



Rapport

h2>Klacht

Verzoeker klaagt er mede namens zijn zoon over dat het Ministerie van Defensie via vastgoedbeheerder Alvast BV een bruikleenovereenkomst met zijn zoon is aangegaan vanaf 1 augustus 2007 ten aanzien van het pand Zuidkamp 17 te Enschede, terwijl het pand op dat moment niet in bewoonbare staat was.

Daarnaast klaagt verzoeker er mede namens zijn zoon over dat het Ministerie van Defensie hem heeft laten weten dat hij zijn verzoek om schadeloosstelling dient voor te leggen aan Alvast BV.

Beoordeling Bevindingen

1. Eind september 2003 besloot het Ministerie van Defensie de Vliegbasis Twenthe te sluiten en het grootste gedeelte van het terrein en de daarbij behorende objecten buiten militair gebruik te stellen en af te stoten. Om de leegstaande gebouwen te vrijwaren van kraak schakelde het Ministerie van Defensie enkele vastgoedbeschermingsdiensten in.
2. Ten aanzien van het object Zuidkamp 17, een voormalig bedrijfsrestaurant, zocht het ministerie in 2007 contact met Alvast BV met als doel te onderzoeken of delen van het gebouw voor tijdelijke bewoning in bruikleen gegeven zouden kunnen worden. Op 31 mei 2007 bezochten een vertegenwoordiger van Alvast BV en een vertegenwoordiger van het Ministerie van Defensie het object. Zij stelden vast dat het niet mogelijk was om alle ruimtes in het pand te laten bewonen. Er zou echter afdoende vastgoedbescherming worden bereikt indien enkele ruimtes van het object in gebruik gegeven zouden kunnen worden voor tijdelijke bewoning.
3. Alvast BV en het Ministerie van Defensie concludeerden dat in de ruimtes die wel in aanmerking kwamen voor gebruik (de verblijfsruimtes, de douches, toiletten en keuken), nog enkele reparaties en schoonmaakwerkzaamheden dienden te worden verricht. Het Ministerie van Defensie gaf Alvast BV vervolgens een beheer- en bruikleenvolmacht ten aanzien van het object Zuidkamp 17, en sprak daarbij af dat Alvast BV de betreffende werkzaamheden zou uitvoeren.
4. Op 24 juli 2007 tekende de zoon van verzoeker, zonder het object te hebben gezien, een bruikleenovereenkomst voor een unit in Zuidkamp 17 op het kantoor van Alvast BV te Rotterdam. Alvast BV, gaf daarmee als schriftelijk gevolmachtigde van het Ministerie van Defensie, het object Zuidkamp 17 vanaf 1 augustus 2007 tijdelijk en om niet in bruikleen aan de zoon van verzoeker. Afgesproken werd dat de overeenkomst te allen tijde, zonder opgave van redenen, schriftelijk door zowel de bruikleengever als de bruiklener, kon worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste veertien dagen.

5. Met het ondertekenen van de bruikleenovereenkomst verklaarde de zoon van verzoeker onder meer dat hij het (door hem te gebruiken gedeelte van het) object in goede staat van onderhoud in ontvangst had genomen.

6. Ten aanzien van de vergoeding spraken zij onder meer het volgende af:

"De Bruiklener zal aan de Bruikleengever voor de tijd dat de bruikleenovereenkomst duurt een maandelijkse bijdrage in de verbruikskosten van olie/gas, elektra, water en een bijdrage in de organisatie en kantoorkosten van Bruikleengever betalen van € 150,- bij vooruitbetaling, en op de door de Bruikleengever aan te geven wijze (...).

Indien een bruikleenovereenkomst begint en/of eindigt in de loop van enige kalendermaand zal de Bruiklener de bijdrage c.q. voorschot naar evenredigheid verschuldigd zijn aan de Bruikleengever."

7. Op 31 juli 2007 bezocht de zoon van verzoeker voor het eerst Zuidkamp 17. Op 11 augustus 2007 bezocht de zoon voor de tweede keer het object, dit keer vergezeld door verzoeker en zijn vrouw. Verzoeker stelde dat hij, vrezend voor de gezondheid en het geestelijk welzijn van zijn zoon, zijn zoon daarop heeft verboden in Zuidkamp 17 te gaan wonen.

8. Op 13 augustus 2007 schreef de zoon van verzoeker een e-mailbericht aan Alvast BV, waarin hij verklaarde dat hij de overeenkomst met onmiddellijke ingang wilde beëindigen. Hij gaf aan dat hij tijdens het bezoek van 11 augustus 2007 had geconstateerd dat in het betreffende object een deur niet dicht kon; in een ruimte een spoelput stond en een ruimte dichtgetimmerde ramen had. Verder stelde de zoon van verzoeker dat het object vies was en niet opgeknapt en derhalve niet geschikt om te bewonen. Hij vroeg Alvast BV de borg ad. € 300, de bijdrage voor de maand augustus ad. € 150 en het inschrijfgeld ad. € 15 te restitueren.

9. Op 6 september 2007 ontving de zoon van verzoeker van Alvast BV de borg retour en een restitutie van € 10 van de bijdrage voor de maand augustus.

10. Op 11 september 2007 diende verzoeker een klacht in bij de Dienst Domeinen. Verzoeker schreef ontsteld te zijn over het feit dat het betreffende object als woonruimte werd aangeboden. In het object was, volgens verzoeker een kamerdeur zo zwaar gescheurd, dat deze niet meer dicht kon. Er was in een ruimte een kluis ingemetseld en een ruimte bevatte een vaste telefooncentrale. Daarnaast had een kamer dichtgetimmerde ramen en een spoelput met vrije vloestofspiegel. Verzoeker concludeerde dat het gebouw, hoewel het zou zijn opgeknapt door vaklieden, op hem een onverzorgde, onhygiënische en zelfs voor betreding gevaarlijke indruk maakte. Hij schreef voorts dat Alvast BV had erkend dat men zelf nooit op de locatie was geweest. Op grond van de aangevoerde argumenten vroeg verzoeker het gehele bedrag, dat wil zeggen het inschrijfgeld à € 15, de borg ad. €

300 en de volledige bijdrage voor de maand augustus ten bedrage van € 150, terug te storten.

11.a. Op 24 september 2007 reageerde de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie op de brief van verzoeker. De Dienst Domeinen had de Dienst Vastgoed Defensie verzocht om op de klachtbrief te reageren omdat de contacten met Alvast BV ten aanzien van tijdelijke bewoning via die dienst plaatsvonden. De dienst benadrukte dat het in casu tijdelijke anti-kraak betrof en dat er geen huurcontract werd aangegaan met de tijdelijke bewoner. De dienst stelde voorts onder meer:

"Gelet op het feit dat de gebouwen op korte termijn door Defensie/Domeinen worden afgestoten wordt onderhoud aan de meeste gebouwen niet meer of zeer minimaal uitgevoerd. Gevolg daarvan kan zijn de door u genoemde mankementen, welke echter op zich geen problemen hoeven op te leveren voor tijdelijke bewoning (...)."

11.b. Voorts schreef de Dienst Vastgoed Defensie dat het de dienst bevreemde dat Alvast BV had erkend zelf nooit op de locatie te zijn geweest. Een vertegenwoordiger van Alvast BV had immers samen met een vertegenwoordiger van de dienst op 31 mei 2007 het pand Zuidkamp 17 bezocht. Tijdens dat bezoek was geconcludeerd dat nog het nodige moest worden verricht om het object bewoonbaar te maken. Volgens de Dienst Vastgoed Defensie had Alvast BV deze taak op zich genomen met als resultaat dat Zuidkamp 17 tijdelijk kon worden bewoond.

11.c. Ten aanzien van zijn verzoek om schadeloos te worden gesteld stelde de Dienst Vastgoed Defensie dat dat een zaak was tussen verzoekers zoon en Alvast BV.

12. Per brief van 10 november 2007 wendde verzoeker zich tot de Nationale ombudsman met een klacht over de handelwijze van het Ministerie van Defensie. Verzoeker eiste dat het Ministerie van Defensie zou stoppen met de verhuur van dergelijke ruimtes. Daarnaast wilde verzoeker volledige restitutie van de kosten, inclusief de gemaakte reiskosten.

13.a. In het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman stelde de minister van Defensie in een brief van 21 februari 2008 dat door de Dienst Vastgoed Defensie en Alvast BV tijdens het bezoek van 31 mei 2007 vastgesteld was dat het niet mogelijk en bovendien ook niet nodig was om alle ruimtes in het object Zuidkamp 17 te laten bewonen. Wel werd de technische staat van het pand, ondanks achterstallig onderhoud voldoende geacht. Volgens de minister was aan de zoon van verzoeker aangeboden om uit zeven daarvoor in aanmerking komende ruimtes twee verblijfruimtes te kiezen, namelijk een woon- en slaapkamer en daarnaast gebruik te maken van een gemeenschappelijke keuken, douche en toilet. De ruimte met de spoelput behoorde daar niet toe, aldus de minister. Deze ruimte was weliswaar niet afgesloten, maar door middel van een door Alvast BV aangebrachte sticker was duidelijk gemaakt dat die ruimte niet mocht worden gebruikt. De minister verklaarde voorts dat de deur van een van de aangeboden ruimtes inderdaad gescheurd

was en dat van enkele ruimtes de ramen waren dichtgetimmerd. De zoon van verzoeker, zo stelde de minister had echter de mogelijkheid om te kiezen voor twee ruimtes zonder dergelijke mankementen. Ook waren in de aangeboden ruimtes een telefoonschakelkast en een ingemetselde kluis aanwezig. De minister van Defensie stelde dat deze voorzieningen weliswaar niet functioneel waren voor tijdelijke bewoning, maar zijns inziens evenmin als mankement of gebrek konden worden aangemerkt.

13.b. De minister benadrukte dat de zoon van verzoeker op de hoogte was van het feit dat er bij bewoning van Zuidkamp 17 geen sprake was van een huurovereenkomst betreffende een voor woondoeleinden bestemd gebouw met het daarbij horende kwaliteitsniveau. Het doel van de tijdelijke bewoning, het voorkomen van leegstand, was expliciet in de bruikleenovereenkomst verwoord. De relatief beperkte maandelijkse vergoeding van € 150 was daarmee in overeenstemming, volgens de minister. Daarnaast merkte de minister op dat de zoon van verzoeker op 31 juli 2007 in het pand aanwezig was geweest, maar toen niet had aangegeven dat hij het niet geschikt achtte voor bewoning.

13.c. Ten aanzien van het verzoek om schadeloosstelling schreef de minister:

"Uit deze informatie maak ik op dat de door de zoon van verzoeker betaalde bedragen, met uitzondering van één termijn en de administratiekosten, inmiddels zijn teruggestort. In dat kader merk ik nog op dat verzoeker eerst in zijn brief aan u van 10 november 2007 ook vraagt om vergoeding van de gemaakte reiskosten."

13.d. De minister van Defensie achtte de klacht van verzoeker ongegrond.

Beoordeling

I. Ten aanzien van de bruikleenovereenkomst

1. Het vertrouwensbeginsel, dat voortvloeit uit het vereiste van rechtszekerheid, houdt in dat gerechtvaardigde verwachtingen van burgers en organisaties jegens bestuursorganen door die bestuursorganen worden gehonoreerd. Dit impliceert dat een bestuursorgaan ook gerechtvaardigde verwachtingen die voortvloeien uit een privaatrechtelijke overeenkomst dient te honoreren.

2. De vraag die hier aan de orde is is of de verwachtingen van verzoeker en zijn zoon ten aanzien van de bruikleenovereenkomst, die Alvast BV als gevolmachtigde van het Ministerie van Defensie met de zoon van verzoeker sloot op 24 juli 2007, inderdaad gerechtvaardigd waren.

3. De overeenkomst betrof een bruikleenovereenkomst. Dit hield in dat het Ministerie van Defensie als bruikleengever, vanaf 1 augustus 2007 tijdelijk, tot wederopzegging en om niet het object Zuidkamp 17 gedeeltelijk in bruikleen gaf aan de zoon van verzoeker

teneinde daarin tijdelijk zijn verblijf te houden. Dit wordt ook wel anti-kraak genoemd, een vorm van gebruik van leegstaand onroerend goed, dat voorkomt dat krakers het vastgoed in gebruik kunnen nemen, waarbij een kleine groep mensen een pand zogenaamd bewaakt.

4. In tegenstelling tot hetgeen verzoeker in zijn brieven naar voren brengt, was er geen sprake van een huurcontract. Naar het oordeel van de Nationale ombudsman wist de zoon van verzoeker dit, althans behoorde hij dit te weten, nu duidelijk in het contract, dat door hem op 24 juli 2007 is ondertekend, de aard en het doel van de overeenkomst staat vermeld. Uit de aard en het doel van de overeenkomst, namelijk tijdelijke bruikleen van een bedrijfspand, kan worden afgeleid dat de eisen die gesteld mogen worden aan de woonruimtes niet gelijk zijn aan de eisen bij een huurovereenkomst. Dit kan ook worden opgemaakt uit de maandelijkse bijdrage van € 150 die veel lager is dan de huurprijs voor het object in het economische verkeer zou bedragen en die mede een bijdrage in kosten van energie inhield.

5. Uiteraard geldt ook voor ruimtes in objecten die in bruikleen worden gegeven om daarin tijdelijk verblijf te houden dat deze geen gevaar mogen opleveren voor de gezondheid of voor de veiligheid. De Nationale ombudsman is echter aannemelijk geworden dat hiervan sprake was. Vast staat dat de ruimte met de open spoelput niet voor gebruik was bedoeld en dat dit ook duidelijk door Alvast BV was aangegeven. De zoon van verzoeker kon zijn slaapvertrek en woonruimte kiezen uit totaal zeven ruimtes, waarbij hij de mogelijkheid had te kiezen voor ruimtes waarbij de deur dicht kon en de ramen niet dichtgetimmerd waren. Het feit dat tijdelijke bewoning in de vorm van anti-kraak vaak bedrijfspanden betreft, brengt met zich mee dat er mogelijk objecten of voorzieningen in de ruimtes aanwezig zijn, die niet functioneel zijn, maar ook geen belemmering hoeven te vormen voor het gebruik als tijdelijke woonruimte. In casu vormden de telefoonschakelkast en de ingemetselde kluis in de ruimtes die werden aangeboden naar het oordeel van de Nationale ombudsman noch een belemmering, noch een gevaar voor tijdelijke bewoning.

6. De Nationale ombudsman is van oordeel dat Alvast BV, als gevolmachtigde van het Ministerie van Defensie voldoende duidelijk is geweest in de aard van de overeenkomst en de te verwachten standaarden van de aangeboden ruimtes. Daarnaast is niet gebleken dat de ruimtes die werden aangeboden een gevaar vormden voor de veiligheid of de gezondheid. De Nationale ombudsman is daarom van oordeel dat de verwachtingen van verzoeker en zijn zoon niet gerechtvaardigd waren.

De onderzochte gedraging is in zoverre behoorlijk.

II. Ten aanzien van het verzoek om schadeloosstelling

1. Het motiveringsvereiste houdt in dat het handelen van bestuursorganen feitelijk en logisch wordt gedragen door een kenbare motivering. Dit impliceert dat het niet in

behandeling nemen van een verzoek om schadeloosstelling gebaseerd moet zijn op een logische motivering.

2. In zijn klachtbrief van 11 september 2007 heeft verzoeker het Ministerie van Defensie verzocht om het gehele bedrag, dat wil zeggen het inschrijfgeld, de borg en de huur over de maand augustus terug te storten. Bij zijn brief heeft hij een afschrift gevoegd van het digitaal rekeningoverzicht van zijn zoon waaruit blijkt dat Alvast BV op 6 september 2007 slechts een gedeelte van het totale bedrag, namelijk € 310, heeft gerestitueerd. In zijn reactie van 24 september 2007 schrijft het Ministerie van Defensie dat het terugstorten van het inschrijfgeld, de borg en de huur over de maand augustus een zaak is tussen de zoon van verzoeker en Alvast BV. Ook in de reactie aan de Nationale ombudsman van 21 februari 2008 verwijst de minister van Defensie naar informatie van Alvast BV waaruit hij opmaakt dat de door de zoon van verzoeker betaalde bedragen, met uitzondering van één termijn en de administratiekosten, inmiddels zijn teruggestort.

3. De minister van Defensie gaat er in zijn reactie ten onrechte van uit dat het verzoek de financiële afwikkeling van het beëindigen van de overeenkomst betreft. Deze afwikkeling had echter reeds op 6 september 2007 plaatsgevonden. Immers de borg ad. € 300 en het restant van de bijdrage voor de maand augustus ad. € 10 was teruggestort. Verzoeker was echter van mening dat hij schade had geleden, omdat het Ministerie van Defensie dergelijke ruimte niet als woonruimte had mogen aanbieden. Hij vroeg daarom het gehele bedrag, dat wil zeggen ook de inschrijfkosten bij Alvast BV en de overige € 140 van de bijdrage voor de maand augustus, retour.

4. Hoewel de maandelijkse bijdrage ten gunste komt van de gevolmachtigde (zie Achtergrond), in casu Alvast BV, en het Ministerie van Defensie als het ging om de financiële afwikkeling terecht zou hebben verwezen naar Alvast BV, was er in casu sprake van een andere situatie. Het ging in de onderhavige situatie om een verzoek om schadeloosstelling. In de beheer- en bruikleenvolmacht is een bepaling opgenomen waarin de eigenaar (het Ministerie van Defensie) de gevolmachtigde (Alvast BV) vrijwaart voor iedere aansprakelijkheid voor schade en/of kosten ontstaan aan of in verband met het object op welke wijze dan ook (zie Achtergrond). Gelet op deze bepaling was het Ministerie van Defensie financieel aansprakelijk voor schadeclaims als de onderhavige. Het Ministerie van Defensie had het verzoek om schadeloosstelling in behandeling moeten nemen. De verwijzing van het Ministerie van Defensie naar Alvast BV wordt niet gedragen door een logische motivering. Het Ministerie van Defensie heeft hiermee gehandeld in strijd met het motiveringsvereiste.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

De Nationale ombudsman ziet ervan af een aanbeveling aan de minister van Defensie te doen om het verzoek om schadeloosstelling alsnog in behandeling te nemen. Immers nu de Nationale ombudsman heeft geoordeeld dat het eerste klachtonderdeel niet gegrond is,

is niet te verwachten dat de minister alsnog zal besluiten een schadeloosstelling te betalen.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het Ministerie van Defensie, is

- gegrond ten aanzien van het verzoek om schadeloosstelling wegens strijd met het motiveringsvereiste;
- niet gegrond ten aanzien van de bruikleenovereenkomst.

Onderzoek

Op 26 november 2007 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer V. te Den Haag, met een klacht over een gedraging van het Ministerie van Defensie.

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de minister van Defensie, werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de minister van Defensie verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben. Tevens werd de minister een aantal vragen gesteld.

Tijdens het onderzoek kregen het Ministerie van Defensie en verzoeker de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

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

De reactie van de minister van Defensie gaf aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

Informatieoverzicht

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

beheer en bruikleenvolmacht tussen het Ministerie van Defensie en Alvast BV;

bruikleenovereenkomst tussen de zoon van verzoeker en Alvast BV van 24 juli 2007;

e-mailbericht van verzoeker aan Alvast BV van 13 augustus 2007;

digitaal bankafschrift van verzoeker van 6 september 2007;

brief van verzoeker aan Dienst Domeinen van 11 september 2007;

brief van Dienst Vastgoed Defensie aan verzoeker van 24 september 2007;

brief van verzoeker aan de Nationale ombudsman van 10 november 2007;

e-mailbericht van Alvast BV aan verzoeker van 22 januari 2008;

e-mailbericht van Alvast BV aan de Dienst Vastgoed Defensie van 25 januari 2008;

brief van de minister van Defensie aan de Nationale ombudsman van 21 februari 2008.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

Beheer en Bruikleenvolmacht tussen het Ministerie van Defensie en Alvast BV

"Artikel 4:

(...)

2. De kosten voor afvoer van huisvuil, op het Object drukkende belastingen en heffingen, de verbruikskosten van gas, olie, water en elektra alsmede de kosten van eventuele acute lekkages en/of stroomstoring zijn voor rekening van de Eigenaar.

3. De door de bruikleener(s) te betalen vergoedingen/bijdragen in de bovengenoemde kosten komen ten gunste van de Gevolmachtigde

Artikel 7:

1. De Eigenaar vrijwaart de Gevolmachtigde voor iedere aansprakelijkheid voor schade en/of kosten ontstaan aan of in verband met het Object op welke wijze dan ook (...).