



# Rapport

**Datum: 25 oktober 2000**  
**Rapportnummer: 2000/348**

## Klacht

Op 28 april 2000 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw W. te Berlikum, ingediend door mevrouw mr. N. de Vries te Leeuwarden, met een klacht over een gedraging van de afdeling regio 2 van de Regionale directie Domeinen Noord te Meppel.

Naar deze gedraging, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Financiën, werd een onderzoek ingesteld.

Op grond van de namens verzoekster verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoekster klaagt er over dat de afdeling regio 2 van de Regionale directie Domeinen Noord in haar brieven van 24 juli 1998 en 15 september 1999 haar verzoek heeft afgewezen om restitutie van een deel van de koopsom die zij heeft betaald voor de aankoop op 4 april 1995 van een perceel voorheen aan haar in erfpacht uitgegeven grond in de gemeente Nes, Ameland. Verzoekster is van mening dat zij aannemelijk heeft gemaakt dat zij de grond vóór 1 november 1989 had willen kopen tegen de toen geldende prijs indien zij had geweten dat dit mogelijk was (geworden).

## Achtergrond

Rapport 92/931 van de Nationale ombudsman

"... 1. Verzoeker, die een perceel grond van de Staat in erfpacht had, kocht de grond, oppervlakte 10 are, voor f 58.000,-. De akte werd gepasseerd op 25 juli 1991. Verzoeker had de beheerder van de grond, de Dienst der Domeinen, Inspectie Meppel, op 1 mei 1990 voor de eerste keer schriftelijk met een koopverzoek benaderd. De koopsom was gebaseerd op een taxatie door een makelaardij. De taxatie was neergelegd in een rapport van 23 januari 1990 dat betrekking had op een vergelijkbaar perceel.

2. Tijdens de kooponderhandelingen met de Dienst der Domeinen, Inspectie Meppel, liet verzoeker bij brieven van 18 juli en 22 augustus 1990 de Dienst weten dat naar zijn mening de koopprijs van het perceel diende te worden bepaald naar de grondwaarde zoals die in 1985 bij de verlenging van de erfpachtovereenkomst was vastgesteld. Hij wees de Dienst erop dat andere erfpachters de grond recentelijk wel voor de oude prijs hadden kunnen kopen. Verzoeker deed een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Bij brief van 28 maart 1991 en later nogmaals bij brief van 6 juni 1991 wees de Dienst verzoekers stellingen van de hand. Vanaf 1 november 1989 werden de nieuwe grondprijzen gehanteerd. Verzoeker had de Dienst pas op 1 mei 1990 schriftelijk benaderd.

3. In zijn reactie op het verzoekschrift deelde de plaatsvervangend Secretaris-Generaal van het Ministerie van Financiën mede dat in verband met de sterke stijging van de grondprijzen in 1989 alle grondverkoop met ingang van 1 november 1989 werden afgehandeld op basis van de in januari 1990 getaxeerde waarde. Dit was alleen anders voor diegenen bij wie het vertrouwen was gewekt dat toch nog voor de oude prijs kon worden gekocht. Tot deze categorie behoorden ook die personen die voor 1 november 1989 schriftelijk hadden doen blijken belangstelling voor de koop van grond te hebben.

4. Verzoeker maakt bezwaar tegen het feit dat geen algemene bekendheid is gegeven aan de wijziging van het tot in 1987 gevoerde beleid dat erfpachtspercelen niet werden verkocht. Hij vindt ook dat daardoor rechtsongelijkheid is ontstaan. Verzoeker kan in zijn bezwaren worden gevolgd. In de door de Dienst gevolgde gedragslijn werden de erfpachters die voor 1 november 1989 schriftelijk hadden doen blijken belangstelling voor de koop van de grond te hebben wel in de gelegenheid gesteld de grond te verwerven voor de oude prijs. Aan dat criterium komt echter te dezen geen beslissende betekenis toe. Het tot in 1987 gevoerde en ook kenbaar gemaakte beleid hield immers in dat de in erfpacht gegeven grond niet werd verkocht. Het redelijkerwijs te verwachten gevolg hiervan is dat erfpachters die wel belangstelling hadden voor aankoop van de grond hiervan geen mededeling deden aan de Dienst zolang aan de beleidswijziging geen algemene bekendheid was gegeven. Dat sommige erfpachters toch van hun belangstelling hebben doen blijken doet hieraan niet af. Overheidsorganen behoren belanghebbende burgers deugdelijk te informeren over beleidswijzigingen. Bovendien was hier sprake van een rechtsverhouding tussen de Staat als erfverpachter en burgers als erfpachters. Op grond van een en ander had mogen worden verwacht, dat de Dienst alle erfpachters zou hebben geïnformeerd over de beleidswijziging. De Dienst heeft dit echter tot tenminste februari 1991 nagelaten. Dat is niet juist. Het gevolg hiervan is dat ook de na 1 november 1989 door de Dienst jegens de erfpachters gevolgde gedragslijn om te weigeren over te gaan tot verkoop van de grond tegen de oude prijs met als enig argument dat voor 1 november 1989 geen schriftelijk blijk van belangstelling voor koop was ontvangen niet juist is.

5. Verzoeker heeft de Dienst op 1 mei 1990 schriftelijk benaderd met het verzoek bij hem in erfpacht in gebruik zijnde grond te verkopen. Dit verzoek is derhalve gedaan nog voordat aan de beleidswijziging van de Domeinen algemene bekendheid was gegeven. Verzoeker verzocht vervolgens hem de oude prijs in rekening te brengen. Ingevolge de gedragslijn om slechts erfpachters die voor 1 november 1989 schriftelijk hadden doen blijken van hun belangstelling voor koop de oude prijs in rekening te brengen werd dit verzoek afgewezen, met als enig argument, dat verzoeker pas op 1 mei 1990 schriftelijk van zijn interesse om de grond te kopen had doen blijken. Uit het hierboven onder 4. overwogene vloeit voort dat dit argument ontoereikend is om het verzoek af te wijzen. Indien verzoeker aannemelijk kan maken dat hij reeds voor 1 november 1989 belangstelling heeft gehad om de grond te kopen behoort hem alsnog de oude prijs in rekening te worden gebracht en behoort het door verzoeker, uitgaande van de oude prijs,

teveel betaalde aan hem te worden gerestitueerd..."

## Onderzoek

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. De Staatssecretaris van Financiën reageerde op de klacht.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. Verzoeksters gemachtigde berichtte dat het verslag geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De reactie van de Minister van Financiën gaf aanleiding het verslag op een enkel punt te wijzigen.

## Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

### A. feiten

1. Verzoekster verkreeg op 17 juli 1987 bij akte van scheiding en deling van de nalatenschap van haar moeder het erfpachtsrecht van een perceel grond, in eigendom bij de Staat der Nederlanden, en gelegen in Nes, Ameland. Het erfpachtsrecht eindigde op 31 december 1994.

2. In een brief van 30 januari 1995 schreef het hoofd van de afdeling regio 2 van de Regionale directie Domeinen Noord (hierna: Domeinen) verzoekster het volgende:

"...Het erfpachtsrecht is (...) door tijdsverloop geëindigd. Heruitgifte in erfpacht komt mij niet wenselijk voor en de voorkeur van de Staat gaat dan ook uit naar verkoop van de grond aan u. Teneinde u een aanbod te kunnen doen, is aan Bedrijfsmakelaardij (...) verzocht de waarde van de onroerende zaak te taxeren..."

3. In een brief van 16 februari 1995 liet Domeinen verzoekster het volgende weten:

"...Ten vervolge op mijn brief van 30 januari 1995 deel ik u mede dat aan u kan worden verkocht het perceeltje grond hetgeen tot 31 december 1994 bij u in erfpacht was, gelegen in de Nesserduinen op Ameland en dienende als ondergrond van de zomerwoning aldaar (...) groot 0.05.86 ha, tegen en koopsom van drieënvijftig duizend zeshonderd veertig gulden (f 53.640,-) kosten koper..."

4. Verzoekster reageerde in een brief van 18 maart 1995 als volgt:

"...Hierbij deel ik u mee, dat ik besluit tot aankoop van het perceeltje grond, gelegen in de Nesserduinen op Ameland (...) tegen een koopsom van drieënvijftigduizend

zeshonderdveertig gulden (f 53.640,--)..."

5. Verzoeksters gemachtigde wendde zich in een brief van 22 april 1998 tot Domeinen. Zij schreef het volgende:

"...Cliënte stelt zich thans op het standpunt dat de hoogte van de koopprijs destijds ten onrechte door de dienst op (het bedrag van f 53.640; N.o.) is gesteld. Gesteld wordt dat cliënte een bedrag van f 30.200,-- onverschuldigd heeft betaald.

Cliënte heeft namelijk reeds voor 1 november 1989 het voornemen gehad om over te gaan tot aankoop van het in erfpacht gegeven perceel. Cliënte heeft in 1986, namelijk toen zij het vakantiehuis op Ameland van haar moeder erfde, destijds mondeling een verzoek tot koop ingediend bij uw dienst. Destijds werd cliënte medegedeeld dat de grond **nooit** zou worden verkocht in verband met het Rijkszeeweringenreglement. Tevens heeft zij nadien haar intentie tot aankoop besproken met de heer (M.; N.o.), die bevestigde dat niet tot verkoop werd overgegaan. De heer (M.; N.o.), buurman van cliënte, is hiertoe bereid een getuigenverklaring af te leggen. Zoals bekend heeft de heer (M.; N.o.) jarenlang intensief contact met de domeinen onderhouden met betrekking tot deze kwestie.

In 1992 heeft cliënte nog geïnformeerd bij Rijkswaterstaat of de in erfpacht gegeven grond zou kunnen worden gekocht. Met name omdat cliënte inmiddels was gebleken dat in een vergelijkbare situatie wel tot aankoop kon worden overgegaan. Het betrof het perceel van de familie (Po.; N.o.). Wederom kreeg cliënte het antwoord dat de grond niet verkocht werd en dat met betrekking tot het perceel van de familie (Po.; N.o.) een fout was gemaakt. Pas in 1994 werd aan cliënte de grond te koop aangeboden voor de prijs van f 53.640,-- in verband met beëindiging van het erfpachtrecht.

(...)

Ten onrechte is cliënte niet deugdelijk geïnformeerd over de beleidswijziging, hetgeen ertoe heeft geleid dat zij niet tot de koop heeft kunnen overgaan tegen de oude prijs.

(...)

Op grond van het vorenstaande verzoek ik over te gaan tot restitutie van een bedrag van f 30.200,-- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van verzuim..."

6. In een brief van 24 juli 1998 reageerde Domeinen op verzoeksters verzoek met het volgende:

"...Het verkoopbeleid van de Dienst Domeinen is bij in erfpacht uitgegeven gronden zodanig dat een verkoopprocedure wordt opgestart, nadat de erfpachter daartoe een verzoek heeft ingediend en publiekrechtelijke belangen van bijvoorbeeld Rijkswaterstaat zich niet tegen verkoop verzetten. Op een verzoek tot koop van een belangstellende wordt

pas een aanbod uitgebracht nadat het verzoek schriftelijk bij Domeinen is ingediend. Dat wil uiteraard niet zeggen dat een mondeling koopverzoek niet serieus in behandeling wordt genomen. Als een mondeling koopverzoek wordt ingediend, wordt de belangstellende onder meer geadviseerd eveneens een schriftelijk verzoek in te dienen. Zo mogelijk wordt in een dergelijk gesprek ook aangegeven of verkoop vanwege publiekrechtelijke aspecten tot de mogelijkheden behoort. Het is gebruikelijk dat van het gesprek een notitie in het desbetreffende dossier wordt gevoegd.

Naar aanleiding van uw brief heb ik uitgebreid dossieronderzoek verricht. Daaruit blijkt niets van enigerlei gespreksnotitie, waarin de belangstelling voor koop aan de orde is geweest. Omdat het opstellen van een gespreksnotitie een eenzijdige menselijke handeling is, is het weliswaar mogelijk, hoewel mij dat zeer onwaarschijnlijk voorkomt, dat het schriftelijk vastleggen in het dossier van het gesprek achterwege is gebleven.

Ook al zou dit zo zijn, dan nog hoeft dat geen negatieve consequenties te hebben als de desbetreffende aangelegenheid schriftelijk door de belangstellende aan de orde was gesteld. Duidelijk is dat (verzoekster; N.o.) de belangstelling voor aankoop in ieder geval nooit schriftelijk aan de orde heeft gesteld.

In uw brief staat dat (verzoekster; N.o.) in 1986 mondeling een verzoek tot koop heeft ingediend bij mijn dienst, waarop haar zou zijn meegedeeld dat de grond nooit wordt verkocht in verband met het Rijkszeeweringenreglement. Zoals ik al aangaf is een dergelijk verzoek mij niet bekend. Vanuit die periode is alleen de brief van 12 augustus 1987 van notaris (R.; N.o.) aangetroffen waarbij Domeinen de akte van scheiding en deling van 17 juli 1987 wordt toegestuurd en de brieven van 13 juli 1988 van Domeinen en van 24 september 1988 van (verzoekster; N.o.), welke betrekking (hebben) op een geplaatste afrastering. Hoewel (verzoekster; N.o.), althans volgens uw brief, toen reeds het voornemen had om te kopen, heeft zij dit niet aangegeven in haar brief van 25 (bedoeld is: 24; N.o.) september 1988 en blijkt dat ook niet uit de brief van 17 juli 1987 van notaris (R.; N.o.). Kennelijk heeft zij haar intentie tot aankoop uitsluitend met de heer (M.; N.o.) besproken.

Verder zou (verzoekster; N.o.), blijkens uw brief, in 1992 contact hebben gehad met Rijkswaterstaat over aankoop. Hoewel Rijkswaterstaat nooit als aanspreekpunt heeft gefungeerd bij verkoop aan erfpachters, heb ik uw brief van 22 april jl. aan de directie Noord Nederland van Rijkswaterstaat te Leeuwarden voorgelegd. Mocht dit nog een nieuw licht werpen op deze zaak, dan zal ik u daarover zo spoedig mogelijk informeren.

Bij brief van 30 januari 1995 heeft Domeinen aan (verzoekster; N.o.) meegedeeld dat haar een aanbod zal worden gedaan voor koop. Het aanbod is daarna gedaan bij brief van 16 februari 1995, waarna (verzoekster; N.o.) met de verkoop instemde bij haar brief van 18 maart 1995. In haar brief heeft zij op geen enkele wijze gewezen op mondelinge mededelingen uit het verleden. Ook blijkt niet dat zij toen de prijs te hoog vond. Zij heeft

onvoorwaardelijk met het koopaanbod ingestemd.

De Staatssecretaris van Financiën heeft in 1995 als uitgangspunt in een soortgelijke zaak gesteld dat betrokkene in de periode vóór 1989 van zijn/haar belangstelling tot koop heeft moeten doen blijken, en dit mogelijk na 1991 schriftelijk moet hebben herhaald. Bovendien moet tegen de hoogte van de koopprijs die daarop is gevolgd onmiddellijk schriftelijk zijn geprotesteerd. De Nationale ombudsman heeft in soortgelijke zaken als criteria gehanteerd dat Domeinen concrete toezeggingen moet hebben gedaan over berekening van de oude prijs dan wel dat uit eerdere contacten van vóór 1989 tussen Domeinen en de erfpachter (blijkens brieven, gesprekken, contactpersonen, meerdere getuigen, met concrete data) aantoonbaar is dat betrokkenen de intentie zouden hebben gehad om te kopen en wel tegen de oude prijs.

In de zaak van (verzoekster; N.o.) kan, zoals hiervoor al is gemeld, worden gezegd dat van een schriftelijk koopverzoek niet is gebleken. Verder is niet aangetoond dat Domeinen concrete toezeggingen heeft gedaan over de toepassing van een oude (lagere) koopprijs. Ook is het koopverzoek, als dat al is gedaan, niet herhaald en is evenmin geprotesteerd tegen de nieuwe koopprijs (i.c. het aanbod van 16 februari 1995). Ook is de intentie dat (verzoekster; N.o.) heeft willen kopen in de periode die u schetst onvoldoende aangetoond.

Gegeven alle hiervoor vermelde feiten en omstandigheden zie ik geen aanleiding om tot een gedeeltelijke restitutie over te gaan. Dit uiteraard onder het voorbehoud dat eventueel aanvullende informatie van Rijkswaterstaat geen nieuw licht werpt op deze zaak..."

7. In een brief van 22 september 1998 liet het hoofd van de dienstkring Waddeneilanden van het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Nederland, van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat het volgende aan Domeinen weten:

"...In uw brief van 9 juli 1998 betreffende verkoop van het erfpachtperceel van (verzoekster; N.o.) op Ameland vraagt u of zij is geïnformeerd door mijn dienst. Deze informatie zou in 1992 verstrekt moeten zijn met als strekking dat verkoop van erfpachtgronden niet tot de mogelijkheden behoorde.

Binnen mijn dienst is hierover niets te vinden in het archief. Dit houdt in dat er geen briefwisseling heeft plaatsgevonden.

De Wet op de waterkering ging in op 1 januari 1996. Daar de grens van de waterkering waar de Wet betrekking op heeft al bekend was omstreeks juli 1990, stond Rijkswaterstaat verkoop van erfpachtpercelen vanaf die datum **niet** toe als deze vallen binnen het gebied waarop de Wet op de waterkering van toepassing is.

Omdat dit de lijn is die vanaf omstreeks juli 1990 wordt gehanteerd door Rijkswaterstaat lijkt het mij aannemelijk dat op een verzoek om informatie van (verzoekster; N.o.) op eensluidende wijze zou zijn gereageerd door een ambtenaar van mijn dienst...'

8. In een brief van 12 november 1998 lichtte Domeinen verzoekster in over de ontvangen informatie van Rijkswaterstaat en verbond daaraan de conclusie dat het standpunt in de brief van 24 juli 1998 dat niet tot gedeeltelijke restitutie van de koopsom kon worden overgegaan, werd gehandhaafd.

9. In een brief van 25 maart 1999 wendde verzoeksters gemachtigde zich opnieuw tot Domeinen. Zij liet weten dat verzoekster zich nog steeds niet met het standpunt van Domeinen kon verenigen en schreef voorts het volgende:

"...Op grond van de uitspraak van de Nationale ombudsman van 14 maart 1994 heeft cliënte recht op schadevergoeding indien zij aannemelijk maakt dat zij voor 1 november 1989 zou zijn overgegaan tot koop van het (...) in erfpacht door de Dienst der Domeinen uitgegeven perceel, indien zij had geweten dat het destijds te koop was.

Uit bijgaande verklaringen blijkt dat cliënte wel degelijk dit voornemen had..."

Bij haar brief legde de gemachtigde een tweetal verklaringen over. Deze luiden als volgt:

"...Hierbij verklaar ik, (J. te L.; N.o.), dat de familie W. (verzoeksters naam; N.o.) de intentie had om de grond, behorende bij het zomerhuis (...) te Nes, Ameland, te kopen toen zij het zomerhuis via boedelscheiding in 1987 hadden verkregen.

Ik heb hen toen verteld, nadat wij daarover hadden gesproken, dat de familie (Pe.; N.o.) de ondergrond behorende bij hun zomerhuis (...) te Nes destijds wel in eigendom had kunnen verkrijgen.

Naar aanleiding hiervan zou de familie W. gaan informeren of zij de ondergrond behorende bij hun zomerhuis ook in eigendom zouden kunnen verkrijgen.

(Verzoeksters echtgenoot; N.o.) vertelde mij later dat de verkoop aan de familie (Pe.; N.o.) niet had mogen plaatsvinden en dat er een fout was gemaakt. Dit in verband met het Rijkszeeweringereglement. De familie W. kon daardoor de grond behorende bij hun zomerhuis niet kopen. Dit was aan hen medegedeeld door Rijkswaterstaat.

Indien nodig ben ik bereid dit onder ede te verklaren..."

en

"...Hierbij verklaar ik, (M.; N.o.) (...) te Nes, Ameland dat de familie W. (...) de intentie had om reeds in 1987 de ondergrond behorende bij hun huis te willen kopen, dus voor 1 november 1989.

Deze intentie is duidelijk kenbaar gemaakt bij ons eerste contact in 1987, toen wij net een huis hadden gekocht en zij een huis door boedelscheiding hadden verkregen. Tijdens dat eerste gesprek hebben we besproken of het mogelijk was de grond, behorende bij de



huizen, te kunnen kopen. De familie W. wist mij te vertellen dat dat niet kon aangezien zij van Rijkswaterstaat, die destijds dit gebied beheerde, had vernomen dat de grond niet werd verkocht op grond van het Rijkszeeweringenreglement.

Ik heb zelf nadien toch weer eens geïnformeerd bij de Dienst der Domeinen of het mogelijk was om de grond te kopen. Ook deze keer bleek de grond niet te koop van de Dienst der Domeinen.

Na die tijd heb ik geen contact meer gehad met de familie W.

Pas in 1995 hebben we weer met elkaar gesproken. De heer en mevrouw W. vertelden toen dat zij, na beëindiging van de erfpachtovereenkomst, de grond behorende bij hun huis hadden gekocht. Ik kon hun toen vertellen dat er reeds zeven families waren die de grond wel hadden kunnen kopen voor de prijs die was vastgesteld in 1983 en niet voor de prijs die gold vanaf 1 november 1989, terwijl de desbetreffende zeven families de grond hadden verkregen na 1 november 1989.

Indien nodig ben ik bereid het voorgaande onder ede te verklaren..."

Beide verklaringen zijn kennelijk opgemaakt in 1999 en zijn door de betrokkenen ondertekend.

10. Domeinen reageerde in een brief van 15 september 1999 met de volgende inhoud:

"...In mijn brief van 24 juli 1998 heb ik de door de Nationale ombudsman geformuleerde toetsingscriteria aangegeven die voor dergelijke zaken moeten gelden. Zoals toen vermeld komen deze op het volgende neer:

er moeten vóór 1989 concrete toezeggingen door Domeinen zijn gedaan;

er moeten eerdere directe contacten over verkoop tussen Domeinen en de erfpachter zijn geweest of tussen Domeinen en een namens de erfpachter optredende getuige. Een en ander moet blijken uit brieven en/of gedateerde telefoongesprekken, waarbij de contactpersonen bekend moeten zijn;

er moet herhaaldelijk schriftelijk zijn geprotesteerd tegen de verkoopprijs.

Kortom, van de erfpachter/koper mag een actieve houding worden verwacht. Het alleen overleggen van twee getuigenverklaringen, jaren nadat de verkoop is afgerond, is daarvoor niet voldoende.

Gezien alle hiervoor vermelde feiten en omstandigheden wordt niet tot restitutie overgegaan..."

B. Standpunt verzoekster

Voor het standpunt van verzoekster wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder klacht. Het verzoekschrift vermeldt nog het volgende:

"...Verzoekster klaagt erover dat zij ten onrechte niet tijdig op de hoogte is gebracht van het in 1987 gewijzigde beleid met betrekking tot de verkoop van de grond. Verzoekster had reeds in 1986 na het overlijden van haar moeder en opnieuw in 1992/1993 de grond willen kopen. Hiertoe heeft zij mondeling geïnformeerd bij de dienst. Telkenmale is haar medegedeeld dat niet tot verkoop van grond zou worden overgegaan..."

#### C. Standpunt Staatssecretaris van Financiën

In reactie op de klacht liet de Staatssecretaris het volgende weten:

"...Allereerst merkt (verzoekster; N.o.) op dat zij niet tijdig is geïnformeerd over de beleidswijziging in 1987.

In dit verband merk ik op dat tot 1987 geen gronden, anders dan in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, in aanmerking kwamen voor verkoop.

In 1987 is dit beleid gewijzigd; zoals u bekend is, werd destijds aan deze wijziging geen algemene bekendheid gegeven.

Sinds 1987 werd als beleidslijn gevolgd dat in principe kon worden verkocht, tenzij het staatsbelang zich hiertegen verzet, bijvoorbeeld op grond van het Rijkszeeweringenreglement (sedert 1 januari 1996 de Wet op de Waterkeringen). Immers, het grondgebied van de primaire waterkering kwam niet voor verkoop in aanmerking.

Daarbij heb ik de inspectie Domeinen Meppel in februari 1991 verzocht alle erfpachters te informeren over het nieuwe beleid. Tevens heb ik hem verzocht om bij de verkoop uit te gaan van de taxatie van de grondprijs van januari 1990, tenzij bij de kandidaat-koper het vertrouwen was opgewekt dat hij de blote eigendom kon verwerven tegen een prijs op basis van de taxatie uit 1983. Daarbij dient elke gegadigde aannemelijk te maken dat hij of zij vóór 1989 belangstelling tot koop van de blote eigendom heeft gehad; dit wordt van geval tot geval getoetst aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden.

Vervolgens merkt (verzoekster; N.o.) op dat zij in 1986 mondeling heeft geïnformeerd naar de koop van het perceel grond, dat haar verzoek zou zijn afgewezen met verwijzing naar het Rijkszeeweringenreglement.

De inspectie Domeinen Meppel heeft blijkens de aanwezige dossiers bij de regionale directie Domeinen Noord daarover geen enkele aantekening of andere aanwijzing kunnen vinden.

Verzoekster heeft tussen 17 juli 1987 (moment van overgang van het erfpachtrecht) en 1 november 1989 geen schriftelijk verzoek tot koop ingediend. Ook nadien is geen koopverzoek van haar ontvangen.

Tot slot merkt (verzoekster; N.o.) op dat zij in 1992 mondeling opnieuw heeft geïnformeerd bij Rijkswaterstaat (waarschijnlijk in verband met de rol van deze dienst als materieel beheerder) naar verkoop naar aanleiding van een transactie met de familie (Po.; N.o.). Hierbij zou zijn geantwoord dat de grond niet verkocht werd en dat met betrekking tot het perceel van de familie (Po.; N.o.) een fout was gemaakt. Over dit telefoongesprek is bij de Directie Noord-Nederland van Rijkswaterstaat geen enkele aanwijzing in het archief aangetroffen.

Het bovenstaande geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Eerst met de brief van 30 januari 1995 heeft de regionale directie Domeinen Noord vanwege door tijdsverloop eindigen van het erfpachtsrecht de verkoopmogelijkheid bij (verzoekster; N.o.) aan de orde gesteld. Na het aanbieden van een concept-koopakte op 16 februari 1995 heeft zij blijkens het dossier mondeling noch schriftelijk geprotesteerd tegen de hoogte van de koopsom.

Uitgangspunt voor toepassing van de taxatieprijs uit 1983 is dat betrokkenen in de periode vóór 1 november 1989 van zijn/haar belangstelling tot koop heeft moeten doen blijken, en dit mogelijk na 1991 schriftelijk moet hebben herhaald. Bovendien moet tegen de hoogte van de koopprijs die daarop is gevolgd, onmiddellijk schriftelijk zijn geprotesteerd. In soortgelijke zaken is het criterium gehanteerd dat Domeinen vóór 1989 concrete toezeggingen moet hebben gedaan over de berekening van de oude prijs dan wel uit eerdere directe contacten van erfpachters met Domeinen (blijkens brieven en/of gedateerde telefoongesprekken tussen erfpachter/namens hem optredende getuigen en Domeinen, waarbij de contactpersonen bekend zijn; meerdere getuigen met concrete data) aantoonbaar is dat betrokkenen de intentie gehad zouden hebben om te kopen, en wel tegen de oude prijs. Kortom, van de erfpachter/kandidaat-koper mag een actieve houding worden verwacht.

In deze zaak is van een schriftelijk koopverzoek niet gebleken. Verder is niet aangetoond dat Domeinen concrete toezeggingen heeft gedaan over de toepassing van een oude (lagere) koopprijs. Tevens is de intentie dat (verzoekster; N.o.) heeft willen kopen in de periode die u schetst, en dit kenbaar heeft gemaakt bij de inspectie Domeinen Meppel, onvoldoende aangetoond aan de hand van twee opgestelde getuigenverklaringen.

Gezien alle hiervoor vermelde feiten en omstandigheden zie ik geen aanleiding om tot een gedeeltelijke restitutie over te gaan..."

## **Beoordeling**

1. Verzoekster verkreeg op 17 juli 1987 bij de scheiding en deling van de nalatenschap van haar moeder het recht van erfpacht van een perceel grond op Ameland. Erfverpachter was de Regionale directie Domeinen Noord (hierna: Domeinen). Bij brief van 16 februari 1995 bood het hoofd van afdeling regio 2 van de Regionale directie Domeinen Noord verzoekster het betrokken perceel grond op Ameland te koop aan voor een prijs van f 53.640. Deze prijs was gebaseerd op een kort daarvoor uitgevoerde taxatie van het perceel. Verzoekster gaf op 18 maart 1995 aan dat zij het perceel tegen de aangeboden prijs wilde kopen.

2. Op 22 april 1998 nam verzoekster tegenover Domeinen het standpunt in dat zij een deel van de koopprijs voor het perceel grond van f 53.640 onverschuldigd had betaald. Zij stelde dit deel op f 30.200 en verzocht Domeinen haar dit gedeelte van de koopsom te restitueren. Zij herhaalde haar verzoek op 25 maart 1999. Domeinen heeft in brieven van 24 juli 1998 en 15 september 1999 op beide verzoeken afwijzend beslist.

3. Verzoekster klaagt er over dat Domeinen haar verzoek om restitutie van een deel van de koopsom heeft afgewezen.

4. Tot 1987 was het beleid van Domeinen dat de grond waartoe het door verzoekster in erfpacht gehouden perceel behoorde, behoudens een hier niet van belang zijnde uitzondering, niet aan de erfpachter werd verkocht. In 1987 veranderde dit beleid in die zin dat de grond wél door de erfpachter kon worden aangekocht, tenzij het staatsbelang zich hiertegen verzette. Aan deze beleidswijziging werd door Domeinen echter geen algemene bekendheid gegeven. In 1991 heeft de Staatssecretaris van Financiën aan Domeinen verzocht alle erfpachters te informeren over het nieuwe beleid. Tevens verzocht de Staatssecretaris aan Domeinen om bij verkopen van percelen van de betrokken grond uit te gaan van de taxatiewaarde van januari 1990, tenzij bij de kandidaat-koper het vertrouwen was opgewekt dat hij de eigendom van de grond kon verwerven tegen de lagere taxatiewaarde uit 1983 of tenzij de kandidaat-koper voor 1 november 1989 (de datum van waar af de nieuwe taxatieprijzen werden gehanteerd) schriftelijk had doen blijken van zijn of haar belangstelling voor koop van de grond. Naar aanleiding van rapport 92/931 (zie achtergrond) en latere rapporten van de Nationale ombudsman over deze kwestie werd de taxatiewaarde uit 1983 ook toegepast indien de kandidaat-koper die niet voor 1 november 1989 schriftelijk van zijn of haar belangstelling voor koop had doen blijken aannemelijk kon maken dat hij of zij vóór 1989 al belangstelling had gehad voor de aankoop van het door hem of haar gepachte perceel.

5. Verzoekster meent dat deze laatste regel op haar van toepassing is. Zij motiveerde haar verzoek om restitutie van een deel van de koopsom door te stellen dat zij al in 1986, na het overlijden van haar moeder, mondeling aan Domeinen had verzocht de grond te mogen kopen. Ook stelde zij dat zij in 1992 nogmaals, maar nu bij Rijkswaterstaat, had geïnformeerd of de grond zou kunnen worden gekocht. Beide keren zou haar zijn medegedeeld dat de grond niet kon worden gekocht. Voorts legde zij een tweetal

verklaringen van derden over. Uit haar verzoeken aan Domeinen en Rijkswaterstaat en uit de overgelegde verklaringen kon naar haar mening blijken dat zij al voor 1989 belangstelling had gehad voor aankoop van het door haar sinds 17 juli 1987 in erfpacht gehouden perceel grond.

6. De Staatssecretaris van Financiën wijst er op dat de verkoop van het voorheen door verzoekster in erfpacht gehouden perceel grond voor het eerst aan de orde is in de brieven waarin Domeinen haar de grond te koop aanbood en dat verzoekster zonder enig protest de door Domeinen vastgestelde koopsom heeft geaccepteerd.

De Staatssecretaris wijst er voorts op dat van een voorafgaand schriftelijk koopverzoek van verzoekster niet is gebleken en dat door Domeinen geen toezeggingen zijn gedaan waaraan verzoekster het vertrouwen kon ontleen dat zij de grond zou kunnen verwerven tegen de lagere taxatieprijs uit 1983. Ook heeft verzoekster volgens de Staatssecretaris niet aannemelijk gemaakt dat zij al voor 1989 belangstelling had voor aankoop van de grond. Van mondelinge verzoeken aan Domeinen in 1986 en aan Rijkswaterstaat in 1992 is geen enkele aanwijzing of aantekening in de dossiers of archieven van deze diensten aangetroffen. De overgelegde verklaringen van derden zijn naar zijn mening eveneens niet voldoende om de belangstelling vóór 1989 voor aankoop aannemelijk te maken.

De Staatssecretaris is van mening dat het standpunt van Domeinen dat er geen aanleiding is tot restitutie van een deel van de koopsom juist is.

7. De Staatssecretaris kan in zijn standpunt worden gevolgd.

Naast hetgeen de Staatssecretaris voor zijn standpunt heeft aangevoerd zoals hiervoor onder 6. is weergegeven, is voor dit oordeel vooral van belang dat verzoekster ook na 1991, toen aan de mogelijkheid tot koop ingevolge de beleidswijziging van 1987 algemene bekendheid was gegeven, niet van haar belangstelling daarvoor heeft doen blijken. Na 1991 heeft zij voor het eerst in 1995, nadat Domeinen haar de grond uitdrukkelijk en eigener beweging te koop had aangeboden, van haar belangstelling blij gegeven. Een dergelijke afwachtende houding staat haaks op de gepretendeerde koopintentie vóór 1989.

Ook de omstandigheid dat verzoekster pas op 22 april 1998, derhalve ruim drie jaar nadat zij zich met de gevraagde koopsom akkoord had verklaard, haar bezwaar tegen de hoogte daarvan kenbaar heeft gemaakt, is in deze van belang. Blijkens de reactie van de Staatssecretaris op de klacht werd van de (kandidaat-)koper een actieve houding verwacht als het er om ging aannemelijk te maken dat de intentie tot koop al voor 1989 aanwezig was. Niet gezegd kan worden dat de Staatssecretaris daarmee een onredelijke verwachting legt bij de (kandidaat-)koper. De vaststelling van een lagere koopsom is immers uitsluitend in het belang van de koper. Alleen al door het tijdsverloop van ruim drie jaar kan van een actieve houding van verzoekster echter niet (meer) worden gesproken.

Tenslotte valt op dat verzoekster stelt dat haar op haar mondeling verzoek in 1992 nog door Rijkswaterstaat te verstaan zou zijn gegeven dat de betrokken grond niet door haar kon worden gekocht. Dit antwoord is, zoals uit het hiervoor onder 4. overwogene blijkt, niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Bovendien blijkt uit de brief van 22 september 1998 van Rijkswaterstaat dat al vanaf juli 1990 anders placht te worden geantwoord op vragen als die van verzoekster. Ook om deze reden kon Domeinen in redelijkheid aan het gestelde omtrent het verzoek aan Rijkswaterstaat voorbij gaan.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

## **Conclusie**

De klacht over de onderzochte gedraging van afdeling regio 2 van de Regionale directie Domeinen Noord te Meppel, die wordt aangemerkt als een gedraging van de Minister van Financiën, is niet gegrond.