezwaar heeft gemaakt tegen de tekening van december 2001, maar tegen de onjuiste ligging van de boten en er van uitgegaan was dat de werkelijkheid alsnog in overeenstemming zou worden gebracht met de tekening, maar dat dit niet is gebeurd. Domeinen zou op een bepaald moment gezegd hebben dat er geen nieuwe boten bij zouden komen.

Toch lag er op een bepaald moment een boot op ligplaats nr. 11 i.p.v. op nr. 12. De tekening van Domeinen van april 2002 (bijlage 3; N.o.) klopte nog minder met de werkelijkheid. Als dit probleem in december 2001 was opgelost, was de Ombudsman niet nodig geweest, aldus (verzoekster; N.o.). Ze hoopt en vertrouwt dat er nu alsnog naar de tekening zal worden gekeken en volgens de tekening van december 2001 (bijlage 2; N.o.) zal worden gehandeld.

Bij brief van 14 oktober 2002 reageert Domeinen op haar brief en geeft aan dat uit haar brief niet kan worden opgemaakt dat er een boot van een derde ligt op het door haar gehuurde stukje water.

Domeinen kan haar niet helpen omdat de huurders van de andere ligplaatsen voldoen aan hun verplichtingen jegens Domeinen. (NB: Ligplaats nr.

11 wordt niet gehuurd door haar maar door (verzoeker; N.o.).

(...)

5. Nader commentaar op de klacht

Graag merk ik het volgende op.

1. Zoals hierboven is uiteen gezet, heeft (verzoeker; N.o.) op een bepaald moment de hem aangeboden overeenkomst ondertekend. Daarna heeft hij Domeinen niet meer schriftelijk of mondeling in kennis gesteld van een klacht of iets dergelijks.

2. (Verzoekster; N.o.) heeft op 13 december 2001 een klacht ingediend. Gelet op de formulering van die klacht ben ik van mening dat Domeinen deze wel degelijk heeft behandeld, zij het niet tot haar genoegen.

3. Verzoekers hebben vanaf het begin van deze zaak het standpunt ingenomen dat zij het vrije uitzicht over de Rijn, waarop zij meenden recht te hebben, verstoord zagen door de aangelegde bootjes en gemaakte steigertjes. Om deze in hun ogen onrechtvaardige situatie te beëindigen, hebben zij diverse instanties benaderd, zonder resultaat. Ook aan Domeinen lieten zij van begin af aan weten dat zij als hun wensen niet zouden worden gehonoreerd, zich tot u zouden wenden. Dit laatste gold met name voor (verzoeker; N.o.) die zich deze kwestie erg aantrok; dit blijkt ook uit hun brieven.

4. Domeinen heeft niettemin geprobeerd verzoekers zoveel mogelijk tegemoet te komen, daarbij echter ook rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van andere betrokkenen, m.n. de huurders van de ligplaatsruimtes 12 en 13, zoals aangegeven in de situatieschets van oktober 2001. Dit betekende per definitie dat verzoekers niet geheel tevreden konden worden gesteld, áls dit gelet op hun insteek al tot de mogelijkheden behoorde. Domeinen heeft min of meer volgtijdelijk huurovereenkomsten afgesloten voor het hebben van steigers en aanleggen van boten.

Soms waren er al de nodige huurovereenkomsten afgesloten voor ligplaatsen toen klagster zich tot Domeinen wendde. Deze overeenkomsten konden niet meer ongedaan gemaakt worden. Ook nadat klagers zich tot Domeinen gewend hadden en een huurovereenkomst hadden getekend, zijn er nog huurovereenkomsten afgesloten. Ook deze overeenkomsten konden niet meer ongedaan gemaakt worden.

In feite geldt het principe dat huurovereenkomsten kunnen worden aangegaan zolang er ruimte beschikbaar is.

Domeinen heeft niettemin steeds geprobeerd om binnen de gegeven omstandigheden en uitgaande van de reeds afgesloten overeenkomsten (verzoekers; N.o.) zo goed mogelijk tegemoet te komen.

5. Met betrekking tot de - ten langen leste en eigenlijk "contre coeur" - door verzoekers gehuurde staatseigendom hebben verzoekers - althans heeft (verzoekster; N.o.) - vervolgens de bij de huurovereenkomst gevoegde grove situatieschets aangegrepen om alsnog zoveel mogelijk hun doelstelling (behoud van uitzicht) te bereiken. Zij interpreteren deze schets zeer letterlijk, daar waar hij slechts indicatief bedoeld is. Het is immers duidelijk dat het hier niet gaat om een op schaal getekende schets.

6. De huurders van de ligplaatsruimtes 12 en 13 voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in hun huurovereenkomst met Domeinen. Hun boten c.q. steigers bevinden zich op de plaats die zeer grof is aangegeven op de bij hun overeenkomst behorende tekening.

Mede vanwege de afmetingen en de diepgang van de boten van de huurders van de ligplaatsen 12 en 13 was en is het niet mogelijk hun boten c.q. steiger vanaf de wal gezien verder naar rechts te verplaatsen zodat deze volledig uit het zicht van klagers zouden komen.

7. Er is geen sprake van dat Domeinen, naar verzoekers stellen, zich zou hebben beijverd voor een ligplaats voor de boot die is afgemeerd op ligplaatsruimte 13, terwijl er voor een boot van een dergelijke omvang onvoldoende ruimte was. De huurder van ligplaatsruimte 13 maakte al lang voordat Domeinen bij de verhuring ter plaatse betrokken raakte, van deze ligplaatsruimte gebruik. Hierbij moet wel aangetekend worden dat het gebruik maken van een ligplaatsruimte niet betekent dat er ook altijd daadwerkelijk een boot ligt of moet liggen. Met name in vakantieperiodes kan er ook worden gevaren met een boot. Mogelijk zijn verzoekers door een langere tijdelijke afwezigheid van de boot op ligplaatsruimte 13 op het verkeerde been gezet.

6. Afbakening van de ligplaats en toepassing van art. 1594 van het Burgerlijk Wetboek

Conform artikel 5, lid 5, van de Algemene Voorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 1993 (...) is de huurder verplicht het gehuurde terstond na ingebruikgeving te voorzien van een passende erfafscheiding.

Tevens is hij verplicht het gehuurde als een goed huurder te gebruiken conform de bestemming en het gehuurde te onderhouden (art. 5, lid 1). Bij de verhuur van water voor het hebben van een individuele ligplaats is het dan ook primair aan de huurder om te constateren dat het gehuurde wederrechtelijk in gebruik is genomen door een derde, en actie te ondernemen. Domeinen heeft bovendien onvoldoende menscapaciteit om regelmatig (vaker dan één keer per jaar) op dit vlak controles te gaan uitoefenen. Uiteraard is Domeinen in de praktijk wel bereid schriftelijk te verklaren dat het gehuurde in gebruik is bij de rechthebbende, doch het weren van derden ligt primair bij de publiekrechtelijke beheerder en bij de huurder zelf, conform artikel 1594 van het Burgerlijk Wetboek.

In het geval dat een huurder niet voor een duidelijke markering van de ligplaats heeft zorg gedragen (bijvoorbeeld met een bordje met het opschrift "Verboden af te meren") en bovendien voor een groot gedeelte van het jaar de ligplaats niet feitelijk in gebruik heeft, ligt het wel eerder voor de hand dat derden onbevoegd ter plaatse ligplaats nemen.

7. Toepassing van art. 9:10 en 9:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht

Zoals hierboven is uiteengezet heeft Domeinen diverse malen mondeling overleg gevoerd met de betreffende klagers en hen ook desgevraagd schriftelijk nader de situatie uiteengezet.

Mede doordat (verzoekster; N.o.) bij brief van 13 december 2001 de huurovereenkomst getekend retour heeft gezonden aan Domeinen, is bij laatstgenoemde de indruk ontstaan dat Domeinen daarmee aan haar wensen heeft voldaan en zij akkoord is gegaan met de ligplaats die haar bij die huurovereenkomst en situatieschets is aangeboden. Nadien werd vervolgens weer op de situatieschets teruggekomen, en spitste de zaak zich toe op het verschuiven van boten over enkele vierkante meters water. Vanuit die optiek is regelmatig overleg gevoerd tussen Domeinen en betrokkenen, maar is dat niet beschouwd als een hoorzitting in de zin van hoofdstuk 9 Awb. Voorts heeft Domeinen een en ander schriftelijk uitgelegd aan (verzoekster; N.o.), zie o.a. de e-mail van Domeinen d.d. 17 juni 2002 en de brief van Domeinen aan betrokkenen d.d. 23 augustus 2002 en 14 oktober 2002.

Met betrekking tot de zaak van (verzoeker; N.o.) wordt het volgende opgemerkt. Domeinen heeft vóór de totstandkoming van de huurovereenkomst met (verzoeker; N.o.) eveneens over de inhoud van de huurovereenkomst regelmatig overleg gevoerd met betrokkenen (...).

Op 28 mei 2002 heeft Domeinen een ongedateerde brief van (verzoeker; N.o.) ontvangen met daarin slechts een verwijzing naar de bijgevoegde getekende huurovereenkomst. Hierdoor is bij Domeinen de indruk ontstaan dat betrokkene inmiddels had ingestemd met de huurovereenkomst en Domeinen zijn eerdere vragen en bedenkingen omtrent de huurovereenkomst naar tevredenheid had beantwoord. Bij Domeinen is dan ook enige verbazing ontstaan toen u bij brief van 11 november 2002 Domeinen mededeelde dat (verzoeker; N.o.) inmiddels een klacht bij u had ingediend.

Overigens, de dienst Domeinen heeft in haar schriftelijke correspondentie met (verzoekers; N.o.) niet verwezen naar de mogelijkheid om zich tot u te wenden, indien hun vragen niet naar tevredenheid zouden worden beantwoord.

Gezien het bovenstaande kom ik tot de conclusie dat er aanleiding is om betrokkenen alsnog in de gelegenheid te stellen om hun klachten, conform hoofdstuk 9 Awb, aan Domeinen voor te leggen; derhalve zal ik hen op korte termijn uitnodigen voor een hoorzitting..."

2. De bedoelde hoorzitting heeft plaatsgevonden op 17 februari 2003. Blijkens het opgemaakte verslag ervan heeft een en ander niet geleid tot een wijziging in de over en weer bestaande standpunten.

3. Bij de reactie van de plaatsvervangend secretaris-generaal op de klacht was het volgende overzicht gevoegd:

“...Overzicht van feiten in chronologische volgorde:

Bij brief van 7 september 1996 vraagt de heer Wa. Domeinen om een huurovereenkomst voor een ligplaats. Hij ligt er al jaren met zijn boot en is door gemeente naar Domeinen verwezen. Voordien betaalde hij aan gemeente.

Domeinen onderzoekt de zaak. Het water (de ondergrond) is eigendom van de Staat. Ter plaatse constateert Domeinen dat er meerdere steigertjes zijn gebouwd en boten zijn aangelegd. Het betreft hier een al meerdere jaren bestaande situatie.

Op 17 mei 1999 vindt overleg plaats tussen Domeinen en dhr We. van de Dienst Milieu en Beheer, Sector Stedelijk Beheer, afdeling Waterbeheer van de gemeente Leiden. Duidelijk wordt gemaakt dat de gemeente Leiden in het verleden havengeld inde voor de ligplaatsen en n.a.v. klachten van bewoners van appartement nr. 25a ter hoogte van de appartementen "verboden aan te leggen borden" heeft geplaatst. Toen duidelijk werd dat het om Staatseigendom ging heeft de gemeente de betaalde havengelden terugbetaald. Er liggen inmiddels ook boten/steigers voor/bij de appartementen. De gemeente heeft hiertegen niet opgetreden. De gemeente laat het nu aan Domeinen over om de ligplaatsen al dan niet te verhuren. Afgesproken wordt dat de gemeente de NAW gegevens van bootbezitters die zij heeft aan Domeinen zal verstrekken.

Op 14 juli 1999 krijgt Domeinen naam- en adresgegevens van de gemeente. Duidelijk wordt dan ook dat in de aangrenzende appartementen zowel mensen wonen die willen dat er geen boten worden aangelegd omdat dit hun uitzicht belemmert, als mensen die er zelf een bootje hebben liggen.

Domeinen start met een inventarisatie van te verhuren oppervlaktes en aspirant huurders.

Op 2 mei 2001 belt (verzoekster; N.o.) met Domeinen met mededeling dat er achter haar woning div. steigers werden gebouwd. Ze gaf aan dat ze daar al discussie over had gevoerd met de politie Leiden Zuid West, Havenbestuur, Hoogheemraadschap en de Gemeente en wilde weten of men hier toestemming voor had en of Domeinen hiervan wist.

Op 8 mei 2001 dient (verzoekster; N.o.) een schriftelijk verzoek in bij Domeinen voor de huur van een ligplaats voor een bootje van 4 x 2 m ter hoogte van haar appartement.

Bij brief van 27 mei 2001 vraagt de heer W. om een ligplaats.

Bij brief van 7 juni 2001 vraagt Domeinen nadere info aan bij de heer Wa.

Op 7 juni 2001 stuurt Domeinen (verzoekster; N.o.) een brief met het verzoek om meer informatie te leveren.

Op 8 juni 2001 ontvangt Domeinen nadere info van de heer W.: het gaat om een voormalige marine patrouille sloep. Tevens geeft de heer W. de afmetingen door.

In september 2001 sluit Domeinen haar inventarisatie van aspirant-huurders en te verhuren oppervlaktes staatseigendom af; op een duidelijk niet op schaal getekende situatieschets geeft zij globaal de te verhuren oppervlaktes staatseigendom en aspirant-huurders aan. (bijlage 1; N.o.)

Bij brief van 10 oktober 2001 biedt Domeinen de heer Wa. een huurovereenkomst aan tezamen met de hierboven genoemde situatieschets uit september 2001. De aan Wa. te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 13.

Bij brief van 10 oktober 2001 biedt Domeinen (verzoekster; N.o.) een huurovereenkomst aan tezamen met de hierboven genoemde situatieschets uit september 2001. De aan (verzoekster; N.o.) te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 12.

Bij brief van 10 oktober 2001 biedt Domeinen de heer W. een huurovereenkomst aan tezamen met de hierboven genoemde situatieschets uit september 2001. De aan de heer W. te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 11.

In de periode tussen 10 oktober en 17 oktober 2001 vindt overleg met (verzoekster; N.o.) plaats op het kantoor van Domeinen n.a.v. het feit dat (verzoekster; N.o.) een ligplaats op een andere plek wil. Dit in verband met het feit dat het haar vooral ging om het behoud van haar uitzicht (vanuit haar appartement) op de Oude Rijn.

Naar aanleiding van dit overleg treedt Domeinen in overleg met (verzoekster; N.o.) en met de heer W. Men komt tot een ruiling van ligplaatsen.

Op 17 oktober 2001 belt (verzoeker; N.o.) met Domeinen. Domeinen legt hem uit voor welke ligplaats hij evt. in aanmerking komt, gegeven het overleg dat heeft plaatsgevonden met (verzoekster; N.o.) en met de heer W. (Verzoeker; N.o.) is blij met de voor hem beschikbare ligplaats.

Domeinen past naar aanleiding bovengenoemd overleg met (verzoekster; N.o.) en de heer W. en het telefonisch contact met (verzoeker; N.o.) de situatieschets uit september aan. Het blijft echter een duidelijk niet op schaal getekende schets. (Tekening situatie oktober 2001 (bijlage 2; N.o.))

Bij brief van 1 november 2001 stuurt Domeinen het voor de heer Wa. bestemde exemplaar van de overeenkomst aan hem retour.

In de periode 17 oktober - 10 december 2001 gaat de heer W. van de hem in bovengenoemd overleg toegekende ligplaats gebruik maken. Op 10 december 2001 wordt Domeinen gebeld door een ambtenaar van de gemeente Leiden. Deze geeft aan dat (verzoeker; N.o.) bij de gemeente Leiden heeft geprotesteerd tegen het feit dat het schip van de heer W. nu (toch) iets voor zijn appartement ligt c.q. zijn uitzicht belemmert en dat de gemeente heeft aangegeven niets voor (verzoeker; N.o.) te kunnen betekenen.

Bij brief van 12 december 2001 retourneert Domeinen het voor hem bestemde exemplaar van de overeenkomst aan de heer W., nu tezamen met de hierboven genoemde aangepaste situatieschets uit oktober 2001 (bijlage 2; N.o.). De aan de heer W. te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 12.

Bij brief van 12 december 2001 biedt Domeinen (verzoekster; N.o.) opnieuw een huurovereenkomst aan, nu tezamen met de hierboven genoemde aangepaste situatieschets uit oktober 2001 (bijlage 2; N.o.). De aan (verzoekster; N.o.) te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 10.

Bij brief van 12 december stuurt Domeinen de hierboven genoemde aangepaste situatieschets uit oktober 2001 toe aan de heer Wa. De aan de heer Wa. te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 13.

Bij brief van 13 december 2001 biedt Domeinen (verzoeker; N.o.) een huurovereenkomst aan tezamen met de hierboven genoemde aangepaste situatieschets uit oktober 2001 (bijlage 2; N.o.). De aan (verzoeker; N.o.) te verhuren staatseigendom is hierop schematisch aangegeven met nr. 11

Bij brief van 13 december 2001 stuurt (verzoekster; N.o.) de door haar ontvangen overeenkomst getekend retour, maar merkt daarbij op dat de bij de overeenkomst gevoegde situatieschets - waarop o.a. de door (verzoekster; N.o.) gehuurde staatseigendom schematisch is aangegeven - niet juist is. Volgens (verzoekster; N.o.) liggen de boten op nr. 12 en 13 op de tekening in werkelijkheid anders dan op de schets is aangegeven. Verder vindt (verzoekster; N.o.) de boot op nummer 12 bepaald geen fraai gezicht.

Op 20 december 2001 vindt ten kantore van Domeinen een gesprek plaats tussen Domeinen en (verzoeker; N.o.). Centraal staat het bezwaar van (verzoeker; N.o.) tegen het feit dat er voor zijn appartement ligplaatsen worden gerealiseerd, terwijl hem destijds door de projectontwikkelaar/verhuurder van zijn appartement was toegezegd dat hij een vrij uitzicht over de Oude Rijn zou houden. Domeinen legt (verzoeker; N.o.) uit dat - zakelijk weergegeven - Domeinen bevoegd is om hier staatseigendom te verhuren t.b.v. het

hebben van ligplaatsen en steigers; er zijn publiekrechtelijk namelijk geen beletselen daarvoor. Domeinen zegt (verzoeker; N.o.) toe nog wel te zullen bekijken of er eventueel mogelijkheden zijn om eventueel boten nog iets op te schuiven, maar geeft daarbij nadrukkelijk aan dat zij echter niets kan beloven.

Domeinen onderzoekt de mogelijkheid om met name de boten van de heren W. en Wa. nog iets op te schuiven uit het zicht van (verzoeker; N.o.). Door afmetingen en diepgang blijkt dit echter niet mogelijk. Hoewel er ter plaatse niets verandert past Domeinen de tekening uit oktober 2001 nog wel iets aan. Het blijft echter een duidelijk niet op schaal getekende schets. (Tekening situatie april 2002 (bijlage 3; N.o.)).

Op 5 april 2002 bericht Domeinen (verzoeker; N.o.) dat het niet mogelijk is gebleken om de boot waarvan hij vindt dat deze zijn uitzicht belemmert te verplaatsen en verstrekt hem de hierboven genoemde situatieschets uit april 2002 met het verzoek deze te hechten aan de huurovereenkomst die hem eerder al is toegestuurd en vraagt hem deze overeenkomst voor 29 april ondertekend aan Domeinen terug te sturen. Ook op de schets uit april 2002 is de aan (verzoeker; N.o.) te verhuren staatseigendom schematisch aangegeven met nr. 11.

Bij brief van 8 april 2002 maakt (verzoeker; N.o.) opnieuw bezwaar tegen de boot/boten voor zijn appartement. Verder vraagt hij wat hij dan precies huurt, de hele wallekant of 1 vierkante meter of 100 vierkante meter?

Bij brief van 8 april 2002 stuurt Domeinen de situatieschets uit april 2002 (bijlage 3; N.o.) toe aan (verzoekster; N.o.). Ook op deze schets is de aan (verzoekster; N.o.) te verhuren staatseigendom schematisch aangegeven met nr. 10. Op 15 april 2002 ontvangt Domeinen vervolgens een niet gedateerde brief van (verzoekster; N.o.). Hierin geeft (verzoekster; N.o.) aan dat zij akkoord is gegaan met de tekening die gevoegd was bij de door haar getekende overeenkomst, niet akkoord gaat met de in april gestuurde versie en niet begrijpt waarom er problemen zijn bij het gebruiken van de tekening zoals die er was in december.

Op 18 april 2002 beantwoordt Domeinen telefonisch de vragen van (verzoekster; N.o.). (Verzoekster; N.o.) concludeert tijdens dit gesprek dat zij "geen poot had om op te staan", maar toch in de media zou klagen.

Bij brief van 18 april 2002 maakt (verzoeker; N.o.) nóg een keer bezwaar tegen de realisatie van de ligplaatsen en het feit dat hij moet betalen en vraagt hij wat hij dan precies huurt.

Bij brief van 16 mei 2002 reageert Domeinen op de brief van (verzoeker; N.o.) en legt uit dat (verzoeker; N.o.) dan een oppervlakte van 5 meter lang en 2 meter breed huurt.

Op 28 mei 2002 ontvangt Domeinen een ongedateerde brief van (verzoeker; N.o.) met in tweevoud de door (verzoeker; N.o.) getekende overeenkomst.

Bij brief van 3 juni retourneert Domeinen het voor (verzoeker; N.o.) bestemde exemplaar van de overeenkomst aan (verzoeker; N.o.).

Op 17 juni 2002 stuurt (verzoekster; N.o.) een e-mail naar Domeinen waarin (verzoekster; N.o.) vraagt nog eens dringend te kijken naar de verhuur van ligplaatsen (...). Op het door (verzoekster; N.o.) gehuurde gedeelte ligt volgens (verzoekster; N.o.) een bootje van een ander. Verder vraagt (verzoekster; N.o.) om antwoord op haar vragen van december 2001 en april 2002.

Op 17 juni 2002 reageert Domeinen per e-mail op de e-mail van (verzoekster; N.o.) en geeft aan dat de wering van derden van het door (verzoekster; N.o.) gehuurde gedeelte door haar zelf ter hand genomen dient te worden en dat Domeinen hierin niets voor haar kan betekenen.

Bij brief (formulier) gedateerd 7 juli 2002 wendt (verzoekster; N.o.) zich tot de ombudsman en beklagt zich erover dat Domeinen niet heeft - adequaat- heeft gereageerd op de opmerking in haar brief van 13 december 2001 dat de tekening niet juist is.

Bij brief van 19 juli 2002 vraagt de ombudsman Domeinen (verzoeksters; N.o.) klacht binnen 6 weken te behandelen.

Bij brief van 24 juli 2002 laat Domeinen zowel (verzoekster; N.o.) als de ombudsman weten dat de klacht van (verzoekster; N.o.) in behandeling is genomen.

Bij brief van 23 augustus 2002 reageert Domeinen inhoudelijk op klacht van (verzoekster; N.o.) en probeert haar duidelijk te maken dat Domeinen te maken heeft (gehad) met (de rechten van) meerdere huurders; dat afgesloten overeenkomsten niet meer ongedaan gemaakt konden worden; dat Domeinen binnen deze context niettemin heeft geprobeerd om (verzoekster; N.o.) nog zo goed mogelijk tegemoet te komen; dat Domeinen (verzoekster; N.o.) naar aanleiding hiervan een nieuwe tekening heeft gestuurd en dat vervolgens de verbazing groot was toen Domeinen naar aanleiding daarvan van (verzoekster; N.o.) het bericht kreeg dat (verzoekster; N.o.) toch akkoord was gegaan met de eerste tekening. Dat (verzoekster; N.o.) de tekening van december mag aanhouden en de later toegezonden tekening mag vernietigen. Wel moet duidelijk zijn dat de tekening slechts een grove indicatie geeft van de plaats waar (verzoekster; N.o.) haar bootje mag neerleggen, aldus Domeinen in deze brief.

Bij brief van 7 september 2002 deelt (verzoekster; N.o.) Domeinen mee dat zij de brief van Domeinen van 23 augustus 2002 heeft ontvangen, maar dat aan het probleem zoals door (verzoekster; N.o.) aangegeven in haar brief van 12 december 2001 niets is gedaan. (Verzoekster; N.o.) geeft aan dat zij (...) geen bezwaar heeft gemaakt tegen de tekening van december 2001 (bijlage 2; N.o.), maar tegen de onjuiste ligging van de boten en er van uitgegaan was dat de werkelijkheid alsnog in overeenstemming zou worden gebracht met

de tekening, maar dat dit niet is gebeurd. Domeinen zou op een bepaald moment gezegd hebben dat er geen nieuwe boten bij zouden komen, maar op een bepaald moment lag er toch een boot op ligplaats nr. 11 i.p.v. op nr. 12. De tekening van Domeinen van april 2002 (bijlage 3; N.o.) klopte nog minder met de werkelijkheid. Als dit probleem in december 2001 was opgelost, was de Ombudsman niet nodig geweest, aldus (verzoekster; N.o.). Ze hoopt en vertrouwt dat er nu alsnog naar de tekening zal worden gekeken en volgens de tekening van december 2001 (bijlage 2; N.o.) zal worden gehandeld.

Bij brief van 14 oktober 2002 reageert Domeinen op de brief van (verzoekster; N.o.) en geeft aan dat zij (Domeinen) uit de brief van (verzoekster; N.o.) niet opmaakt dat er een boot van een derde ligt op het door (verzoekster; N.o.) gehuurde stukje water en haar niet kan helpen omdat de huurders van de andere ligplaatsen voldoen aan hun verplichtingen jegens Domeinen. *(NB. Plaats nr. 11 wordt niet gehuurd door (verzoekster; N.o.) maar door (verzoeker; N.o.)!*)

Bij brief van 11 november 2002 heeft de Ombudsman Domeinen bericht dat (verzoekers; N.o.) bij hem een klacht hebben ingediend...”

D. Reactie verzoekers

Naar aanleiding van de reactie van Domeinen op de klacht lieten verzoekers bij brief van 19 september 2003 het volgende weten:

“...

- Waarom heeft Domeinen nooit een duidelijke tekening gemaakt?
- Waarom heeft Domeinen, alhoewel ze wist van de interesse die bewoners van het complex er in hadden, bij de inventarisatie van mogelijke huurders hier geen rekening mee gehouden?
- Waarom heeft Domeinen pas in een zeer (tè) laat stadium bekend gemaakt hoe het te huren oppervlak er, qua afmetingen, uitzag?
- (...)
- Hoe hadden verzoekers kunnen weten dat Domeinen plekken kon verhuren?

...”

Door middel van aantekeningen op het toegezonden verslag van bevindingen gaven verzoekers nog het volgende aan:

- verzoeker heeft na ondertekening en terugzending van het huurcontract nog telefonisch contact gehad met Domeinen;

- in eerste instantie lag de boot van nummer 12 veel verder in de richting van de spoorbrug;

- verzoeker was tevreden met de hem toegewezen ligplaats van uit de veronderstelling dat deze ligplaats de ruimte vóór zijn woning besloeg (10 meter) èn met de opmerking dat volgens de instanties geen ligplaatsen verhuurd mochten worden.

Achtergrond

Burgerlijk Wetboek

Boek 1A

Artikel 1586

“De verhuurder is, door den aard van de overeenkomst, en zonder dat daartoe eenig bijzonder beding vereischt wordt, verplicht:

1°. Om het verhuurde aan den huurder ter beschikking te stellen;

2°. Om hetzelfde te onderhouden in zoodanigen staat, dat het tot het gebruik waartoe het verhuurd is dienen kan;

3°. Om den huurder het rustig genot daarvan te doen hebben, zoo lang de huur duurt.”