



Rapport

Datum: 3 oktober 2007

Rapportnummer: 2007/213

Klacht

Verzoeksters klagen over de wijze waarop Staatsbosbeheer zich als erfverpachter heeft opgesteld in het kader van de verkoop van een woning aan verzoeksters. Meer in het bijzonder klagen zij over de wijze en het late tijdstip waarop Staatsbosbeheer de canon heeft geactualiseerd en over de weigering van Staatsbosbeheer om voor de toekomst vast te leggen dat voor de bepaling van de hoogte van de canon een percentage van 3% van de grondwaarde zou worden gehanteerd.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. In 2001 hield Staatsbosbeheer een verkoop bij openbare inschrijving van een aantal opstallen (woning, berging en garage) op een stuk grond waarvan Staatsbosbeheer de blote eigenaar was en het recht van erfpacht en opstal had. Daarbij werd de erfpachtcanon vastgesteld op een bedrag van f 75.000, zijnde 5% van de grondwaarde, die op dat moment f 1.500.000 bedroeg. Dit percentage was opgenomen in de Voorwaarden met betrekking tot de verkoop bij inschrijving. Omdat geen bod werd uitgebracht, werd een nieuwe verkoop bij openbare inschrijving gehouden waarbij de koopsom voor de opstallen vaststond op f 350.000 en een bod kon worden gedaan op de grondwaarde waarvan de jaarlijkse canon dan zou worden afgeleid. Staatsbosbeheer gunde de opstallen en het recht van erfpacht en opstal aan Au. die een bod van f 850.000 op de grondwaarde had gedaan. De canon werd vastgesteld op 5% van dit bedrag, dat wil zeggen f 42.500. De akte van uitgifte was gedateerd 31 juli 2001. Hierin was een jaarlijkse indexering van de erfpachtcanon opgenomen en werd in artikel 14 bepaald dat de erfpachter van Staatsbosbeheer toestemming moet hebben voor verkoop, dat Staatsbosbeheer bij verkoop een voorkeursrecht heeft, dat Staatsbosbeheer aan de toestemming tot verkoop de voorwaarde kan verbinden dat de canon op een actueel peil wordt gebracht en dat vertrekkend erfpachter verplicht is dit aan de opkomend erfpachter te melden.

2. Op 22 september 2004 deelde Au. aan Staatsbosbeheer mee dat hij de opstallen en de daarop gevestigde rechten wenste te verkopen. Staatsbosbeheer deelde Au. bij brief van 12 oktober 2004 mee geen gebruik te zullen maken van het voorkeursrecht en wees hem op zijn verplichting om de opkomend erfpachter erop te wijzen dat Staatsbosbeheer bij verkoop het recht had om de canon op een actueel peil te brengen.

3. Verzoeksters zagen de woning in september 2005 te koop staan en overwogen de aankoop van de woning met de overige opstallen en rechten. Volgens verzoeksters had de makelaar van Au. hen in oktober 2005 meegedeeld dat de geïndexeerde erfpachtcanon € 22.000 per jaar bedroeg en dat over dit bedrag eveneens overdrachtsbelasting moest worden betaald. De makelaar had hen daarbij niet gewezen op het recht van

Staatsbosbeheer om de canon bij verkoop op een actueel peil te brengen, aldus verzoeksters.

4. Verzoeksters vonden het bedrag van de canon dat de makelaar had genoemd hoog. Op 24 oktober 2005 zonden zij Staatsbosbeheer een brief waarin zij lieten weten dat zij zich waarschijnlijk binnenkort de gelukkige en trotse eigenaressen mochten noemen van de boswachterwoning en waarin zij Staatsbosbeheer vroegen de canon, eventueel tegen een prestatie van hun kant in de vorm van bijvoorbeeld het schenken van koffie en thee of het schoonmaken van de toiletten in het bezoekerscentrum, te verlagen.

5. Op 2 november 2005 ondertekenden verzoeksters de voorlopige koopovereenkomst waarbij werd overeengekomen dat de levering zou plaatsvinden op 1 juni 2006. In artikel 19 van de overeenkomst werd verwezen naar de bij de overeenkomst gevoegde akte van uitgifte van 31 juli 2001 (zie hiervoor onder 1.). Verder was als bijlage bijgevoegd de brief van Staatsbosbeheer aan Au. van 12 oktober 2004 (zie hiervoor onder 2.) en een telefoonnotitie van de verkopers van 19 oktober 2004 met de volgende inhoud.

"Volgens L., heeft ruggespraak gehad met (...) is het actuele peil wat in de brief van 30/09/04 staat, dus de laatste indexering. Ze willen geen gebruik maken van het feit dat ze het opnieuw laten taxeren. Toen is het getaxeerd en er is een lager bod uitgebracht, dus willen ze handhaven, maar wel met die indexering van + 1% ieder jaar erbij. Dus ik kan onder datzelfde contract doorverkopen".

6. Bij brief van 6 december 2005 deelde Staatsbosbeheer verzoeksters het volgende mee:

"... Naar aanleiding van uw brief van 24 oktober 2005 deel ik u mee, dat ik niet in kan gaan op uw voorstel tot verlaging van de erfpachtcanon. Ik wil vasthouden aan het huidige beleid van Staatsbosbeheer met betrekking tot het recht van erfpacht.

De heer Au. heeft van Staatsbosbeheer toestemming gekregen om het erfpachtrecht met bijbehorende opstal te vervreemden, echter in mijn brief aan hem heb ik hem attent gemaakt op artikel 14, lid 3 van de onderhavige overeenkomst. Hierin wordt bepaald dat de canon op een actueel peil wordt gebracht alvorens tot overdracht van het recht wordt overgegaan. De huidige canon is op marktconforme wijze tot stand gekomen. Ongetwijfeld zullen er landelijke verschillen zijn in hoogte van canons. Een vergelijking tussen canons gehanteerd in andere gebieden in Nederland wil ik hier dan ook niet maken..."

7. Bij brief van 23 januari 2006 verzochten verzoeksters Staatsbosbeheer (opnieuw) of verlaging van de erfpacht mogelijk was door de hoeveelheid te pachten grond te verminderen of door gebruik te maken van de door hen in hun brief van 24 oktober 2005 aangeboden diensten. Verder lieten zij weten dat zij de woning in juni 2006 zouden betrekken en dat zij voornemens waren een aantal verbeteringen aan te brengen. Staatsbosbeheer liet verzoeksters bij brief van 20 februari 2006 weten dat de canon niet

zou worden verlaagd en dat geen bezwaar bestond tegen de voorgenomen verbeteringen.

8. Bij brief van 29 mei 2006 deelde Staatsbosbeheer Au. in vervolg op de brief van 12 oktober 2004 mee, dat de grondwaarde was getaxeerd op € 750.000 en dat de canon daarom met ingang van 1 juni 2006 was verhoogd van € 21.897,59 naar € 37.500 (5% van de grondwaarde). Een kopie van het taxatierapport was bijgevoegd. Tevens werd een kopie gezonden aan het notariskantoor dat de overdracht zou verzorgen.

9. Verzoeksters vonden de verhoging niet reëel en weigerden te aanvaarden. Op 31 juni 2006 stelde de advocaat van Au. verzoeksters in gebreke en sommeerde hen binnen acht dagen alsnog te aanvaarden. Hierna raakten verzoeksters en Au. verwickeld in een juridisch gevecht waarbij ook Staatsbosbeheer werd betrokken. Zowel verzoeksters als Au. voerden namelijk aan dat L. op 19 oktober 2004 aan Au. telefonisch zou hebben meegedeeld dat Staatsbosbeheer van het recht om de canon op een actueel peil te brengen geen gebruik zou maken (zie hiervoor onder 5.). De advocaat van Au. drong er bij Staatsbosbeheer op aan dat de canon niet zou worden aangepast. Staatsbosbeheer stemde hiermee onder voorwaarden in en op 12 september 2006 vond de overdracht alsnog plaats.

10. Op 28 augustus 2006 ontving Staatsbosbeheer van verzoeksters een op 20 augustus 2006 gedateerde brief waarin zij zich op het standpunt stelden dat Staatsbosbeheer schriftelijk zou moeten vastleggen dat voor de bepaling van de erfpachtcanon in de toekomst, een percentage van 3% van de grondwaarde geldt. Dit omdat Staatsbosbeheer vijf jaar geleden het percentage had teruggebracht van 5 tot 3% en een percentage van 5% het huis onverkoopbaar zou maken. Verder wensten zij een vermindering van de canon tot € 15.000. Op 20 september 2006 liet Staatsbosbeheer weten hiermee niet in te stemmen.

11. In reactie op de klacht liet Staatsbosbeheer onder meer het volgende weten. In oktober 2004 was telefonisch contact geweest tussen Au. en L. Wat er toen was gezegd, kon niet meer worden achterhaald. De eerste keer dat Staatsbosbeheer in contact was gekomen met verzoeksters was toen verzoeksters brief van 24 oktober 2005 werd ontvangen in welke brief verzoeksters verzochten om verlaging van de canon. Pas toen in de tweede helft van mei 2006 het notariskantoor telefonisch contact met Staatsbosbeheer opnam om te vernemen of het transport door kon gaan en hoe het met de canon zat, werd bekend dat op 1 juni 2006 de passering van de akte op de agenda stond. Spoorlags was toen een telefonische opdracht tot taxatie gegeven en was, na ontvangst van het taxatierapport, de verhoging van de canon aan de notaris gemeld.

Tenslotte liet Staatsbosbeheer weten dat standaard voor de vaststelling van de hoogte van een canon een percentage van 5% van de grondwaarde wordt gehanteerd.

Staatsbosbeheer zond stukken waaruit dit bleek.

II. Beoordeling

12. Het vereiste van rechtszekerheid houdt onder meer in dat gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens bestuursorganen door die bestuursorganen worden gehonoreerd.

13. Het kopen van een huis is een serieuze aangelegenheid waarmee grote financiële belangen zijn gemoeid. Kopers en verkopers dienen zich daarom, alvorens zij een voorlopige koopovereenkomst ondertekenen, te vergewissen van hun rechten en verplichtingen. Door de ondertekening van het contract zijn zij immers in beginsel aan de koop c.q. verkoop én aan de daaraan verbonden voorwaarden gebonden.

14. Door op 2 november 2005 de voorlopige koopovereenkomst te ondertekenen, hebben verzoeksters uitdrukkelijk de voorwaarden met betrekking tot het recht van erfpacht zoals bepaald in de akte van uitgifte van 31 juli 2001 aanvaard. Dus ook de voorwaarde dat Staatsbosbeheer toestemming tot verkoop moet geven en aan deze toestemming de voorwaarde kan verbinden dat de canon op een actueel peil wordt gebracht. Verzoeksters wisten of konden dus weten dat er een mogelijkheid bestond dat Staatsbosbeheer de canon op een actueel peil zou brengen en zij hadden, zo een verhoging voor hen onacceptabel was, dit als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst kunnen laten opnemen. Dit geldt temeer nu, zoals uit de brieven van verzoeksters aan Staatsbosbeheer blijkt, verzoeksters ook de niet-geactualiseerde canon al hoog vonden.

15. Behalve dat het recht was opgenomen in de akte van uitgifte van 31 juli 2001, welke akte als bijlage was gevoegd bij de voorlopige koopovereenkomst en naar welke akte in de voorlopige koopovereenkomst werd verwezen, heeft Staatsbosbeheer ook melding gemaakt van dit recht in de brief aan Au. van 12 oktober 2004 waarbij Au. werd gewezen op zijn verplichting op grond van de akte van uitgifte om dit recht aan de opkomend erfpachter te melden. Ook deze brief was gevoegd bij de voorlopige koopovereenkomst. Dat verzoeksters aan een telefoonnotitie van de verkoper meer waarde hebben gehecht dan aan een officiële akte en een brief van Staatsbosbeheer van ongeveer dezelfde datum als de telefoonnotitie waarin het tegendeel staat, kan Staatsbosbeheer niet worden verweten. Er is dan ook geen sprake geweest van een gedraging van Staatsbosbeheer jegens verzoeksters op grond waarvan het gerechtvaardigd of in ieder geval begrijpelijk zou zijn dat verzoeksters hebben aangenomen dat Staatsbosbeheer geen gebruik zou maken van het recht om de canon te actualiseren. Daar komt bij dat Staatsbosbeheer verzoeksters uitdrukkelijk op dit recht heeft gewezen toen uit de brief van verzoeksters van 24 oktober 2005 bleek dat zij wellicht de opkomend erfpachters waren. Dat verzoeksters op het moment van de beantwoording van hun brief de voorlopige koopovereenkomst al hadden getekend, kan Staatsbosbeheer evenmin worden verweten. Uit de brief van verzoeksters bleek dit niet terwijl ook verder Staatsbosbeheer hierover geen bericht had bereikt. In zoverre heeft Staatsbosbeheer niet in strijd met het rechtszekerheidsvereiste gehandeld.

In dit opzicht is de onderzochte gedraging behoorlijk.

16. Als verklaring voor het tijdstip van actualisering heeft Staatsbosbeheer aangevoerd dat pas in de tweede helft van mei 2006 duidelijk werd dat sprake was van een koopovereenkomst en van een overdrachtsdatum. Verzoeksters hadden Staatsbosbeheer echter al op 23 januari 2006 een brief geschreven waarin zij stelden dat de overdracht in juni 2006 plaats zou vinden. Op dat moment wist of kon Staatsbosbeheer dus weten dat de woning aan verzoeksters was verkocht en in dat licht bezien moet dan ook worden geconcludeerd dat Staatsbosbeheer wel erg laat is geweest met het actualiseren van de canon. Hoewel Staatsbosbeheer strikt genomen ook op 29 mei 2006 nog het recht had om de canon te verhogen, was dit in de gegeven omstandigheden niet behoorlijk. Dit was anders geweest als Staatsbosbeheer verzoeksters in reactie op hun brief van 23 januari 2006 (opnieuw) had gewezen op het recht om de canon te actualiseren. Dit is niet gebeurd: in de brief van 20 februari 2006 werd wél gesteld dat verlaging van de erfpacht niet ter discussie stond, maar werd geen melding gemaakt van een voornemen tot actualiseren van de canon. Vanaf dat moment is het dan ook begrijpelijk dat verzoeksters ervan uitgingen dat de canon niet zou worden geactualiseerd en dat zij volkomen verrast werden toen twee dagen voor de overdracht bleek dat dit wel het geval was. In zoverre heeft Staatsbosbeheer in strijd met het rechtszekerheidsvereiste gehandeld. Weliswaar heeft Staatsbosbeheer uiteindelijk afgezien van actualisering van de canon, maar indien Staatsbosbeheer eerder had gereageerd hadden veel complicaties rond de overdracht voorkomen kunnen worden.

In dit opzicht is de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

17. De nadelige gevolgen van het late tijdstip van actualisering kunnen echter niet geheel worden geschreven op het conto van Staatsbosbeheer. Zoals hiervoor gesteld zijn verzoeksters zonder zich vooraf voldoende op de hoogte te hebben gesteld van de relevante feiten een voorlopige koopovereenkomst aangegaan. Al in november 2005 hadden zij zich dus verbonden, óók wat betreft de datum van overdracht. Zij hebben daarmee het risico genomen dat zij gebonden waren aan een geactualiseerde canon en aan aanvaarding in juni 2006. Nu Staatsbosbeheer heeft afgezien van het recht om de canon te verhogen en verzoeksters daarmee in feite een financieel voordeel hebben, is de Nationale ombudsman van oordeel dat er geen reden is voor een verdere tegemoet-koming aan verzoeksters.

18. Uit de door Staatsbosbeheer toegezonden stukken blijkt dat Staatsbosbeheer sinds jaar en dag voor de bepaling van de hoogte van een erfpachtcanon een rentepercentage hanteert van 5% van de vrije waarde van de ondergrond. Anders dan verzoeksters menen is dit percentage ook gehanteerd in 2001. Alleen is toen, omdat geen bod werd uitgebracht, gekozen voor een andere insteek waarbij een bod kon worden gedaan op de grondwaarde waarvan de jaarlijkse canon dan weer zou worden afgeleid. De getaxeerde grondwaarde bedroeg in 2001 f 1.500.000 terwijl het (geaccepteerde) bod van Au. op de

grondwaarde f 850.000 bedroeg en dit verklaart het verschil tussen de aanvankelijke erfpachtcanon van f 75.000 en de tenslotte vastgestelde erfpachtcanon van f 42.500. Van een wijziging van het gehanteerde percentage, was dus geen sprake. Dat

Staatsbosbeheer heeft geweigerd om voor de toekomst vast te leggen dat een percentage van 3% zou worden gehanteerd, is dan ook niet in strijd met het rechtszekerheidsvereiste.

In dit opzicht is de onderzochte gedraging behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van Staatsbosbeheer te Driebergen, is gegrond wat betreft het tijdstip van de actualisering van de erfpachtcanon wegens schending van het rechtszekerheidsvereiste.

Voor het overige is de klacht niet gegrond.

Onderzoek

Op 25 augustus 2006 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw A. en mevrouw V. te N., met een klacht over een gedraging van Staatsbosbeheer te Driebergen.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

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 werden verzoeksters in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

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

De reactie van Staatsbosbeheer gaf geen aanleiding het verslag tot wijziging van het verslag.

Verzoeksters gaven binnen de gestelde termijn geen reactie.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie.

1. Het complete door Staatsbosbeheer in de zaak ter beschikking gestelde dossier.

2. Het verzoekschrift van verzoeksters van 25 augustus 2006 met bijlagen en aanvullingen.

3. Brieven van Staatsbosbeheer aan de Nationale ombudsman d.d. 22 januari en 7 mei 2007.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

Zie onder Beoordeling