



# Rapport

**Datum: 26 juli 2005**

**Rapportnummer: 2005/219**

## Klacht

Verzoeker klaagt, ook na het aanbieden van een overgangsregeling door de staatssecretaris van Financiën, over de door de Regionale directie Domeinen Noordoost in haar brief van 13 september 2004 aangekondigde verhoging van de huurprijs van het door hem gehuurde perceel water.

## Beoordeling

### I. Algemeen

1. Op 1 oktober 2001 is een contract opgemaakt ingevolge hetwelk verzoeker van de Regionale directie Domeinen Noordoost (hierna: Domeinen) te Zwolle een perceel water heeft gehuurd in de provincie Friesland. Op dit perceel water heeft verzoeker zijn vakantie-woonark afgemeerd. De huurovereenkomst was, behoudens verlenging, gesloten voor de tijd van zes jaar en de huurprijs was, behoudens later overeen te komen wijzigingen, vastgesteld op f 600 (€ 272,27). De huurprijs kon na elke drie jaar doch voor het eerst per 1 januari 2005 worden herzien.

2. In een brief van 13 september 2004 heeft Domeinen verzoeker voorgesteld de huur per 1 januari 2005 te verhogen tot € 640 per jaar. In reactie op dit voorstel heeft verzoeker zich gewend tot de minister van Financiën met het verzoek corrigerend op te treden. De staatssecretaris van Financiën heeft verzoeker daarop laten weten daartoe geen aanleiding te zien. In zijn brief gaf de staatssecretaris verzoeker uitleg over de achtergrond van de verhoging van de huurprijs. Wel heeft de staatssecretaris van Financiën verzoeker een gefaseerde invoering van de verhoging voorgesteld zodanig dat deze de huur van € 640 pas volledig zou gaan betalen per 1 januari 2007.

### II. Ten aanzien van verzoekers klacht

1. Verzoeker klaagt over de aangekondigde huurverhoging. Hij acht de grootte daarvan irreëel.

2. De staatssecretaris van Financiën stelt zich op het standpunt dat van een irreële huurverhoging geen sprake is. De staatssecretaris wijst er op dat de huur in 2001 is vastgesteld volgens een niet-marktconforme tarievenlijst en dat de voorgestelde huur per 1 januari 2005 is vastgesteld volgens een marktconform tarief dat is gebaseerd op de huurprijzen die gemeenten en waterschappen hanteren voor soortgelijke verhuringen.

De staatssecretaris merkt verder op dat aan verzoeker een gefaseerde huurverhoging is aangeboden, dat hij met ingang van 1 januari 2008 kan kiezen voor een aanpassing per jaar op basis van de Consumentenprijsindex en dat verzoeker de huur kon laten vaststellen door drie deskundigen.

3. Het motiveringsvereiste houdt in dat het handelen van bestuursorganen feitelijk en logisch wordt gedragen door een kenbare motivering.

Voor het geval van verzoeker impliceert het motiveringsvereiste dat van Domeinen als bestuursorgaan, ook bij het onderhavige privaatrechtelijk optreden, had mogen worden verwacht dat hij het voorstel in zijn brief van 13 september 2004 voor de nieuwe huur had onderbouwd en verzoeker zodoende had geïnformeerd over de achtergrond van de voorgestelde huurverhoging. Dit klemt temeer nu sprake was van een huurverhoging van 135% en Domeinen had kunnen begrijpen dat de voorgestelde huur bij verzoeker zou leiden tot vragen. Domeinen had verzoeker behoren te informeren over zijn beleid om de nieuwe huurprijzen marktconform vast te stellen en over de wijze waarop de voorgestelde huurprijs tot stand was gekomen.

Door dit na te laten heeft Domeinen gehandeld in strijd met het motiveringsvereiste.

In zoverre is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

4. Nu verzoeker bij brief van 30 maart 2005 heeft laten weten dat hij zijn ark heeft afgestoten, de nieuwe eigenaar akkoord gaat met de door Domeinen gestelde huurprijs en hij Domeinen heeft verzocht de vergunning over te boeken op de nieuwe eigenaar, heeft verzoeker onvoldoende belang bij voortzetting van het onderzoek en een oordeel van de Nationale ombudsman over de voorgestelde huurverhoging. In zoverre zal verzoeker in zijn verzoek niet-ontvankelijk worden verklaard, omdat zijn belang bij een onderzoek op dit punt kennelijk onvoldoende is.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van de Regionale directie Domeinen Noordoost te Zwolle is gegrond ten aanzien van het ontbreken van een motivering van de voorgestelde huur, wegens schending van het motiveringsvereiste.

Voor zover verzoeker klaagt over de omvang van de voorgestelde huurverhoging is hij niet ontvankelijk in zijn verzoek.

## **Onderzoek**

Op 12 januari 2005 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedagtekend 10 januari 2005, van de heer H. te Wieringerwerf, met een klacht over een gedraging van de Regionale directie Domeinen Noordoost te Zwolle.

Nadat verzoeker bij brief van 20 januari 2005 nadere informatie had verstrekt, werd naar deze gedraging, 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 minister van Financiën deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

## **Bevindingen**

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### A. feiten

1. Verzoeker sloot op 1 oktober 2001 met de Regionale directie Domeinen Noordoost te Zwolle (hierna: Domeinen) een (nieuwe) huurovereenkomst inzake een perceel water in de provincie Friesland.

De huurovereenkomst bevat onder meer de volgende bepalingen:

#### **"Artikel 1 Algemene Voorwaarden**

Op deze huurovereenkomst zijn, voorzover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 1993 (...)

#### Artikel 2 Duur en ingangsdatum

De verhuring vindt plaats voor de tijd van 6 jaar, ingaande op 1 januari 2002 en eindigende op 31 december 2007, met dien verstande dat zij telkens weer een jaar voortduurt indien niet tenminste drie maanden voor het einde van de huurtermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

#### Artikel 3 Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt, behoudens later tussen partijen overeen te komen wijzigingen daarvan, zeshonderd gulden (*f.* 600,=) (€ 272,27; N.o.) per jaar, vervallende op 1 januari van elk jaar, voor het eerst op 1 januari 2002.

2. De huurprijs kan voor de eerste maal worden herzien op 1 januari 2005."

In de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 1993 is onder meer het volgende bepaald:

**"Artikel 3 Herziening van de huurprijs**

De huurprijs wordt telkens na verloop van drie jaren op verzoek van de Staat of de huurder herzien, indien het bedrag van de huurprijs niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van het gehuurde. (...)

De partij die herziening van de huurprijs wenst, is verplicht dit tenminste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode bij aangetekende brief aan de andere partij te kennen te geven. De vaststelling van de nieuwe huurprijs geschiedt zo veel mogelijk in onderling overleg.

Indien partijen één maand voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben verkregen, zal de huurprijs bindend worden vastgesteld door drie deskundigen."

2. Domeinen schreef verzoeker in een brief van 13 september 2004 het volgende:

"...Met ingang van 1 januari 2005 is het mogelijk de huurprijs van het aan u gedeeltelijk verhuurde perceel water (...) te herzien.

In artikel 3 van de algemene voorwaarden, behorende tot de huurovereenkomst van 1 oktober 2001 (...) is namelijk beschreven dat de huurprijs telkens na verloop van drie jaar kan worden herzien.

Daar ik een aanpassing van de huidige huurprijs van € 272,27 per jaar reëel acht, stel ik voor de huurprijs per 1 januari 2005 te verhogen tot € 640.

Dit bedrag is als volgt berekend:

Ligplaats vakantie-woonschip € 640,--

Indien u hiermee akkoord gaat, verzoek ik u het tweede exemplaar van deze brief voor akkoord te ondertekenen en mij terug te zenden in bijgaande door u voldoende te frankeren enveloppe..."

3. In een brief van 26 september 2004 aan het Ministerie van Financiën reageerde verzoeker op het schrijven van Domeinen. Hij schreef het volgende:

"...Het is mij een behoefte uw aandacht te vragen voor het volgende:

Wij moeten allen bezuinigen! Uw Ministerie roept ons op om hier begrip voor te tonen. Als eerbare burger heb ik daar begrip voor, maar als eigenaar van een eenvoudige woonark,

liggende in rijkswater in Friesland ben ik kortgeleden ongelooflijk geschrokken door een brief van de Dienst Domeinen (...).

Ik kan mij niet voorstellen dat deze actie van de Reg. Directie Domeinen Noordoost uw goedkeuring kan wegdragen.

Daarom vertrouw ik erop dat u corrigerend gaat optreden opdat er een reële verhoging van de huurprijs uit de bus komt..."

4. De staatssecretaris van Financiën reageerde in een brief van 8 december 2004 met het volgende:

"...Gezien het feit dat de huidige huurprijs niet meer aansluit bij de markt ofwel niet marktconform is, heeft de regionale directie Domeinen Noordoost u een herzieningsvoorstel gedaan. Deze herziening is gebaseerd op de huurprijzen die gemeenten en waterschappen hanteren voor soortgelijke verhuringen. Overigens is rekening gehouden met het feit dat er in uw geval geen voorzieningen worden aangeboden.

In uw correspondentie geeft u aan het niet eens te zijn met het voorstel van de regionale directie Domeinen Noordoost. U vindt het verschil tussen de huidige huurprijs € 272,27 en de voorgestelde huurprijs van € 640 irreëel.

Gezien het bovenstaande onderschrijf ik dit niet. Ik kan mij echter voorstellen dat een dergelijke verhoging door u als fors wordt ervaren. Derhalve wil ik u tegemoetkomen door u een gefaseerde verhoging van de huurprijs aan te bieden. Concreet betekent dit dat u respectievelijk per 1 januari 2005 een huurprijs van € 394,27, per 1 januari 2006 een huurprijs van € 516,27 en per 1 januari 2007 een huurprijs van € 640 verschuldigd bent..."

5. In een brief van 8 maart 2005 schreef Domeinen verzoeker het volgende:

"...Hierbij bevestig ik u de brief van 28 december 2004 (...) van het Ministerie van Financiën, waarin u een gefaseerde huurverhoging wordt aangeboden (...)

Tevens ben ik bereid met u af te spreken dat vanaf 2008 tot en met 2013 (6 jaren) de huurprijs wordt herzien op basis van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks alle huishoudens. Dit zijn cijfers die door het Centraal Bureau voor de Statistiek worden vastgesteld. Deze cijfers zijn objectief en openbaar en daarom voor u controleerbaar.

Het huidige beleid van de overheid is er op gericht zo efficiënt mogelijk te werken en de kosten voor de Staat en haar contractpartners zo laag mogelijk te houden. Het op deze wijze indexeren van de tegenprestatie is voor de Staat eenvoudig uitvoerbaar, omdat dan de herziening geautomatiseerd plaatsvindt. Bovendien heeft het voor u als voordeel dat u meer zekerheid heeft over de prijsontwikkeling in de komende jaren..."

## B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht. In zijn verzoekschrift merkte verzoeker nog het volgende op:

"...Sinds ruim 30 jaar lig ik met een recreati woonark in (...) een watertje vlakbij het Sneekermeer.

De ark ligt aan het land (hooiland) van een boer, waarvoor een redelijke huur wordt betaald.

Er zijn daar geen nutsvoorzieningen en het recreëren heeft daar de vorm van luxe kamperen..."

## C. Standpunt staatssecretaris van Financiën

In reactie op de klacht liet de staatssecretaris van Financiën in een brief van 14 april 2005 het volgende weten:

"...Gezien het feit dat de huidige huurprijs niet meer aansluit bij de markt ofwel niet marktconform is heeft Domeinen (verzoeker; N.o.) een herzieningsvoorstel gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van een interne tarievenlijst die in tegenstelling tot de interne tarievenlijst 2001 marktconform is. Het in het herzieningsvoorstel genoemde tarief is gebaseerd op de huurprijzen die Gemeenten en Waterschappen hanteren voor soortgelijke verhuringen (bijvoorbeeld de gemeente Sneek). Daarnaast is er in het geval van (verzoeker; N.o.) rekening gehouden met het feit dat er geen voorzieningen worden aangeboden. Overigens zijn de huurprijzen in Nederland tussen 1 oktober 2001 en 1 januari 2005 gemiddeld gestegen met ca. 5 - 7% (Bron: NVM koopprijzen 4e kwartaal 2004 regio Zuidwest Friesland).

(Verzoeker; N.o.) vindt het verschil tussen de huidige huurprijs € 272,27 en de voorgestelde huurprijs van € 640,-- irreal. Dit onderschrijf ik niet aangezien de voorgestelde huurprijs marktconform is vastgesteld. Echter aangezien een dergelijke verhoging als fors kan worden ervaren is aan (verzoeker; N.o.) een gefaseerde verhoging van de huurprijs aangeboden. Tevens is op 8 maart jl. (verzoeker; N.o.) de mogelijkheid geboden om de huurprijs per 2008 jaarlijks op basis van de Consumentenprijsindex te herzien. Tot op heden heeft (verzoeker; N.o.) hier niet op gereageerd. Indien (verzoeker; N.o.) niet kan instemmen met dit voorstel kan hij op basis van zijn huurovereenkomst de huurprijs bindend laten vaststellen door een door partijen aan te wijzen commissie van drie deskundigen.

Tot slot merk ik op dat (verzoeker; N.o.) per brief van 30 maart 2005 (...) heeft aangegeven dat hij zijn ark heeft afgestoten aan de familie (T.; N.o.) uit (H.; N.o.) De nieuwe eigenaar gaat akkoord met de door Domeinen voorgestelde huurprijs. Tevens

verzoekt (verzoeker; N.o.) Domeinen de op zijn naam staande vergunning over te boeken op de nieuwe eigenaar. Hiermee lijkt de onderhavige casus te zijn opgelost..."