



Rapport

Datum: 10 oktober 2001

Rapportnummer: 2001/316

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum:

1. zonder enig vooroverleg met belanghebbenden, nadere voorwaarden heeft gesteld ten aanzien van de verkoop van een recreatieverblijf op de Heidecamping te Brunssum;
2. in het nieuwe verkoopreglement geen behoorlijke overgangsmaatregel heeft getroffen;
3. het voorstel tot wijziging van het nieuwe verkoopreglement, door een onafhankelijke commissie te betrekken bij de verkoop van een caravan ouder dan 20 jaar, heeft afgewezen en
4. heeft nagelaten kopers van caravans op de Heidecamping in de afgelopen jaren te wijzen op de nieuw op te stellen nadere voorwaarden.

Beoordeling

I. Inleiding

1. Verzoeker is eigenaar van een stacaravan en huurt een standplaats op de gemeentelijke 'Heidecamping' te Brunssum. Op grond van de tussen verzoeker en de gemeente Brunssum gesloten huurovereenkomst (zie Achtergrond, onder 2.) is overname van de standplaats, na eigendomsoverdracht van de stacaravan, alleen mogelijk met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum.
2. In zijn vergadering van 20 maart 2000 besloot het college van burgemeester en wethouders onder meer aanvullende voorwaarden vast te stellen voor de verhuur en verkoop van caravans op seizoensplaatsen. Op grond van het nieuwe verkoopreglement wordt geen toestemming meer verleend voor standplaatsoverdracht, indien de op de standplaats neergezette caravan ouder is dan 20 jaar.
3. Het bestuur van de Kampeerdersvereniging Heidecamping is van mening dat stacaravans ouder dan 20 jaar nog in goede staat kunnen zijn en verzocht het college van burgemeester en wethouders de bepaling omtrent de standplaatsoverdracht bij caravans ouder dan 20 jaar te laten vervallen en het verlenen van toestemming voor standplaatsoverdracht te baseren op een door een in te stellen commissie uit te brengen advies omtrent de staat van het vakantieverblijf.
4. In zijn vergadering van 7 augustus 2000 besloot het college van burgemeester en wethouders het voorstel van het bestuur van de kampeerdersvereniging niet over te

nemen en de bepaling over het niet toestaan van standplaatsoverdracht bij vakantieverblijven ouder dan 20 jaar, te handhaven.

II. Ten aanzien van het zonder vooroverleg met betrokkenen stellen van nadere voorwaarden.

1. Verzoeker klaagt er over dat het college van burgemeester en wethouders, voorafgaande aan de vaststelling van de nadere voorwaarden voor de verkoop van een recreatieverblijf op de 'Heidecamping', geen overleg heeft gevoerd met de eigenaren van een dergelijk recreatieverblijf.

2. Op grond van artikel 3:1, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (zie Achtergrond, onder 1.) zijn de algemene bepalingen ten aanzien van de totstandkoming van besluiten ook van toepassing op niet-schriftelijke besluiten, op feitelijke handelingen van bestuursorganen en op handelingen op grond van een privaatrechtelijke bevoegdheid, voor zover de aard van het besluit of de handeling zich daartegen niet verzet. Wat betreft de privaatrechtelijke handelingen is via het bepaalde in dit artikel aansluiting verkregen bij de artikelen uit het Burgerlijk Wetboek die open normen bevatten. Deze open normen worden in de rechtsbetrekking tussen bestuur en burger nader ingevuld door ongeschreven en geschreven bestuursrechtelijke normen.

3. Zo is in civielrechtelijke rechtsbetrekkingen voor het tot stand komen van een rechtshandeling het opgewekte vertrouwen bepalend (artikel 3.35 BW). In publiekrechtelijke rechtsverhoudingen kan opgewekt vertrouwen eveneens tot binding leiden, maar deze binding moet wel passen in de kader van het publieke recht. Wanneer gewijzigde beleidsinzichten leiden tot het stellen van aanvullende voorwaarden in het verkoopreglement bij de huurovereenkomst dan rijst de vraag wat zwaarder moet wegen het vertrouwen dat bij de huurder leeft op continuering van het bestaande verkoopbeleid of de noodzaak van de beleidsombuiging. In het algemeen staat het bestuursorganen vrij om beleidswijzigingen door te voeren; aan de bestaande situatie kan niet zonder meer het vertrouwen worden ontleend dat deze ongewijzigd zal blijven. Wel zal een beleidswijziging veelal eerst na overleg tot stand kunnen komen en moet deze doorgaans tijdig worden aangekondigd.

4. In zijn reactie deelde het college van burgemeester en wethouders mee zich er van bewust te zijn dat de manier waarop het reglement is ingevoerd en vastgesteld niet de schoonheidsprijs verdient. In zijn standpunt dat de klacht op dit onderdeel gegrond is kan het college dan ook worden gevolgd.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

III. Ten aanzien van het niet treffen van een overgangsmaatregel.

1. Verzoeker klaagt er tevens over dat het college van burgemeester en wethouders in het nieuwe verkoopreglement geen behoorlijke overgangsmaatregel heeft getroffen.

2. In reactie op dit klachtonderdeel deelde het college mee dat de nieuwe bepaling dat geen toestemming wordt verleend aan standplaatsoverdracht voor een stacaravan ouder dan 20 jaar, een uitwerking is van de huurovereenkomst (zie Achtergrond, onder 2.) en het reeds jaren een ongeschreven regel was dat, voordat op een verzoek om standplaatsoverdracht werd beslist, gekeken werd naar de staat van onderhoud van de caravan. Ook voor de invoering van het nieuwe reglement kon een caravan niet automatisch blijven staan. Het alsnog invoeren van een overgangsregeling achtte het college niet wenselijk, omdat inmiddels na de invoering van het nieuwe reglement verschillende caravans ouder dan 20 jaar waren verkocht en van de camping verwijderd.

3. In de nota die aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 maart 2000 ten grondslag ligt, wordt onder andere overwogen dat de gemeente Brunssum zich, voor wat betreft de verhuur van vaste plaatsen, dient te conformeren aan de ANWB Standaardvoorwaarden. Op grond van deze standaardvoorwaarden (zie Achtergrond, onder 3.) kan de ondernemer (i.c. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum) voorwaarden verbinden aan het verlenen van toestemming voor standplaatsoverdracht en deze verkoopvoorwaarden aanpassen. Van de wijzigingen van de verkoopvoorwaarden dient de ondernemer de recreant schriftelijk te informeren en tevens een redelijke termijn in acht te nemen, alvorens de wijzigingen in te voeren.

4. Niet alleen op grond van het hiervóór onder II.3 gestelde, maar ook krachtens de standaard voorwaarden die van toepassing zijn op de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde aanvullende verkoopvoorwaarden, is het college gehouden een redelijke termijn in acht te nemen, alvorens het nieuwe verkoopreglement in te voeren.

5. Door eerst op 20 maart 2000 aanvullende verkoopvoorwaarden vast te stellen voor het, op 1 april beginnende, kampeerseizoen 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders niet voldaan aan het bepaalde dat een redelijke termijn in acht genomen dient te worden.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

6. Naar aanleiding van de opmerking van het college van burgemeester en wethouders dat het alsnog invoeren van een overgangsregeling niet wenselijk werd geacht, omdat inmiddels al verschillende caravans die ouder waren dan 20 jaar zijn verkocht en conform het nieuwe reglement van de camping verwijderd zijn, wordt het volgende opgemerkt.

7. De ratio van het in acht nemen van een redelijke termijn is dat eigenaren van stacaravans zich kunnen voorbereiden op de gewijzigde verkoopvoorwaarden, aangezien de financiële waarde van een stacaravan mede wordt bepaald door de mogelijkheid om de

standplaats waar deze caravan op is geplaatst over te nemen. De beslissing om geen medewerking te verlenen aan een standplaatsoverdracht bij caravans ouder dan 20 jaar, heeft dan ook gevolgen voor de verkoopwaarde van dergelijke caravans.

8. Door een redelijke termijn voor de invoering van de gewijzigde verkoopvoorwaarden in acht te nemen kunnen eigenaren van stacaravans, gelet op het gegeven dat geen medewerking verleend zal worden aan standplaatsoverdracht bij stacaravans ouder dan 20 jaar, afwegen of het zinvol is om te investeren in hun eigendom, bijvoorbeeld door het plegen van groot onderhoud.

9. Nu het college van burgemeester en wethouders met ingang van het kampeerseizoen 2000 geen medewerking meer verleent aan standplaatsoverdracht bij stacaravans ouder dan 20 jaar en de betrokken eigenaren van deze voorwaarde op de hoogte zijn dient het alsnog in acht nemen van een redelijke termijn niet als zinvol te worden aangemerkt.

10. Voorzover verzoeker stelt dat een overgangsmaatregel getroffen zou moeten worden, waarbij alsnog medewerking wordt verleend aan standplaatsoverdracht bij stacaravans ouder dan 20 jaar dient te worden opgemerkt dat een dergelijke overgangsmaatregel niet voorkomt dat de financiële waarde van de caravan mede wordt bepaald door de - op termijn - vervallende mogelijkheid om de standplaats waar deze caravan op is geplaatst over te nemen.

IV. Ten aanzien van het afwijzen van het voorstel om een onafhankelijke commissie te betrekken bij de verkoop van een caravan ouder dan 20 jaar.

1. Verzoeker klaagt er voorts over dat het college van burgemeester en wethouders het voorstel van het bestuur van de kampeedersvereniging om het advies van een onafhankelijke commissie te betrekken bij het verzoek om standplaatsoverdracht bij caravans ouder dan 20 jaar heeft afgewezen.

2. In reactie op dit klachtonderdeel deelde het college mee dat op dit voorstel niet is ingegaan omdat het stellen van een leeftijdsgrens de voorkeur geniet, omdat dit voor iedereen duidelijker is terwijl de beoordeling door een commissie minder objectief is. De door het college gehanteerde termijn van 20 jaar is gebaseerd op de afschrijvingstermijn voor stacaravans, die - naar de mening van het college - na een dergelijke termijn min of meer als afgeschreven beschouwd kunnen worden.

3. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van de van toepassing zijnde standaardvoorwaarden de bevoegdheid om nadere regels te stellen voor de verkoop van een vakantieverblijf met voortzetting van de standplaatsovereenkomst. In het onderhavige geval is het niet aan de Nationale ombudsman om te beoordelen of het inschakelen van een commissie de voorkeur geniet boven het hanteren van een termijn. De Nationale ombudsman geeft slechts een oordeel over de vraag of het college van

burgemeester en wethouders, gelet op de argumenten die daarvoor zijn aangevoerd, in redelijkheid tot zijn beslissing heeft kunnen komen. Gelet op de beleidsvrijheid die het college heeft bij het vaststellen van de verkoopvoorwaarden stelt de Nationale ombudsman zich bij de beoordeling daarvan terughoudend op.

4. Nu het college van burgemeester en wethouders is uitgegaan van de - op zichzelf objectieve - afschrijvingstermijn voor caravans moet worden geoordeeld dat het college in redelijkheid tot zijn beslissing heeft kunnen komen om het voorstel van de kampeerdersvereniging tot instelling van een adviescommissie niet over te nemen.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

V. Ten aanzien van het niet tijdig informeren van de kopers van caravans over de nieuw op te stellen nadere voorwaarden.

1. Tenslotte klaagt verzoeker erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum heeft nagelaten kopers van caravans op de Heidecamping in de afgelopen jaren te wijzen op de nieuw op te stellen nadere voorwaarden.

2. In reactie op dit klachtonderdeel deelde het college mee dat eerst begin 2000 overwogen werd nieuwe voorwaarden op te stellen en het derhalve niet mogelijk was om kopers eerder op de nieuwe voorwaarden te wijzen.

3. Zoals reeds (zie hiervoor III. onder 5.) vastgesteld heeft het college van burgemeester en wethouders niet behoorlijk gehandeld door de op 20 maart 2000 vastgestelde nieuwe verkoopvoorwaarden voor het kampeerseizoen 2000 in te laten gaan.

4. Het feit dat eerst begin 2000 werd overwogen nieuwe voorwaarden op te stellen is weliswaar een verklaring voor het feit dat eigenaren en kopers van caravans niet eerder werden geïnformeerd, doch rechtvaardigt dit niet.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedragingen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum is gegrond voor wat betreft het zonder vooroverleg met betrokkenen stellen van nadere eisen, het niet in acht nemen van een redelijke termijn voor het in werking laten treden van de nieuwe verkoopvoorwaarden en het niet tijdig informeren van kopers en niet gegrond voor wat betreft het afwijzen van het voorstel om een onafhankelijke commissie te betrekken bij de verkoop van een caravan ouder dan 20 jaar.

Onderzoek

Op 27 februari 2001 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift, gedateerd 23 februari 2001, van de heer K. te Brunssum, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum.

Verzoeker had zich al eerder, bij brief van 16 september 2000, tot de Nationale ombudsman gewend. Zijn verzoekschrift voldeed toen echter niet aan het kenbaarheidsvereiste als neergelegd in artikel 12, tweede lid van de Wet Nationale ombudsman, zodat het niet in onderzoek werd genomen.

Naar aanleiding van verzoekers brief van 23 februari 2001 werd naar de gedraging van het college van burgemeester en wethouders een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum 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.

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

Betrokkenen deelden mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. In zijn vergadering van 20 maart 2000 besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum onder meer de ANWB classificatieovereenkomst ten behoeve van de gemeentelijke 'Heidecamping' op te zeggen en aanvullende voorwaarden vast te stellen voor de verhuur en verkoop van caravans op seizoensplaatsen.

In de nota van de afdeling Sport, Recreatie en Accommodaties (hierna ook: SRA) die aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders ten grondslag lag, werd onder meer het volgende overwogen:

"Als geclassificeerde camping is de Heidecamping (lees de gemeente Brunssum) verplicht zich te conformeren aan de ANWB Standaardvoorwaarden voor wat betreft de verhuur van

Vaste en Toeristische plaatsen. Gelet op de onzekere toestand van de Heidecamping, privatisering ja/nee, toekomstige rondweg op de locatie Heidecamping ja/nee, is het de vraag of de gemeente Brunssum de ANWB classificatie thans nog moet nastreven gezien het feit dat nastreving van de eerder genoemde classificatie gepaard zou kunnen gaan met grote investeringen (wegen, riool, sanitairaanpassingen e.d.) en de gemeente niet die vrijheid geeft om te handelen die het (...) zou wensen.

(...)

Tevens is het (...) thans noodzakelijk, gezien de vele onduidelijkheden die er bij de gebruikers van de Heidecamping zijn en het feit dat het huidige "summiere" reglement bij lange na niet in alle gevallen voorziet, om aanvullende voorwaarden vast te stellen (huisreglement) t.a.v. de gedragsregels, de verhuur en verkoop van caravans op een seizoensplaats (...)."

2. Bij brief van 23 maart 2000 werden de gasten van de Heidecamping geïnformeerd over de vastgestelde aanvullende voorwaarden.

Op grond van het nieuw vastgestelde verkoopreglement geschiedt de verkoop van een stacaravan zonder overdracht van de standplaats. Indien de nieuwe eigenaar de huur van de standplaats wil overnemen dient een schriftelijk verzoek tot standplaatsoverdracht te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Voorts verleent

het college geen toestemming voor standplaatsoverdracht, indien het vakantieverblijf ouder is dan 20 jaar of de onderhoudstoestand van het verblijf van dien aard is dat het een gevaar is voor de bewoner(s) en de directe omgeving en het verblijf, in relatie met de directe omgeving, esthetisch onverantwoord is.

3. Op 2 mei 2000 wendde het bestuur van de Kampeerdersvereniging Heidecamping zich tot het college van burgemeester en wethouders. In zijn brief schreef het bestuur onder andere niet zonder meer akkoord te kunnen gaan met het aanvullende verkoopreglement en overwoog daarbij dat de ANWB, bij een ingrijpende wijziging van het huurcontract, een overgangstermijn van enige jaren voorschrijft.

4. Nadat er eind mei 2000 een gesprek had plaatsgevonden tussen het bestuur van de kampeerdersvereniging en het hoofd van de afdeling Sport, Recreatie en Accommodaties, wendde de voorzitter van de kampeerdersvereniging zich op 23 juni 2000 nogmaals tot het hoofd van de betrokken gemeentelijke afdeling. In zijn brief schreef de voorzitter onder meer het volgende:

"De nieuwe bepaling, dat geen sta-caravan > 20 jaar nog mag worden verkocht is onbevredigend. Het merendeel van de aanwezige wagens is ouder dan 20 jaar of komt er dicht bij; oudere caravans kunnen er nog heel goed uit zien.

Met name voor eigenaren op gevorderde leeftijd is het een teleurstelling, als zij hun caravan niet meer kunnen verkopen. Zij investeerden in hun bezit gedurende een reeks van jaren; pleegden regelmatig en goed onderhoud en ondanks dat mogen zij hun bezit dan toch niet meer verkopen.

Anderzijds wordt de gelegenheid onthouden om voor een interessante prijs een goede sta-caravan te kopen. Te denken valt aan een beoordeling door een commissie, c.q. afvaardiging van gemeente en vereniging (Kampeerdersvereniging Heidecamping; N.o.)."

5. In zijn vergadering van 7 augustus 2000 besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum tot handhaving van de bepaling in het verkoopreglement, dat geen toestemming wordt verleend aan standplaatsoverdracht indien het vakantieverblijf ouder is dan 20 jaar. Tevens wees het college het voorstel van de kampeerdersvereniging af om bij de beslissing op een dergelijk verzoek advies te vragen aan een onafhankelijke commissie,

In de aan dit collegebesluit ten grondslag liggende ambtelijke notitie van 1 augustus 2000 wordt hieromtrent onder meer het volgende opgemerkt:

"De kampeerdersvereniging zag gaarne dat de bepaling in de ANWB voorwaarden, waarin de kampeerder, bij eventuele wijziging van de bedrijfsvoering c.q. de bestemming van de camping, 2 jaar de mogelijkheid krijgt om een vervangende locatie te zoeken, door de gemeente wordt overgenomen.

Reactie afd. SRA: Uit navraag (...) bij de juridische afdeling van de ANWB is gebleken dat vanaf het moment dat het ANWB lidmaatschap wordt opgezegd de gemeentelijke voorwaarden (of andere voorwaarden) van kracht zijn. Naar onze mening zou overname van de voorwaarde de gemeente kunnen belemmeren in de uitvoering van toekomstig beleid. Uiteraard dienen de belangen van de kampeerders hierbij niet uit oog te worden verloren. Daarom lijkt het ons zinvol om, bij voorgenomen wijziging van het beleid t.a.v. de bedrijfsvoering c.q. de bestemming van de camping de kampeerders terstond te berichten zodat zij alsdan hieruit consequenties kunnen trekken.

Met ingang van dit seizoen zijn er van gemeentewege aanvullende regels vastgesteld t.a.v. de verhuur en de verkoop van (sta)caravans. De meeste stacaravaneigenaren, verenigd in de Kampeerdersvereniging Heidecamping, hadden nog vragen/opmerkingen t.a.v. het eerder genoemde reglement.

De Kampeerdersvereniging verzoekt de gemeente om het artikel waarbij de verkoop van caravans, ouder dan 20 jaar, niet wordt toegestaan te wijzigen in "het door een onafhankelijke commissie te laten vaststellen of de caravan qua onderhoudstoestand en het esthetisch beeld past op de Heidecamping". Zou de caravan hieraan voldoen zou verkoop met standplaatsoverdracht mogelijk zijn.

De kampeedersvereniging doet dit verzoek omdat zij van mening is dat caravans, ouder dan 20 jaar, ook esthetisch verantwoord en in een goede onderhoudsstaat kunnen bevinden.

Reactie afd SRA: Op deze wijze zou een objectieve beoordeling (20 jaar) die voor een ieder helder en duidelijk is omgezet worden in een altijd discutabele beoordeling door een onafhankelijke commissie, die verder geen belang bij de exploitatie van de camping heeft. Wij opteren dan ook voor handhaving van het huidige artikel d.w.z dat bij verkoop van caravans ouder dan 20 jaar geen toestemming wordt verleend voor standplaatsoverdracht. Het doel is tenslotte te komen tot een opwaardering van de Heidecamping waarbij caravans, ouder dan 20 jaar, niet doorverkocht kunnen worden. Kampeeders die thans in een caravan, ouder dan 20 jaar, verblijven kunnen gewoon gebruik blijven maken van de caravan mits deze in een goede onderhoudsstaat is en het esthetisch verantwoord is.

(...)

Ambtelijk advies.

Wij adviseren Uw college om akkoord te gaan met bovenstaande aandachtspunten zoals verwoord door de afd SRA. D.w.z. 1) dat bij voorgenomen wijziging van het beleid t.a.v. de bedrijfsvoering c.q. de bestemming van de camping de kampeeders terstond worden bericht zodat zij alsdan hieruit consequenties kunnen trekken en 2) bij standplaatsoverdracht de leeftijd van caravans van 20 jaar gehandhaafd blijft (...)."

6. Bij brief van 31 augustus 2000 werd het bestuur van de Kampeedersvereniging Heidecamping van het collegebesluit op de hoogte gesteld. In voornoemde brief deelde het hoofd van de afdeling Sport, Recreatie en Accommodaties, namens het college van burgemeester en wethouders, onder meer het volgende mee:

"1) Op uw verzoek om, conform de ANWB voorwaarden, een overgangstermijn van 2 jaar garanderen (...) heeft het College besloten om bij een voorgenomen wijziging van het beleid t.a.v. de bedrijfsvoering c.q. de bestemming van de camping de vaste gasten terstond te berichten zodat zij hier tijdig hun consequenties kunnen trekken.

(..)

3) Op uw verzoek om het verkoop-artikel (...) te wijzigen (...) heeft het College besloten om, gezien de mogelijke discutabele beoordeling (voor beide partijen) door een onafhankelijke commissie (...) vast te houden aan de objectieve beoordeling van 20 jaar. Deze beoordeling is voor een ieder helder en duidelijk."

7. Hierop wendde verzoeker zich bij brief van 16 september tot de Nationale ombudsman met het verzoek een onderzoek in te stellen. Omdat door verzoeker nog niet was voldaan aan het vereiste zoals neergelegd in artikel 12, tweede lid van de Wet Nationale

ombudsman, werd zijn brief op 13 november 2000 doorgestuurd naar het college van burgemeester en wethouders met het verzoek de brief als klacht te behandelen.

8. Bij brief van 19 februari 2001 verklaarde het college van burgemeester en wethouders verzoekers klacht over het plotseling en zonder vooraankondiging of overleg invoeren van een nieuw verkoopreglement gegrond. Het college vond hierin echter geen aanleiding het reglement alsnog te wijzigen.

B. Standpunt verzoeker

1. Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtsamenvatting onder Klacht.

In zijn brief van 16 september 2000 merkte verzoeker, ten aanzien van het nieuwe verkoopreglement, onder meer het volgende op:

"Het trieste feit doet zich voor dat er de laatste jaren tientallen caravans zijn overgekocht voor bedragen welke liggen tussen de fl. 10.000,- en fl. 15.000,- en de meeste van deze caravans waren ouder dan 20 jaar.

Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat 80% van de aanwezige caravans op de "Heidecamping" ouder is dan 20 jaar.

Door het nieuwe verkoopreglement is een dergelijke caravan plotsklaps haast waardeloos geworden."

2. In zijn brief van 23 februari 2001 merkte verzoeker, ter aanvulling van hetgeen hij eerder had meegedeeld, op dat:

"...wij en vele mensen met ons die de laatste jaren op deze camping een caravan hebben overgenomen voor bedragen welke liggen tussen de fl. 10.000 en fl. 15.000, dit beslist niet zouden hebben gedaan indien de gemeente Brunssum deze kopers op de hoogte had gebracht van de nieuwe verkoopvoorwaarden..."

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum

1. In reactie op verzoekers klacht liet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brunssum de Nationale ombudsman bij brief van 19 maart 2001 onder meer het volgende weten:

"Ons college is zich er van bewust dat de manier waarop het reglement is ingevoerd en vastgesteld, i.c. zonder vooraankondiging of overleg, niet de schoonheidsprijs verdient. Ons college wilde echter de neerwaartse spiraal ten aanzien van de camping doorbreken en de camping opwaarderen. Daartoe vonden wij het gewenst, mede gelet op de vele onduidelijkheden die er bij de gebruikers van de camping bestonden en het feit dat het tot

dan bestaande reglement niet in alle gevallen voorziet, aanvullende voorwaarden vast te stellen onder andere met betrekking tot de verkoop van caravans. Bij besluit van 20 maart 2000 hebben wij daarom besloten een reglement vast te stellen. Hiervan zijn de gebruikers van de camping bij schrijven van 23 maart 2000 in kennis gesteld.

Omdat het reglement inderdaad vrij plotseling werd ingevoerd, is de klacht op dit punt gegrond verklaard.

Wat de inhoud van het reglement betreft, willen wij er uitdrukkelijk op wijzen, dat wij het bepaalde dat een caravan ouder dan 20 jaar bij verkoop van de camping dient te worden verwijderd zien als een nadere uitwerking van artikel 8, lid 2, van de huurovereenkomst, waarin wordt bepaald dat overname van de standplaats niet mogelijk is, behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. Het was daarbij een ongeschreven regel dat werd gekeken naar de staat van onderhoud van de caravan. Ook vóór invoering van het reglement was het dus niet zo dat bij verkoop de caravan automatisch kon blijven staan. De termijn van 20 jaar is gebaseerd op het feit dat stacaravans na 20 jaar min of meer als afgeschreven beschouwd kunnen worden. Voor alle duidelijkheid zij nog vermeld dat slechts indien sprake is van verkoop van een caravan die ouder is dan 20 jaar geen toestemming wordt verleend voor standplaatsoverdracht. Wordt de caravan niet verkocht dan kan deze gewoon blijven staan.

Het alsnog invoeren van een overgangsregeling werd en wordt door ons niet wenselijk geacht omdat inmiddels al verschillende caravans die ouder waren dan 20 jaar verkocht en conform het nieuwe reglement van de camping verwijderd zijn.

Wij zijn niet ingegaan op het voorstel om een onafhankelijke commissie te betrekken bij de verkoop van een caravan ouder dan 20 jaar omdat wij hebben gemeend dat het stellen van een leeftijdsgrens voor iedereen duidelijker is. Een en ander blijkt ook uit ons schrijven van 31 augustus 2000. Deze mening zijn wij nog steeds toegeedaan.

Wat betreft het onder punt 4 aangevoerde dat het college heeft nagelaten kopers van caravans in de afgelopen jaren te wijzen op de nieuw op te stellen nadere voorwaarden zij er op gewezen dat eerst begin 2000 overwogen werd nieuwe voorwaarden op te stellen. Het was derhalve niet mogelijk om kopers eerder op de nieuwe voorwaarden te wijzen."

D. REACTIE VERZOEKER

1. In reactie op het standpunt van het college van burgemeester en wethouders schreef verzoeker in zijn brief van 4 mei 2001 onder meer het volgende;

"De gemeente Brunssum spreekt (...) over een "neerwaartse spiraal" die ten aanzien van de camping doorbroken moest worden. Dit is wel een zeer cynische opmerking van de gemeente (...).

Het wordt tijd dat de gemeente de hand in eigen boezem steekt want men heeft het jaren lang op allerlei fronten laten afweten en plotseling gaat men zich een hautaine houding aanmeten waardoor huurders gemengeld worden."

2. Daarnaast liet verzoeker op 13 mei 2001 schriftelijk weten dat het college van burgemeester en wethouders de beslissing om de ANWB classificatieovereenkomst op te zeggen niet heeft uitgevoerd en heeft laten weten dat dit voorlopig niet aan de orde is.

e. REACTIE COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BRUNSSUM

Daarnaar gevraagd liet het college van burgemeester en wethouders in zijn brief van 12 juli 2001 weten dat weliswaar was besloten om het ANWB-lidmaatschap voor de Heidecamping op te zeggen, maar dat de daadwerkelijke opzegging nog niet had plaatsgevonden en het in de bedoeling lag om het lidmaatschap voor het kampeerseizoen 2002 op te zeggen.

Het college deelde tevens mee dat het gevolg van het niet opzeggen van het ANWB-lidmaatschap was dat de ANWB-standaardvoorwaarden nog van toepassing zijn.

Achtergrond

1. Algemene wet bestuursrecht (Wet van 4 juni 1992, Stb. 315)

Artikel 3:1, tweede lid:

"Op andere handelingen van bestuursorganen dan besluiten zijn de afdelingen 3.2 tot en met 3.5 van overeenkomstige toepassing, voor zover de aard van de handelingen zich daartegen niet verzet."

Artikel 3:4

"1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.

2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen."

2. Huurovereenkomst Seizoenstandplaats Heidecamping Brunssum, zoals op 21 januari 1999 overeengekomen tussen de gemeente Brunssum en verzoeker.

Artikel 6, eerste lid:

"De overeenkomst wordt na afloop van de overeengekomen periode telkens automatisch verlengd voor de duur van één jaar onder de dan geldende huurprijs en voorwaarden, tenzij de overeenkomst door een der partijen schriftelijk is opgezegd uiterlijk drie maanden voor aanvang van het kampeerseizoen (1 april t/m 31 oktober)."

Artikel 8:

"1. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen is het huurder niet toegestaan het vakantie-verblijf of de standplaats onder welke benaming dan ook aan anderen in gebruik af te staan.

2. Overname van de standplaats door een derde na eigendomsoverdracht van het aan huurder toebehorende vakantie-verblijf is niet mogelijk behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder."

3. RECRON-voorwaarden vaste plaatsen (zoals deze gelden per 1 januari 1998 na te zijn overeengekomen in overleg met de Consumentenbond en de ANWB en van toepassing zijn op alle overeenkomsten tot gebruik van vaste plaatsen)

Artikel 1, onder c.:

"vaste plaats: een plaats die is ingericht om gedurende het gehele jaar een stacaravan, bungalow, zomerhuis of enig ander expliciet overeengekomen vakantiehuis te plaatsen (ongeacht de periode van gebruik, echter zonder dat er van permanent gebruik sprake is)."

Artikel 17, tweede en derde lid:

"2. De ondernemer kan de recreant al dan niet toestemming geven het vakantieverblijf met voortzetting van de standplaatsovereenkomst te verkopen. De ondernemer maakt dit bij het aangaan van de overeenkomst voor de eerste contractperiode aan de recreant bekend. Aan een toestemming kunnen voorwaarden verbonden zijn. Bij het aangaan van de overeenkomst voor de eerste contractperiode overhandigt de ondernemer deze verkoopvoorwaarden aan de recreant. Willekeur in het toestemmingsbeleid van de ondernemer is niet toegestaan.

3. De ondernemer kan zijn verkoopvoorwaarden aanpassen. De ondernemer dient de recreant van die aanpassingen schriftelijk op de hoogte te brengen en een redelijke termijn in acht te nemen alvorens de wijzigingen in te voeren."