



# Rapport

**Datum: 14 oktober 2003**  
**Rapportnummer: 2003/356**

## Klacht

Verzoeker klaagt erover dat Staatsbosbeheer:

1. de pachtovereenkomst met hem voor een boerderij in de Biesbosch, die hij sinds 1970 bewoonde, niet heeft verlengd tot het moment dat een definitieve bestemming was gevonden voor de boerderij;
2. een bruikleenovereenkomst is aangegaan voor de boerderij met een derde;
3. de bruikleenovereenkomst met hem met betrekking tot de bij de boerderij behorende bedrijfsgebouwen heeft opgezegd.

## Beoordeling

### I. Feiten

1. Sinds 1993 hebben Staatsbosbeheer (SBB) en verzoeker enige jaren pachtovereenkomsten gesloten met betrekking tot een boerderij in de Biesbosch, de bijbehorende grond en bedrijfsgebouwen. Deze overeenkomsten werden telkens voor de duur van één jaar gesloten, omdat aan het gebied waartoe ook de boerderij hoorde, op den duur een andere bestemming zou worden gegeven. In afwachting van het einde van de formele besluitvorming dienaangaande en om braakliggen te voorkomen, werden de boerderij, de grond en de bedrijfsgebouwen jaarlijks aan verzoeker verpacht. De laatste pachtovereenkomst die SBB en verzoeker hebben gesloten liep van 1 november 1997 tot 31 oktober 1998. In dit schriftelijk overeengekomen contract hebben partijen vastgelegd dat de overeenkomst was aangegaan voor de tijd van twaalf maanden, ingaande 1 november 1997 en mitsdien eindigende op 31 oktober 1998.

2. Bij brief van 16 juli 1998 deelde SBB aan verzoeker mee dat met hem geen nieuwe pachtovereenkomst meer zou worden gesloten, omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij beslissing van 19 mei 1998 de ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan ongegrond had verklaard. De feitelijke uitvoering van het project kon dientengevolge vanaf dat moment van start gaan. Landbouwkundig gebruik, zoals door verzoeker uitgeoefend, zou hierdoor vanaf 1999 niet meer mogelijk zijn.

3. Verzoeker antwoordde SBB bij brief van 16 oktober 1998 onder meer dat hij zich realiseerde dat de overeenkomst voor de duur van één jaar was aangegaan en dat geen verlenging mogelijk was. Hij verzocht voorts de grond te mogen blijven gebruiken tot uiterlijk 1 januari 1999, teneinde zijn gewassen te kunnen oogsten. Verder verzocht hij SBB om hem in de gelegenheid te stellen - voor zover het project dit toeliet - de woning en de bedrijfsgebouwen voorlopig te blijven gebruiken.

4. SBB reageerde daarop bij brieven van 29 oktober 1998 en 2 december 1998. In de brief van 29 oktober 1998 gaf SBB verzoeker toestemming en stelde hem in de gelegenheid om tot uiterlijk 31 december 1998 de nog op het land staande gewassen van die percelen te verwijderen en in relatie daarmee ook de betreffende gebouwen tot die tijd te gebruiken. SBB liet daarbij weten uitdrukkelijk te willen benadrukken dat verzoeker hieraan geen recht op voortgezet gebruik in welke vorm dan ook kon ontlenuen.

In de brief van 2 december 1998 deelde SBB mee zich ten aanzien van het gebruik van de woning en de bedrijfsgebouwen soepel te willen opstellen en met verzoeker hiervoor een regeling te willen treffen. SBB voegde daaraan toe dat de feitelijke uitvoering van het project door het treffen van een regeling geen stagnatie mocht oplepen.

5. Begin 1999 zegde SBB verzoeker aan dat hij de boerderij met ingang van 1 april 1999 diende te verlaten. Daar verzoeker in april nog geen vervangende woonruimte had gevonden, verzocht SBB het College van burgemeester en wethouders van de gemeente W. bij brief van 29 april 1999 aan verzoeker voorrang te verlenen bij het zoeken naar woonruimte.

6. In overleg met SBB heeft verzoeker tot half 1999 gebruik gemaakt van de bedrijfsgebouwen.

7. Na een mededeling van verzoeker in september 1999 dat hij krakers had gesignaleerd bij de boerderij ging SBB een overeenkomst aan met de heer Ve., teneinde laatstgenoemde als kraakwacht te laten fungeren. Verzoeker liet SBB weten ook als kraakwacht in aanmerking te willen komen. Daarop bood SBB verzoeker aan als kraakwacht voor de bedrijfsgebouwen te fungeren. Aan verzoeker en Ve. werden door SBB conceptovereenkomsten gestuurd. Ve. accepteerde de overeenkomst en ondertekende deze. Met verzoeker is door SBB op 19 oktober 1999 over de inhoud van de overeenkomst gesproken. Uiteindelijk ondertekende verzoeker de overeenkomst op 14 januari 2000. De overeenkomst tussen SBB en verzoeker betrof een bruikleenovereenkomst, waarin onder meer was vastgelegd dat de boerderij in het project een recreatieve/educatieve functie' zou krijgen, dat SBB in onderhandeling was over de uitgifte in huur/erfpacht van deze boerderij, dat SBB verwachtte daarover binnen afzienbare tijd overeenstemming te bereiken, dat het gebruik van de bij deze boerderij behorende bedrijfsgebouwen werd toegestaan aan verzoeker om niet, dat SBB uitdrukkelijk niet beoogde met deze bruikleenovereenkomst een huurovereenkomst te sluiten, en dat de overeenkomst werd aangegaan voor de duur van maximaal zes maanden, ingaande 20 september 1999 en eventueel telkens stilzwijgend werd verlengd met twee maanden. Verder lag in de overeenkomst vast dat de partij, die geen voortzetting wenste van de overeenkomst, dit een maand voor de beëindigingdatum aan de andere partij schriftelijk diende mee te delen.

8. Bij brief van 17 april 2001 bevestigde SBB aan verzoeker de reeds telefonisch aan hem doorgegeven mededeling dat de bruikleenovereenkomst van 14 januari 2000 voor de bedrijfsgebouwen van de boerderij met ingang van 20 mei 2001 zou worden beëindigd.

II. Ten aanzien van de pachtovereenkomst met betrekking tot de boerderij

1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat SBB de pachtovereenkomst met betrekking tot de boerderij, die hij sinds 1970 bewoonde, niet heeft verlengd tot het moment dat een definitieve bestemming was gevonden voor de boerderij.

2. SBB liet weten de klacht op dit punt niet gegrond te achten. SBB deelde dienaangaande onder meer mee dat hij als eigenaar contractvrijheid had en het hem derhalve vrijstond de overeenkomst niet te verlengen. Daarbij was al vele malen aan verzoeker aangekondigd dat het gebruik zou eindigen indien voortgezet gebruik de voortgang van de uitvoering van de nieuwe bestemming zou belemmeren. SBB had niet gehandeld in strijd met gedane toezeggingen, voor zover dat was na te gaan. Verder had SBB verzoeker geholpen bij het vinden van vervangende woonruimte.

Reeds in 1993, bij het aangaan van de eerste pachtovereenkomst tussen SBB en verzoeker, was verzoeker op de hoogte gesteld van de tijdelijkheid van de situatie. Toen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 1998 de ingestelde beroepen tegen het nieuwe bestemmingsplan verwierp, geraakte de uitvoering van het project in een stroomversnelling en liet SBB verzoeker bij brief van 16 juli 1998 weten niet opnieuw een pachtovereenkomst met hem aan te gaan.

De in de brief van 2 december 1998 van SBB aangekondigde soepele opstelling had ertoe geleid dat verzoeker nog tot eind 1999 (om niet) van de boerderij gebruik heeft mogen maken.

In juni 1999 werd begonnen met grondverzet waarmee de feitelijke uitvoering van het project in gang werd gezet.

In augustus 1999 kwam SBB tot de conclusie dat permanente bewoning van de boerderij te veel risico opleverde voor de voortgang van het project en schreef SBB verzoeker bij brief van 2 december 1999 aan te verhuizen.

3. Uit het hiervóór onder I. weergegeven feitenrelaas blijkt onder meer dat tussen SBB en verzoeker pachtovereenkomsten telkens voor de duur van één jaar met betrekking tot onder meer de boerderij waren gesloten sinds 1993. De laatste pachtovereenkomst dateerde van 1 november 1997 en eindigde op 31 oktober 1998, zoals ook schriftelijk was vastgelegd en door beide partijen was ondertekend.

SBB heeft verzoeker daarnaast nog bij brief van 16 juli 1998 laten weten dat de overeenkomst niet zou worden verlengd.

4. Het staat vast dat beide partijen zijn overeengekomen dat de pachtovereenkomst eindigde op 31 oktober 1998. Reeds uit de tijdelijke aard van de sinds 1993 gesloten overeenkomsten volgt dat verzoeker hieraan geen rechten kon ontlenen op voortgezet gebruik. Op grond van het in het verbintenisrecht geldende uitgangspunt van contractvrijheid stond het SBB vrij al dan niet de overeenkomst opnieuw aan te gaan. SBB heeft daarnaast ook nimmer enige onduidelijkheid laten bestaan over de tijdelijkheid van de situatie. Het feit dat SBB ná 31 oktober 1998 op verzoek van verzoeker uit coulanceoverwegingen nog heeft toegestaan dat verzoeker de grond kon gebruiken tot uiterlijk 1 januari 1999, doet daaraan niet af. SBB heeft, zo blijkt uit de schriftelijke correspondentie dienaangaande, nooit enig misverstand laten ontstaan over de tijdelijke en bijzondere aard van deze toestemming.

Verzoekers stelling dat hem was toegezegd dat hij de boerderij kon blijven gebruiken totdat een andere bestemming daarvoor was gevonden, is niet aannemelijk geworden. Behalve de mededeling in de brief van 2 december 1998 van SBB dat SBB zich soepel wilde opstellen en met verzoeker een regeling wilde treffen, zijn uit het onderzoek van de Nationale ombudsman geen feiten of omstandigheden naar voren gekomen die een vermoeden van een toezegging opleveren. Aan de voornoemde mededeling in de brief

van 2 december 1998 kunnen vanwege het ontbreken van concreetheid geen rechten worden ontleend, zoals door verzoeker bedoeld.

De onderzochte gedraging is op dit punt behoorlijk.

III. Ten aanzien van de bruikleenovereenkomst met een derde

1. Verzoeker klaagt er verder over dat SBB op 20 september 1999 een bruikleenovereenkomst met betrekking tot de boerderij is aangegaan met een derde. Verzoeker stelt dat hij meer rechten had opgebouwd om de woning te mogen blijven bewonen, nu hij daar reeds vanaf 1970 woonde en bovendien sinds 1993 overeenkomsten dienovereenkomstig met SBB had gesloten.

2. SBB achtte dit onderdeel van de klacht niet gegrond. SBB liet onder meer weten dat de betreffende bruikleenovereenkomst met de heer Ve. was aangegaan teneinde te voorkomen dat de boerderij werd gekraakt. Hiertoe was SBB overgegaan nadat was gebleken dat een ander pand in hetzelfde gebied was gekraakt. Met verzoeker werd om diezelfde reden een bruikleenovereenkomst aangegaan ten aanzien van de bedrijfsgebouwen.

Voor wat betreft de boerderij was gekozen voor Ve. en niet voor verzoeker, omdat voor laatstgenoemde inmiddels vervangende woonruimte was gevonden, hij al door het Bureau Beheer Landbouwgronden was schadeloosgesteld voor de verhuizing en SBB in de heer Ve. een mogelijke kandidaat zag voor het beheer van een eventuele kampeerboerderij met

camping. Daarbij had een rol gespeeld dat verzoeker bij het voormalig districtshoofd, met wie verzoeker veelvuldig contact had gehad, de indruk had gewekt dat hij verder wilde als agrarisch ondernemer.

3. Zoals blijkt uit hetgeen hiervóór onder **I.** en **II.** is weergegeven was er op het moment van aangaan van de bruikleenovereenkomst door SBB met de heer Ve. geen overeenkomst van welke aard dan ook tussen SBB en verzoeker van kracht. Hoewel zeer begrijpelijk is dat verzoeker veel moeite had de woning, die hij ongeveer dertig jaar had bewoond, te moeten verlaten, kunnen aan het feit van bewoning alleen geen rechten worden ontleend. SBB heeft gemotiveerd aangegeven om welke redenen een bruikleenovereenkomst met Ve. is aangegaan. Afgezien van de reeds eerder vermelde contractvrijheid is de Nationale ombudsman niet gebleken van oneigenlijke of anderszins onjuiste redenen. In hoeverre verzoeker aan SBB kenbaar heeft gemaakt (enkel) als agrarisch ondernemer verder te willen en derhalve niet als beheerder van een kampeerboerderij annex camping, kan de Nationale ombudsman niet beoordelen doch dit is ook niet van doorslaggevende betekenis geweest voor SBB.

De onderzochte gedraging is ook op dit punt behoorlijk.

IV. Ten aanzien van de opzegging van de bruikleenovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsgebouwen

1. Verzoeker klaagt er ten slotte over dat SBB de bruikleenovereenkomst, die met hem op 20 september 1999 was aangegaan met betrekking tot de bedrijfsgebouwen, met ingang van 20 mei 2001 heeft beëindigd.

2. SBB achtte ook dit klachtonderdeel niet gegrond. Naast het feit dat verzoeker niet had meegewerkt aan een verzoek van SBB in december 2000 om landbouwapparatuur dat zwaarder was dan 1500 kilogram, elders te stallen in verband met - kort gezegd - door het Hoogheemraadschap gestelde voorwaarden, was de noodzaak in het kader van het project om één van de bedrijfsgebouwen te slopen, mede reden geweest de bruikleenovereenkomst met verzoeker niet te verlengen.

3. In de bruikleenovereenkomst, door beide partijen ondertekend, waren partijen onder meer overeengekomen dat de overeenkomst werd aangegaan voor de duur van maximaal zes maanden, ingaande 20 september 1999, en eventueel telkens stilzwijgend werd verlengd met twee maanden. Verder lag in de overeenkomst vast dat de partij, die geen voortzetting wenste van de overeenkomst, dit een maand voor de beëindigingsdatum aan de andere partij schriftelijk diende mee te delen.

Het voorgaande betekent dat SBB in zijn recht stond toen het de overeenkomst opzegde bij brief van 17 april 2001. Ook overigens zijn er geen feiten of omstandigheden op grond waarvan beëindiging van de hier bedoelde overeenkomst rechtens niet juist of

onzorgvuldig zou zijn.

De onderzochte gedraging is ten aanzien van dit onderdeel eveneens behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van Staatsbosbeheer is niet gegrond.

## **Onderzoek**

Op 20 januari 2003 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer V. te Hank, met een klacht over een gedraging van Staatsbosbeheer.

Verzoeker had zich eerder, bij brief van 28 februari 2002, tot de Nationale ombudsman gewend. De Nationale ombudsman had zijn klacht bij brief van 11 juni 2002 naar Staatsbosbeheer gestuurd, teneinde Staatsbosbeheer in de gelegenheid te stellen de klacht overeenkomstig hoofdstuk 9 van de Algemene wet bestuursrecht te behandelen.

Nadat verzoeker had aangegeven niet tevreden te zijn met de reactie van 29 augustus 2002 van Staatsbosbeheer op zijn klacht, stelde de Nationale ombudsman naar de gedraging van Staatsbosbeheer een onderzoek in.

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

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd Staatsbosbeheer een aantal specifieke vragen gesteld.

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

De reacties van SBB en verzoeker gaven geen aanleiding het verslag (op een enkel punt te wijzigen/aan te vullen

## **Bevindingen**

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### **A. feiten**

1. Vanaf 1993 sloten Staatsbosbeheer (SBB) en verzoeker pachtovereenkomsten telkens voor de duur van een jaar met betrekking tot een boerderij in de Biesbosch, grond en

bijbehorende bedrijfsgebouwen. De laatste tussen hen gesloten pachtovereenkomst dateerde van 1 november 1997 en eindigde op 31 oktober 1998. Deze op schrift gestelde en op 30 december 1997 door partijen ondertekende pachtovereenkomst luidt onder meer als volgt:

“ PACHTOVEREENKOMST KORTE DUUR

(looptijd maximaal 1 jaar)

De ondergetekenden,

1. Vh., districtshoofd bij Staatsbosbeheer in het district De Biesbosch,

(...)

hierna te noemen de verpachter,

2. (verzoeker; N.o.), (...)

hierna te noemen de pachter,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Verpachter geeft voor de tijd van 12 maanden ingaande 1 november 1997 en mitsdien

eindigende 31 oktober 1998, aan pachter in pacht, die verklaart in pacht te

aanvaarden:

(kadastrale aanduiding)

(...)

Totaal verpachte oppervlakte: 91,01.70 ha.

De totale pachtsom bedraagt: (...)

De pachtersomslag: (...)

(...)

zulks onder de navolgende bepalingen:

(...)

Artikel 10. OPLEVERING BIJ HET EINDE



Bij het eindigen van de pachtovereenkomst moet de pachter het gepachte ter vrije beschikking van de verpachter stellen.”

2. Bij brief van 16 juli 1998 deelde SBB verzoeker onder meer het volgende mee:

“De afd. Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 mei jl. nr. (...) de tegen het bestemmingsplan "Aakvlaai" ingediende beroepen ongegrond verklaard.

Dit betekent dat onder verantwoordelijkheid van de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij begin 1999 met de feitelijke uitvoering van het project gestart kan worden.

In afwachting van het einde van de formele besluitvorming en om braakliggen te voorkomen heeft Staatsbosbeheer met goedkeuring van de grondkamer de percelen voor 1 seizoen aan u verpacht. Gedurende voor de tijd van 12 maanden ingaande 01-11-1997 en mitsdien eindigende 31-10-1998 en betrekking hebbende op de percelen (...).

Omdat landbouwkundig gebruik vanaf begin 1999 feitelijk niet meer mogelijk zal zijn, zal Staatsbosbeheer geen nieuwe overeenkomst meer met u sluiten. Ik wil dringend wijzen op artikel 10 (Oplevering bij het einde) van de met u op 30-12-1997 gesloten overeenkomst. Hier staat aangegeven dat beide partijen zijn overeengekomen: "Bij het eindigen van de pachtovereenkomst moet de pachter het gepachte ter vrije beschikking van de verpachter stellen. De pachter doet reeds nu voor alsdan, ten behoeve van de verpachter afstand van alle zaken, die zich op het tijdstip voor de oplevering bepaald, nog op het door hem gepachte bevinden en niet aan de opvolgende gebruiker zijn overgegaan."

Het tijdstip van oplevering is bepaald op 31-10-1998. Ik wil u tenslotte dankzeggen voor de prettige samenwerking.”

3. Verzoeker liet SBB bij brief van 16 oktober 1998 onder meer het volgende weten:

“Ondergetekende is door u op 16 juli '98 d.d. in kennis gesteld van het voornemen om de pachtovereenkomst van korte duur van de gronden gelegen in de Aakvlaai-polder (...) incl. gebouwen per 1 november a.s. te beëindigen.

Tevens wenst u eveneens de pacht te beëindigen per dezelfde datum van het perceel grond (...).

Ondergetekende realiseert zich dat bovengenoemde pachtrechten eenjarig zijn en als zodanig dient hij te accepteren dat deze overeenkomsten per 1 november a.s. ophouden te bestaan en geen verlenging, als zodanig als gevolg van de aanleg project in de Aakvlaai-polder, meer mogelijk is.

De afbouw van mijn bedrijfsexploitatie vergt enige tijd, om die reden verzoek ik u vriendelijk met onderstaande aspecten rekening te houden, zodat geen onnodig inkomensverlies optreedt.

1. Op een aantal bovengenoemde percelen is het gewas (bieten en aardappelen) nog niet geoogst, zodra de weersomstandigheden dit toelaten zal dit door mij gebeuren.

Zoals het er nu naar uitziet zullen deze oogstwerkzaamheden de datum van

1 november overschrijden. Beleefd vraag ik u dit te willen tolereren.

Uiterlijk 1 januari a.s. geef ik u de garantie, dat deze percelen opgeleverd worden.

(...)

Vanzelfsprekend wil ik mij t.a.v. u soepel opstellen doch ik verwacht van uw kant, dat u eveneens dit doet, m.a.w. dat u mij de gelegenheid geeft - voor zover de aakvlaaiwerken dit toelaten - de woning resp. de bedrijfsgebouwen voorlopig te blijven gebruiken.

Overleg over de maximale periode is vanzelfsprekend mogelijk.”

4. Bij brief van 29 oktober 1998 deelde SBB verzoeker onder meer het volgende mee:

“Bij deze geef ik u toestemming en stel u in de gelegenheid om tot uiterlijk 31 december 1998 de nog op het land (...) staande producten van die percelen te verwijderen en in relatie daarmee ook de betreffende gebouwen tot die tijd te gebruiken.

Dat betekent dat u, zoals ook al door het districtshoofd Vh. medegedeeld, vanaf 1 januari 1999 geen gebruik meer kunt maken van het betreffende land en daarop staande gebouwen. Uitdrukkelijk wil ik benadrukken dat u hieraan geen voortgezet gebruik in welke vorm dan ook kunt ontlennen.”

5. Bij brief van 2 december 1998 liet SBB verzoeker onder meer het volgende weten:

“Bij deze stel ik (u; N.o.) in de gelegenheid om tot uiterlijk 31-12-1998 de in mijn schrijven van 16-07-1998 (...) genoemde percelen en de daarmee verband houdende gebouwen in verband met afvoer van producten te gebruiken.

U kunt hieraan geen rechten voor de toekomst ontlennen.

(...)

Maar zoals u zelf al aangeeft in uw brief, voor zover de Aakvlaaiwerken het toelaten wil ik mij t.a.v. het gebruik van woning en bedrijfsgebouwen wel soepel opstellen en met u hiervoor een regeling treffen.

Het zal duidelijk zijn, dat de feitelijke uitvoering van het Aakvlaaiproject door het treffen van welke regeling dan ook, geen stagnatie mag oplopen.”

6. Begin 1999 zegde SBB verzoeker aan dat hij de boerderij met ingang van 1 april 1999 diende te verlaten. SBB berichtte het College van burgermeester en wethouders van de gemeente W. bij brief van 29 april 1999 onder meer het volgende:

“Binnenkort start de uitvoering van het project "Aakvlaai". Het gebied wordt zodanig ingericht, dat permanente bewoning in het gebied niet meer mogelijk is.

Het zal u wellicht bekend zijn dat de boerderij; de (naam boerderij; N.o.) te Hank tientallen jaren bewoond werd door de familie van (verzoeker; N.o.). Tot heden wordt de boerderij bewoond door (verzoeker; N.o.).

Staatsbosbeheer heeft (verzoeker; N.o.), in verband met de uitvoering van het project, aangezegd de boerderij en de woning met ingang van 1- 4-1999 te verlaten en ontruimd op te leveren. Hetgeen hij overigens ook geaccepteerd heeft. (verzoeker; N.o.) heeft echter nog geen vervangende woonruimte kunnen vinden.

Graag wil ik het verzoek van (verzoeker; N.o.) ondersteunen en u verzoeken hem met voorrang een huurwoning ter beschikking te stellen. Het is in belang van het project, dat hij op korte termijn "(naam boerderij; N.o.)" verlaat en elders een woning betreft.”

7. Bureau Beheer Landbouwgronden kocht van verzoeker de percelen bouwland. Van de koopovereenkomst maakten onder meer de navolgende bijzondere voorwaarden onderdeel uit (door partijen ondertekend op 27 januari 1999):

“1. Naast de vermelde koopsom, wordt aan (verzoeker; N.o.), middels voornoemde notaris (...) uitbetaald;  $f(\dots)$  i.v.m. duurder wonen en  $f(\dots)$  i.v.m. verhuis- en wederinrichting bedrijf en privé, derhalve totaal:  $f(\dots)$ .

2. De eventuele belastingschade ontstaan voor verkopers i.v.m. verkoop van de onderhavige gronden wordt vergoed indien door een daartoe gecertificeerd bureau berekend. De onder artikel 1 van deze Bijzondere Voorwaarden genoemde uitbetaling is hierop niet van toepassing.

3. Bij deze transactie zijn geen productierechten betrokken behoudens de Wettelijk toegewezen.

4. Vergoed worden door de koper de deskundigenkosten à  $f(\dots)$  inclusief b.t.w. (...).

5. Na afwikkeling van deze overeenkomst hebben en/of zullen partijen geen vorderingen, hoe dan ook ontstaan en/of genaamd, jegens elkaar meer hebben.

6. Naast hetgeen in de overeenkomst is opgenomen, zijn er geen andere afspraken tussen partijen gemaakt.”

8. Bij brief van 9 november 1999 stelde verzoeker onder meer de navolgende vraag aan SBB:

“Een 2e kwestie betreft de “toezegging” aan de heer Ve. om als kraakwachter met zijn gezin voorlopig voor enkele jaren, de woning van de boerderij (...) te gaan betrekken. De uiteindelijke bestemming die u aan deze woning wilt geven n.l. een recreatieve/

educatieve functie zal immers pas over enkele jaren gerealiseerd kunnen worden. Mijn grote bezwaar maar ook vraag is: Waarom biedt u mij deze mogelijkheid niet?”

9. De heer M. van SBB antwoordde verzoeker bij brief van 2 december 1999 onder meer het volgende:

“Naar aanleiding van uw bovenvermeld schrijven deelde het districtshoofd Vh. mij het volgende mede:

"Staatsbosbeheer is sinds 1979 eigenaar van het complex en heeft het complex eerst aan het recreatieschap en de laatste jaren rechtstreeks aan (verzoeker; N.o.) op 1-jarige pachtbasis verpacht. (Verzoeker; N.o.) heeft altijd als een goed huisvader voor de gebouwen gezorgd.

Eindelijk kon in 1999 met de uitvoering van het Aakvlaaiproject worden begonnen en moest het agrarisch gebruik van de polder en ook het gebruik van de gebouwen eind 1998 worden beëindigd. In goed overleg heeft (verzoeker; N.o.) nog tot half 1999 gebruik kunnen maken van de gebouwen. Permanente bewoning werd door de voortgang van het werk in de Aakvlaai steeds moeilijker en ook de projectleiding drong sterk aan op verhuizing. Mede met hulp van Staatsbosbeheer kon (verzoeker; N.o.) een huurhuis betrekken in Hank.

De bedoeling was de gebouwen voornamelijk niet te laten gebruiken, tot na de inrichting van de Aakvlaai. In de tussentijd zou met de Stichting “Jeugdkampeercentrum” gesproken gaan worden over de ombouw van de boerderij tot een jeugdkampeercentrum.

Eind september belde (verzoeker; N.o.) mij op met de mededeling, dat er krakers voor de deur van de boerderij hadden gestaan. Mede gezien de net gerezen “kraak”problemen in de A.-boerderij schrok ik daarvan en was het m.i. nodig met spoed “kraakwacht” te regelen. Ik heb toen dhr. Ve. gevraagd of hij als kraakwacht wilde optreden en dat ook telefonisch aan (verzoeker; N.o.) medegedeeld. Kort daarna belde (verzoeker; N.o.) met de vraag of hij daarvoor ook in aanmerking kon komen.

Om vooral zo veel mogelijk toezicht op de boerderij te houden leek het mij wel goed om er 2 kraakwachten bij te betrekken. Dat heb ik toen aan (verzoeker; N.o.) medegedeeld en met hem afgesproken dat dhr. Ve. voor de woning als kraakwacht zou optreden en (verzoeker; N.o.) voor de bedrijfsgebouwen. Dit laatste ook vooral omdat (verzoeker; N.o.) duidelijk mededeelde met name belangstelling te hebben voor de bedrijfsgebouwen.

Daarna zijn aan de beide heren conceptovereenkomsten gezonden. Dhr. Ve. accepteerde de overeenkomst en heeft getekend. Zowel aan dhr. Ve. als aan (verzoeker; N.o.) is nimmer toegezegd dat de gebouwen voor enige jaren op basis van deze overeenkomst gebruikt zouden kunnen worden. (verzoeker; N.o.) reageerde drie weken na het toezenden van het concept contract en vroeg toen om een onderhoud om over de inhoud van het contract te praten.

Op 19 okt. jl. is toen gesproken over de in het contract opgenomen voorwaarden. Ook de door mij aangepaste voorwaarden kon (verzoeker; N.o.) eigenlijk niet accepteren en we hebben daarover zeker nog tweemaal telefonisch contact gehad. Nooit is door (verzoeker; N.o.) duidelijk gesteld dat hij alleen als kraakwacht wilde optreden. Veel is gesproken over de verantwoordelijkheid t.a.v. de milieuproblematiek.

De inhoud van zijn brief van 09-11 jl. heeft mij dan ook verbaasd en strookt niet met zijn eerdere opstelling in mijn richting.”

10. Op 14 januari 2000 ondertekende verzoeker een bruikleenovereenkomst met SBB met betrekking tot de bij de boerderij behorende bedrijfsgebouwen. De tekst van deze bruikleenovereenkomst luidt onder meer als volgt:

“ BRUIKLEENOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. M., regiohoofd bij Staatsbosbeheer in de regio West-Brabant -Deltagebied, (...).

hierna te noemen Staatsbosbeheer

en

2. (verzoeker; N.o.),

(...)

hierna te noemen de bruiklener

overwegende dat:

- het project "Aakvlaai" in uitvoering is genomen;

- de boerderij "(naam boerderij; N.o.)" daarin een recreatieve/educatieve functie zal gaan vervullen.

- Staatsbosbeheer in onderhandeling is over de uitgifte in huur/erfpacht van deze boerderij "(naam boerderij; N.o.)" (...)

- Staatsbosbeheer verwacht hierover binnen afzienbare tijd overeenstemming te bereiken

■ het gebruik van de bij deze boerderij behorende bedrijfsgebouwen wordt toegestaan aan (verzoeker; N.o.) onder de voorwaarde dat een bruikleenovereenkomst wordt gesloten;

- Staatsbosbeheer uitdrukkelijk niet beoogt met deze bruikleenovereenkomst een huur-overeenkomst te sluiten;

- het pand, vanwege de uitvoering van het project "Aakvlaai" tijdelijk niet of moeilijk bereikbaar zal zijn.

- er geen tegenprestatie in welke vorm dan ook gevraagd zal worden voor het gebruik van het onroerend goed;

komen beide partijen overeen dat Staatsbosbeheer aan de bruiklener in bruikleen geeft de bij Staatsbosbeheer in eigendom zijnde bedrijfsgebouwen van de boerderij "(naam boerderij; N.o.)", staande en gelegen aan (...), hierna te noemen het in bruikleen gegeven object, voor de duur van maximaal 6 maanden, ingaande 20 september 1999 en eventueel telkens stilzwijgend verlengd wordt met 2 maanden.

Op deze bruikleenovereenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

(...)

#### Artikel 8 DIVERSEN

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de periode van 6 maanden en wordt stilzwijgend telkens met 2 maanden verlengd. De partij, die geen voortzetting wenst van de onderhavige overeenkomst dient dit een maand voor de beëindigingsdatum aan de andere partij schriftelijk mede te delen."

11. Bij brief van 15 januari 2000 deelde verzoeker SBB onder meer het volgende mee:

“Ingesloten treft u aan de door mij getekende bruikleenovereenkomst voor de bedrijfsgebouwen van de boerderij: (naam boerderij; N.o.) te Hank.

Voor deze voorlopige ter beschikking stellen van deze gebouwen ben ik u zeer erkentelijk.

Wat betreft de bruikleenovereenkomst voor de woning van deze boerderij - gesloten tussen u en de hr. Ve. - vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Ik ben en blijf mij zeer verbazen over het feit, dat de heer Vh. vlak voor zijn vertrek nog een bruikleenovereenkomst is aangegaan voor de betreffende woning met de familie Ve.

Zonder enig vooroverleg met mij, die meer dan 50 jaar deze woning heeft bewoond en in gebruik had, is namelijk het gebruik afgestaan aan een derde.

Waarom deze transactie op deze manier moest plaatsvinden blijft mij onduidelijk, temeer vanwege het feit dat mijn wensen om zolang mogelijk deze boerderij te mogen blijven gebruiken, bij de heer Vh. en ook bij het Staatsbosbeheer en Recreatieschap bekend waren.

(...)

Half 1999 wordt uiteindelijk de woning van de boerderij met de nodige tegenzin op dringend verzoek van het Staatsbosbeheer door mij ontruimd, terwijl zelfs op dit moment de woning nog steeds bereikbaar en bewoonbaar was.

Als gevolg van deze ontruiming treedt er plotseling, zonder dat dit direct voorzienbaar was een gevaarlijke situatie op, n.l. de kraak van deze panden.

Ondergetekende voorzag dit risico en heeft direct hierop gereageerd door Staatsbosbeheer te informeren over de aanwezigheid van deze krakers, die kennelijk zich wensten te oriënteren over hun mogelijkheden in de polder.

Uw besluit om over te gaan tot aanstelling van een kraakwacht is ook voor mij begrijpelijk, doch steeds blijft het onbegrijpelijk, waarom ik niet in aanmerking kwam om voor mijn boerderij deze functie uit te oefenen.

Hiernaast wil ik opmerken, dat het uw bedoeling is dat de bewaking van de boerderij n.l. door twee personen gaat geschieden. De persoon Ve., krijgt de woning toegewezen, terwijl hij niet permanent in deze woning aanwezig is en daardoor kan hij ook geen toezicht garanderen op de bedrijfsgebouwen met de daarin aanwezige kostbare inventaris.

Mijn persoon krijgt uw toestemming voor het plaatsen van mijn tractoren in de bedrijfsgebouwen, terwijl ik niet in staat gesteld word continu toezicht op dit materiaal te houden.

(...)

Ik verzoek u dan ook dringend om de bruikleenovereenkomst - ingevolge de bepalingen van deze akte - met Ve. te beëindigen.

Ik ben bereid deze taak voor het gehele complex voor de periode dat er geen definitieve bestemming voor dit pand gevonden is, op mij te nemen en mijn gehuurde pand in Hank direkt d.o.v. wederom te ontruimen.”

12. Op 13 oktober 2000 nam de heer Ve. de boerderij feitelijk in gebruik.

13. Bij brief van 17 april 2001 liet SBB verzoeker onder meer het volgende weten:

“Hierbij bevestigen wij de reeds telefonisch aan u doorgegeven mededeling dat de tussen u en Staatsbosbeheer afgesloten bruikleenovereenkomst d.d. 14 januari 2000 (...), voor de bedrijfsgebouwen van de boerderij (...), met ingang van 20 mei 2001 wordt beëindigd.

Conform de afspraken dient u de woning op 20 mei 2001 ontruimd en bezemschoon op te leveren.”

14. Bij brief van 28 februari 2002 diende verzoeker de navolgende klacht in bij de Nationale ombudsman:

“...Graag zou ik willen toelichten de gang van zaken, en de wijze waarop ik de boerderij; (naam boerderij; N.o.) te Hank heb moeten verlaten om plaats te maken voor Natuurontwikkelingsgebied en ruimte aan de rivier.

Het begon in juni 1998 waarbij de 1 jarig pachtovereenkomst voor de boerderij; (naam boerderij; N.o.) werd opgezegd.

In dat jaar (okt. '98) werd door mij de wens tot uitdrukking gebracht de bedrijfsgebouwen en woning te blijven gebruiken totdat een definitieve bestemming werd gevonden.

In december '98 werd door Staatsbosbeheer (dhr. M.) bericht, dat voor gebruik gebouwen en woning zij zich soepel zouden opstellen.

1999

Op 4 aug. 1999 dringt de heer Vh., die inmiddels met pensioen is, in een persoonlijk schrijven aan, dat ik de woning moet ontruimen en het telefoonabonnement moet opzeggen.

In nov. 1999 spreekt (verzoeker; N.o.) in een brief zijn verwondering en verontwaardiging uit, dat door het Staatsbosbeheer een bruikleenovereenkomst is toegezegd aan de heer Ve. voor het gebruik van de woning.



De inhoud van beide bruikleenovereenkomsten was gelijk, zowel aan mij als aan Ve., het spreekt van een tijdelijk gebruik tot een definitieve bestemming voor de boerderij is gevonden.

Op dat moment woonde ik nog steeds in het huis van de boerderij. Ik kan nog steeds niet begrijpen, dat het gebruik van de boerderij zonder land niet aan mij is toegewezen, terwijl ik de boerderij vanaf 1970 in gebruik had.

Het had veel juister geweest, dat aan mij de boerderij zonder grond met bruikleenovereenkomst toegewezen zou zijn totdat er een definitieve bestemming van de boerderij gevonden was.

2000

(...)

Op 15 jan. '00 werd door mevr. S. en de heer L. medegedeeld, dat de bruikleenovereenkomst voor de bedrijfsgebouwen eerst getekend moet worden, onder de mededeling: "Ik krijg niets of ik teken de verklaring van de bruikleenovereenkomst." De woning gaat in andermans handen.

In april werd door de hr. L. gezegd, dat de correspondentie beter mondeling kon plaatsvinden in plaats van schriftelijk.

Op 25 juli '00 werd door mij nogmaals schriftelijk geattendeerd, dat het gebruik van woning en bedrijfsgebouwen door mij voortgezet wordt, omdat ik nog steeds bewoner ben van de woning, totdat er een definitieve bestemming heeft plaatsgevonden.

Op 16 okt. '00 werd onder protest uitvoering gegeven aan de bruikleenovereenkomst t.a.v. de bedrijfsgebouwen.

Op 4 dec. '00 wordt in een brief van Staatsbosbeheer mededelingen gedaan over de reden waarom de woning aan Ve. is overgedragen. De reden is geweest, dat aan Ve. een woning in de Noordwaard (Biesbosch) is toegewezen, die maar tijdelijk gebruikt kon worden en dus moest er naar een andere woning uitgekeken worden en zodoende kwam hij op mijn woning.

Ook wordt naast de reden van de woning mij medegedeeld, dat ik op het ogenblik niet als kampeerbeheerder in dienst genomen kan worden, terwijl er toch gesproken kan worden over een kampeerbedrijf in de toekomst voor de definitieve bestemming.

In apr. '01 werd door mij in een brief aan Staatsbosbeheer medegedeeld, dat zij zich soepel zouden opstellen t.a.v. van gebruik woning en bedrijfsgebouwen door (verzoeker; N.o.). Daarop kreeg ik als antwoord dat de bruikleenovereenkomst op 20 mei a.s. werd

opgezegd.

(...)

## Conclusie

De overheid heeft mij volkomen de das omgedaan.

De hr. Ve. heeft het gebruik van de woning gekregen, terwijl mij de woning wordt ontnomen. Ik zou verwacht hebben, dat de woning en bedrijfsgebouwen tot het moment van definitieve bestemming in mijn handen was gebleven.

Bij de definitieve bestemming zou dan blijken of ik op de boerderij kan blijven...”

15. De Nationale ombudsman zond verzoekers klacht bij brief van 11 juni 2002 ter behandeling door naar SBB. Op 14 augustus 2002 vond bij SBB een hoorzitting plaats naar aanleiding van verzoekers klacht. Het verslag van de hoorzitting houdt onder meer het volgende in:

“Aanwezigen: mw. H. (Staatsbosbeheer), (verzoeker; N.o.), de heer Sc. (adviseur van verzoeker; N.o.), de heer mr. Me. (adviseur van verzoeker; N.o.) en de heer L. (Staatsbosbeheer)

Mevrouw H. licht de interne klachtprocedure in het kort toe en geeft vervolgens het woord aan de heer Me.

De heer Me. vertelt dat de vader van (verzoeker; N.o.) al pachter was van de boerderij op de (naam gebied boerderij; N.o.) en ook om die reden zeer verknocht is aan deze boerderij. Op 2 december 1998 is door Staatsbosbeheer een brief gestuurd waarin staat dat Staatsbosbeheer zich soepel zal opstellen voorzover de Aakvlaaiwerken dit toelaten. (verzoeker; N.o.) heeft daaruit afgeleid en volgens hem is ook mondeling toegezegd dat hij de boerderij zou mogen blijven gebruiken totdat er een definitieve bestemming zou zijn. Er waren op het moment dat de klager moest vertrekken echter slechts plannen voor een museum, camping of een onderkomen voor de scouting.

(verzoeker; N.o.) vertelt dat de aangeboden bruikleenovereenkomst niet was wat hij er van verwacht had. Hij had graag als enige anti-kraakwacht willen zijn met betrekking tot de hele (naam boerderij; N.o.). Voor (verzoeker; N.o.) is onbegrijpelijk dat de heer Ve. wel een bruikleenovereenkomst voor de boerderij kon krijgen en hijzelf niet, terwijl aan hem toezeggingen zijn gedaan en hij pachter is geweest, waardoor hij recht meent te hebben op voortgezet gebruik tot er een definitieve bestemming voor de (naam boerderij; N.o.) zou zijn gevonden. Me. licht toe dat Ve. en (verzoeker; N.o.) collega's zijn geweest bij het recreatieschap de Biesbosch. Het lijkt erop dat meegespeeld heeft dat de heer Ve. secretaris was van de wildbeheereenheid. (Verzoeker; N.o.) heeft het sterke vermoeden

dat er sprake is van vriendjespolitiek. Volgens hem had Ve. al eerder een woning van Staatsbosbeheer in gebruik en waren er dus al banden met Staatsbosbeheer.

(verzoeker; N.o.) vertelt dat Ve. de woning heeft gerenoveerd. Hij is van mening voor het blok te zijn gezet: het was tekenen voor alleen de bedrijfsgebouwen of niets krijgen. De heer Me. legt uit dat in 1998 de pachtovereenkomst omgezet is in een bruikleenovereenkomst. Volgens Me. was deze laatste overeenkomst een "wurgcontract". De bruikleenovereenkomst is onder protest getekend. De heer Sc. licht toe dat (verzoeker; N.o.) gedwongen is geweest in te stemmen met het afbouwen van zijn bedrijf op de (naam boerderij; N.o.). Gesteld wordt dat er sprake is van een "uitrookprocedure".

Wat (verzoeker; N.o.) is opgevallen is dat toen de heer M. en de heer Vh. van Staatsbosbeheer werden opgevolgd door mevrouw S. en de heer L. de houding ten opzichte van hem is veranderd. (Verzoeker; N.o.) licht toe dat de heer M. van Staatsbosbeheer nog in één van zijn brieven heeft geschreven dat hij als een goed huisvader voor de gebouwen heeft gezorgd.

Volgens (verzoeker; N.o.) heeft de heer L. gevraagd geen brieven meer te schrijven, maar zoveel mogelijk mondeling te bespreken. Dit vindt (verzoeker; N.o.) vreemd. Hij wil graag zoveel mogelijk 'zwart op wit' geregeld zien. Dit is de reden waarom hij in oktober 2001 wederom een brief aan Staatsbosbeheer heeft gestuurd ondanks het feit dat in een gesprek in augustus 2001 de gang van zaken al was besproken.

(...)

Volgens de heer L. is er nooit afgesproken dat de klager zou mogen blijven zitten tot er een definitieve bestemming voor de (naam boerderij; N.o.) zou zijn gevonden. Hij mocht er wel blijven zitten voorzover de Aakvlaaiwerken dit toelieten. De toegezegde soepele opstelling van Staatsbosbeheer gold ook onder dat voorbehoud. L. is van mening dat overeenkomstig de toezeggingen is gehandeld. In 1999 zijn de Aakvlaaiwerken gestart. Voortgezet gebruik van bewoning zou de Aakvlaaiwerken kunnen bemoeilijken. Om die reden is (verzoeker; N.o.) eind 1998 aangeschreven de boerderij/woning te verlaten. Hij heeft er nog tot halverwege 1999 kosteloos mogen wonen. Daarna werd er een ander pand in de Biesbosch gekraakt. Om het kraken van de (naam boerderij; N.o.) te voorkomen, zijn bruikleenovereenkomsten aangegaan met (verzoeker; N.o.) en Ve. Door de voorganger van L., de heer Vh. is ook al aangekondigd dat klager de (naam boerderij; N.o.) zou moeten gaan verlaten in verband met de uitvoering van de Aakvlaaiwerken. Wat betreft de bruikleenovereenkomst zijn op verzoek van (verzoeker; N.o.) nog een paar aanpassingen gedaan. Daarna is de klager door Staatsbosbeheer een aanbod voor een bruikleenovereenkomst gedaan, waarbij hij inderdaad de keuze had te tekenen of de (naam boerderij; N.o.) te verlaten.

(...)

Met Ve. zijn geen afspraken gemaakt over het renoveren van de boerderij. Hij doet dat op eigen initiatief en zonder toestemming van Staatsbosbeheer.

Me. wijst op een brief van Staatsbosbeheer van 2 december 1999. Hierin staat dat de bedoeling van Staatsbosbeheer is de gebouwen niet te laten gebruiken tot na de inrichting van de Aakvlaai. In strijd daarmee is Ve. toegestaan van de woning gebruik te maken. De voortgang van de Aakvlaaiwerken bemoeilijkte blijkbaar wel de bewoning door (verzoeker; N.o.), maar niet de bewoning door de heer Ve.

L. ontkent dat Staatsbosbeheer al eerder een woning aan Ve. in gebruik heeft gegeven. Ve. heeft wel eerder een woning van de Dienst Landelijk Gebied bewoond. Als alles gegaan was zoals men tot 1999 bij Staatsbosbeheer in gedachten had, waren er nadien nooit bruikleenovereenkomsten afgesloten. Dit is alleen gebeurd om kraken te voorkomen. Hiermee werd destijds geen rekening gehouden, totdat er een ander pand in de Biesbosch werd gekraakt.”

16a. Bij brief van 29 augustus 2002 deelde de directeur van SBB verzoeker onder meer het volgende in reactie op de klacht mee:

“De gedragingen van Staatsbosbeheer waarover u klaagt, kunnen als volgt worden samengevat.

1. Het niet verlengen van een bruikleenovereenkomst met betrekking tot een boerderij op de (naam boerderij; N.o.) in de Biesbosch tot het moment dat hiervoor in het kader van het Aakvlaaiproject een definitieve bestemming was gevonden.
2. Het wel aangaan van een bruikleenovereenkomst voor deze boerderij met de heer Ve., nadat de bruikleenovereenkomst voor de boerderij met u was opgezegd.
3. Het opzeggen van een bruikleenovereenkomst met u voor de bedrijfsgebouwen.

(...)

Op grond van het rapport van bevindingen en het advies ben ik van oordeel dat uw klacht met betrekking tot die gedragingen ad 1, ad 2 en ad 3 ongegrond is. Voor de motivering van mijn oordeel verwijs ik naar het advies en het rapport van bevindingen.”

16b. Een advies van 29 augustus 2002 van een medewerker juridische zaken van SBB aan de directeur van SBB houdt onder meer het volgende in:

“Voor wat betreft de gedragingen ad 1 tot en met ad 3 heeft Staatsbosbeheer als eigenaar van de Aakvlaai contractsvrijheid en stond het Staatsbosbeheer dus vrij de aflopende gebruiksovereenkomsten niet te verlengen. Daarbij was al vele malen aangekondigd dat het gebruik van de (naam boerderij; N.o.) tijdelijk was en zou eindigen indien voortgezet

gebruik de voortgang van de Aakvlaaiwerken zou belemmeren. Dit blijkt alleen al uit de aard van de gesloten bruikleenovereenkomsten (tijdelijk en om niet). Gezien het rapport van bevindingen waren er voldoende redenen om de bruikleenovereenkomst met betrekking tot de boerderij met (verzoeker; N.o.) op te zeggen en is van willekeur geen sprake. Ook is dit niet in strijd met gedane toezeggingen, voor zover dit is na te gaan. Bovendien is er met hulp van Staatsbosbeheer vervangende woonruimte gevonden en is klager schadeloos gesteld voor verhuis- en inrichtingskosten (privé en voor zijn bedrijf).

Wat betreft de personen (verzoeker; N.o.) en Ve. is van gelijke gevallen geen sprake, zodat ook geen sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Ook het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsgebouwen, is naar mijn mening niet in strijd met gedane toezeggingen en is ook overigens voldoende onderbouwd.

Wat betreft de gedragingen ad 1 tot en met ad 3 ben ik van mening dat Staatsbosbeheer zich zorgvuldig en behoorlijk heeft gedragen jegens de klager. Ik adviseer u dan ook de klacht met betrekking tot de gedragingen ad 1 tot en met ad 3 ongegrond te verklaren.”

16c. Het rapport van bevindingen van 29 augustus 2002, waarnaar de directeur van SBB in zijn brief verwees, houdt onder meer het volgende in:

“Bevindingen

Ad1

(Naam gebied boerderij; N.o.) bestaat uit een boerderij/woning met bedrijfsgebouwen en grond op het eiland de Aakvlaai in de Biesbosch. De plannen voor de ontwikkeling van de Aakvlaai tot recreatiegebied zijn al oud. In 1970 werd door het toenmalige recreatieschap vooruitlopend op eventuele bestemmingswijzigingen 115 ha grond in de Aakvlaai gekocht met de bedoeling om het gebied uiteindelijk voor de watersport in te richten. In 1977 werden de gronden verkocht aan de Staat/Staatsbosbeheer. Vanaf 1977 tot 1993 werden de gronden door de Staat/Staatsbosbeheer telkens voor de duur van 1 jaar aan het recreatieschap verpacht. Klager werd door het recreatieschap aangesteld als medewerker/bedrijfsleider op het landbouwbedrijf voor het tussentijdse feitelijke beheer van de gronden in het gebied. Hij is toen al op de hoogte gesteld van de tijdelijkheid van deze situatie. Toen het bestuur van het recreatieschap in 1993 besloot om te stoppen met het landbouwbedrijf werden de gronden en de gebouwen rechtstreeks door de Staat/Staatsbosbeheer aan klager van jaar tot jaar verpacht met goedkeuring van de Grondkamer overeenkomstig artikel 12 lid 3 van de Pachtwet (zie Achtergrond, onder 2; N.o.).

In mei 1998 kwam het Aakvlaaiproject in een stroomversnelling terecht doordat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen verwierp (...). Dit was voor Staatsbosbeheer de reden om de verpachting van

jaar tot jaar te beëindigen door middel van een brief d.d. 16-07-1998 (...). De klager reageerde hierop bij brief d.d. 16-10-1998. Dit leidde uiteindelijk tot een brief van de heer M. (voormalig regiohoofd van Staatsbosbeheer) d.d. 2 december 1998 (...). Hierin wordt aangegeven: "... dat voor zover de Aakvlaaiwerken dit toelaten, wil ik mij t.a.v. het gebruik van woning en bedrijfsgebouwen wel soepel opstellen en met u hiervoor een regeling treffen. Het zal duidelijk zijn dat de feitelijke uitvoering van het Aakvlaaiproject geen stagnatie mag oplopen."

Deze aangekondigde soepele opstelling heeft ertoe geleid dat de klager nog tot eind 1999 (om niet) van de boerderij/de woning gebruik heeft mogen maken (zie ook de brief d.d. 2-12-99). Het was aanvankelijk niet de bedoeling om de gebouwen (incl. woning) nog langer in gebruik te geven (zie brief d.d. 2-12-99). Nadat er al een ander pand in het gebied gekraakt was, is aan klager mede om kraken te voorkomen een bruikleenovereenkomst om niet aangeboden met betrekking tot de bedrijfsgebouwen voor maximaal een half jaar met de mogelijkheid van verlenging. Deze is op 14 januari 2000 getekend door de klager.

Op 27 januari 1999 verkochten de erven (verzoeker; N.o.) hun laatste eigendom in de polder aan de Staat. Bij deze transactie (die 4,78.80 ha grond betrof) werd door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) aan klager persoonlijk een bedrag uitbetaald van f 41.898,- in verband met het feit dat hij duurder moest gaan wonen en voor zijn bedrijf en privé verhuis- en inrichtingskosten moest maken omdat hij de boerderij op de (naam gebied boerderij; N.o.) moest verlaten. Dit blijkt uit de bijzondere voorwaarden die onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst tussen het BBL en de klager d.d. 27 januari 1999.

In juni 1999 werd begonnen met grondverzet waarmee de feitelijke uitvoering van het Aakvlaaiproject in gang werd gezet.

In augustus 1999 komt de heer Vh. (voormalig districtshoofd van Staatsbosbeheer) tot de conclusie (mede op aandringen van de projectleiding) dat permanente bewoning van de (naam boerderij; N.o.) te veel risico oplevert voor de voortgang van het project (brief d.d. 2 december 1999 (...)) en schrijft klager aan om te verhuizen. Klager heeft sinds de beëindiging van de pachtovereenkomst in 1998 overigens niets hoeven te betalen voor het gebruik van de (naam boerderij; N.o.). De boerderij heeft hij nog tot eind 1999 om niet gebruikt. Verder heeft de klager mede met hulp van Staatsbosbeheer een huurhuis kunnen betrekken in Hank.

Ad 2

Toen klager halverwege 1999 begonnen was met verhuizen, werd een ander pand op de Aakvlaai gekraakt. Dit was voor het voormalige districtshoofd van Staatsbosbeheer de heer Vh. de reden om de heer Ve. een "kraakwachtcontract"/bruikleenovereenkomst aan

te bieden voor de boerderij/woning op de (naam gebied boerderij; N.o.). Klager is toen een gebruikovereenkomst aangeboden voor de bedrijfsgebouwen. Klager had moeite met een aantal onderdelen uit het contract en wilde aanvankelijk niet tekenen. Dit heeft geleid tot een gesprek met klager en zijn adviseur waarin van de zijde van Staatsbosbeheer uiteindelijk is aangegeven dat hij de keuze had tussen het ondertekenen van het contract of het verlaten van de (naam boerderij; N.o.). De bruikleenovereenkomst is voor bepaalde tijd aangegaan. Voor zover dat is na te gaan, is niet afgesproken of vastgelegd dat sprake is van een tijdelijk gebruik "tot een definitieve bestemming voor de boerderij gevonden is" zoals klager aangeeft in zijn klacht.

Voor wat betreft de boerderij is gekozen voor de heer Ve. en niet voor (verzoeker; N.o.), omdat voor (verzoeker; N.o.) vervangende woonruimte was gevonden, hij al door BBL was schadeloosgesteld voor de verhuizing en Staatsbosbeheer in de heer Ve. een mogelijke kandidaat zag voor het beheer van een eventuele kampeerboerderij met camping op (naam gebied boerderij; N.o.). Daarnaast heeft een rol gespeeld dat (verzoeker; N.o.) bij het voormalige districtshoofd de heer Vh. de indruk wekte dat hij verder wilde als agrarisch ondernemer op (naam gebied boerderij; N.o.).

### Ad 3

In de brief van 4 december 2000 is klager verzocht zijn materieel zwaarder dan 1500 kg (landbouwapparatuur) elders te stallen. Dit naar aanleiding van een schrijven van het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch d.d. 16 augustus 2000 aan de Dienst Landelijk Gebied over de voorwaarden waaronder Staatsbosbeheer gebruik mag maken van het inspectiepad van de dijk. Staatsbosbeheer heeft via de projectleiding geprobeerd om de voorwaarden van de gebruiksovereenkomst tussen het Hoogheemraadschap en Staatsbosbeheer met name waar het om het beladen gewicht van de voertuigen ging, te verhogen. Het Hoogheemraadschap wees dit echter af. Klager meldde vervolgens dat hij wel toestemming had van het Hoogheemraadschap om met zwaar materieel over het inspectiepad te rijden. De heer L. (districtshoofd van Staatsbosbeheer) heeft klager toen gevraagd dit 'zwart op wit' aan te tonen. Dit heeft klager toen niet gedaan, waardoor er door Staatsbosbeheer vanuit is gegaan dat de toestemming er niet was. Vervolgens heeft dit geleid tot het verzoek van Staatsbosbeheer aan klager om het materieel elders te stallen. Hieraan heeft klager geen gehoor gegeven.

Begin 2000 werd duidelijk dat het project de Aakvlaai medio van dat jaar zou worden opgeleverd. Eén van de bedrijfsgebouwen (met asbest) bij de (naam gebied boerderij; N.o.), die in bruikleen bij de klager was, moest in het kader van het project de Aakvlaai worden gesloopt. Naast het feit dat klager niet heeft meegewerkt aan het verzoek van Staatsbosbeheer met betrekking tot het zwaar materieel was de noodzaak één van de bedrijfsgebouwen te slopen mede reden om de bruikleenovereenkomst met klager niet te verlengen met ingang van 20 mei 2001. Dit is hem medegedeeld bij brief van Staatsbosbeheer van 17 april 2001 (...). De pas tijdens de hoorzitting door klager

overlegde toestemming van het Hoogheemraadschap om bij droogte met zwaar landbouwverkeer van het inspectiepad gebruik te mogen maken, dateert van 27 juni 2001, waardoor hiermee geen rekening had kunnen worden gehouden.”

#### B. Standpunt verzoeker

Het standpunt van verzoeker staat samengevat weergegeven onder Klacht. Zijn verzoekschrift van 17 januari 2003 houdt voorts nog onder meer het volgende in:

“schrijft (...) dat Ve. meer rechten heeft dan (verzoeker; N.o.). (...) Naar mijn idee is het omgekeerde het geval, omdat (verzoeker; N.o.) deze boerderij jarenlang in exploitatie heeft gehad. Bovendien heeft de heer M. toegezegd het woonhuis en de bedrijfsgebouwen te mogen gebruiken, totdat het complex een definitieve bestemming krijgt.

Ook ben ik van mening dat de onderbouwing door SBB over het gebruik van woning en gebruik bedrijfsgebouwen niet voldoende onderbouwd is en onvoldoende bewezen.”

#### C. Standpunt Staatsbosbeheer

Bij brief van 11 maart 2003 verzocht de Nationale ombudsman Staatsbosbeheer (SBB) te reageren op de klacht en de navolgende vragen:

- “1. Op welke datum heeft SBB een bruikleenovereenkomst met verzoeker gesloten met betrekking tot de boerderij?
2. Op welke datum heeft SBB een bruikleenovereenkomst met verzoeker gesloten voor de bedrijfsgebouwen?
3. Wanneer heeft SBB de onder 1. en 2. bedoelde overeenkomsten opgezegd c.q. zijn de overeenkomsten geëindigd?
4. Wanneer heeft SBB verzoeker aangekondigd dat het gebruik van de boerderij c.q. de bedrijfsgebouwen tijdelijk was?
5. Om welke reden(en) heeft SBB de overeenkomsten opgezegd dan wel niet verlengd?
6. Waarom heeft SBB de bruikleenovereenkomsten niet laten voortduren tot een definitieve bestemming voor de boerderij was gevonden?
7. Waarom heeft SBB een bruikleenovereenkomst met de heer Ve. gesloten?
8. Zijn er naar uw mening toezeggingen gedaan door SBB aan verzoeker? Zo ja, welke en wanneer?”

SBB deelde hierop bij brief van 4 april 2003 onder meer het volgende mee:



“Reactie op uw vragen

Ad1: Het gebruiksrecht van de boerderij berustte op pachtovereenkomsten van korte duur, die werden gesloten vanaf 1993. De laatste pachtovereenkomst die met verzoeker is gesloten is als bijlage bij deze brief gevoegd (zie hiervóór, onder **A.1**; N.o.).

Ad 2: Staatsbosbeheer heeft met ingang van 20 september 1999 een schriftelijke bruikleenovereenkomst (tijdelijk en om niet) met verzoeker gesloten met betrekking tot de bedrijfsgebouwen op de (naam gebied boerderij; N.o.)(...).

Deze bruikleenovereenkomst werd verzoeker enerzijds aangeboden uit coulance en anderzijds om het kraken van de bedrijfsgebouwen te voorkomen. Verzoeker tekende de overeenkomst uiteindelijk pas op 14 januari 2000. Voor die tijd was hij al gebruiker van de bedrijfsgebouwen op de (naam gebied boerderij; N.o.).

(...)

Ad 3: De pachtovereenkomst, die behalve op landbouwgrond ook betrekking had op de bedrijfsgebouwen inclusief de woning is geëindigd op 31 oktober 1998. Dit is verzoeker medegedeeld bij brief van Staatsbosbeheer van 16 juli 1998 (...). Bij brief van 2 december 1998 is verzoeker medegedeeld dat met betrekking tot - het gebruik van - de woning en de bedrijfsgebouwen een regeling zou kunnen worden getroffen voorzover de Aakvlaaiwerken (omvorming tot watersportgebied) dit toelieten (...).

Begin 1999 is hem aangezegd dat hij de woning met ingang van 1 april 1999 diende te verlaten omdat bewoning de voortgang van de Aakvlaaiwerken zou belemmeren. Op initiatief van Staatsbosbeheer is in samenwerking met de gemeente W. vervangende woonruimte gevonden voor verzoeker, die hij heeft geaccepteerd (...). Overigens is verzoeker schadeloos gesteld voor verhuis- en inrichtingskosten (privé en voor zijn bedrijf) door het Bureau Beheer Landbouwgronden (...).

Ad 4: In 1993 is er een rechtsverhouding ontstaan tussen verzoeker en Staatsbosbeheer. Hij werd toen pachter van jaar tot jaar. Uit de pachtovereenkomsten vloeide voort dat het gebruik tijdelijk was. Overigens is de tijdelijkheid van de situatie van begin af aan steeds benadrukt (...).

Ad 5: Ik verwijs naar hetgeen in het rapport van bevindingen ad 1 en ad 3 is opgemerkt (zie hiervóór, onder **A.16c**; N.o.).

Ad 6: Staatsbosbeheer heeft aanvankelijk gezocht naar een alternatieve bestemming voor de boerderij, die zou passen binnen het Aakvlaaiproject. Gesproken is over een onderkomen voor de Scouting en over een kampeerterrein met dienstwoning voor de beheerder. Deze alternatieve bestemmingen bleken niet haalbaar te zijn. Daarom zijn de boerderij met landbouwschuur op de (naam gebied boerderij; N.o.) uiteindelijk gesloopt.

Ad 7: De bruikleenovereenkomst met de heer Ve. is gesloten om te voorkomen dat het pand zou worden gekraakt, nadat voor verzoeker vervangende woonruimte was gevonden. (...).

Ad 8: In een brief d.d. 2 december 1998 van het toenmalige regiohoofd van Staatsbosbeheer, is een soepele opstelling en het treffen van een regeling toegezegd ten aanzien van het gebruik van de woning en bedrijfsgebouwen voorzover de Aakvlaaiwerken dit toelaten (...). Voor het overige zijn Staatsbosbeheer geen toezeggingen in de onderhavige zaak bekend.

Naar mijn mening is de klacht op alle onderdelen ongegrond. Voor de onderbouwing van dit standpunt verwijs ik u met name naar de bijlagen 1 tot en met 3 bij deze brief die betrekking hebben op de interne klachtafhandeling door Staatsbosbeheer.”

#### D. Reactie verzoeker

Bij brief van 2 mei 2003 reageerde verzoeker op de hiervóór onder **C.** weergegeven brief van SBB. Verzoeker handhaafde zijn eerder ingenomen standpunt.

## Achtergrond

### 1. Burgerlijk Wetboek

Artikel 1777:

“Bruikleening is eene overeenkomst, waarbij de eene partij aan de andere eene zaak om niet ten gebruike geeft, onder voorwaarde dat degene die deze zaak ontvangt, dezelve, na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na eenen bepaalden tijd, zal terug geven.”

### 2. Pachtwet

Artikel 1, eerste lid, aanhef en onder c en d:

"1. Deze wet verstaat onder:

(...)

c. hoeve:

een complex, bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw;

d. pachtovereenkomst:

elke overeenkomst, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan, waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw."

Artikel 12, eerste tot en met derde lid:

"1. De pachtovereenkomst geldt voor een bepaalde tijd. Deze tijd bedraagt twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land.

2. Een pachtovereenkomst kan voor een langere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.

3. Een pachtovereenkomst kan voor een kortere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld. De kortere duur behoeft de goedkeuring van de grondkamer, welke hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij de toetsing daarvan kan worden verleend."