



Rapport

Datum: 6 november 2002
Rapportnummer: 2002/346

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer op 15 maart 2001 zijn verzoek heeft afgewezen om hem met toepassing van de hardheidsclausule ontheffing te verlenen van de zogenoemde overwinstregeling (“anti-speculatiebeding”) die is opgenomen in de eigendomsakte van verzoekers woning.

Beoordeling

1. Op 19 januari 1995 besloot de raad van de gemeente Haarlemmermeer om in af te sluiten grondverkoopovereenkomsten en exploitatieovereenkomsten die betrekking hebben op het realiseren van koopwoningen een bepaalde standaardbepaling op te nemen. Volgens deze standaardbepaling is de verkrijger van de woning, indien hij de woning binnen zeven jaar na de datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan, een bepaald bedrag verschuldigd aan de gemeente, ingeval de verkoopprijs hoger is dan het totaal van de (geïndexeerde) koopsom voor de ondergrond, de stichtingskosten voor de opstal en de kosten verbonden aan de verkrijging van de eigendom. Het bedrag dat aan de gemeente moet worden betaald is een bepaald percentage van de door de verkrijger bij doorverkoop gemaakte zogenoemde “overwinst”. Dit percentage loopt op grond van de standaardbepaling in de periode van zeven jaar af van 100% van de overwinst in het eerste jaar tot 10% van de overwinst in het zevende jaar.

Verder bepaalt de standaardbepaling dat in schrijnende gevallen burgemeester en wethouders ten aanzien van het te betalen bedrag een lager percentage kunnen hanteren dan volgens de bovenomschreven regeling van toepassing zou moeten zijn (de zogenoemde hardheidsclausule).

Deze standaardbepaling staat binnen de gemeente bekend als “het anti-speculatiebeding”, hoewel door de gemeente tevens wordt gesproken van “de overwinstregeling”.

2. In 1996 kocht verzoeker een bouwkaavel, met een daarop in aanbouw zijnde woning, in de gemeente Haarlemmermeer. Hij betrok deze woning in 1997. In de koopovereenkomst is bovenbedoelde overwinstregeling opgenomen.

3. Op 26 februari 2001 verzocht verzoeker het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer om hem ontheffing te verlenen van de overwinstregeling. Hij deed daarbij een beroep op de hardheidsclausule. Verzoeker gaf aan dat zijn vrouw na de geboorte van hun zoon in 1999 was gestopt met werken. Volgens verzoeker had zijn vrouw sindsdien een sterk toenemend verlangen om dichterbij haar familie in Friesland te gaan wonen. Aangezien verzoekers familie zijn vrouw niet kon opvangen, omdat ook deze familie in Friesland woont, had verzoeker besloten om hun woning in de gemeente Haarlemmermeer te verkopen en een nieuw bestaan op te bouwen

in Friesland. Volgens verzoeker viel deze situatie onder “schrijnende gevallen”.

4. Bij brief van 15 maart 2001 wees het college verzoekers beroep op de hardheidsclausule af, omdat de “persoonlijke motieven waarom u wenst te verhuizen geen reden zijn ontheffing te verlenen”.

Het college wees verzoeker erop dat de gemeenteraad het bij het instellen van het de overwinstregeling gerechtvaardigd heeft geacht dat de gemeente de door haar bij de uitgifte van bouw kavels gedane investeringen, terug laat vloeien naar de gemeente door het afkomen van de door de verkrijger bij doorverkoop gemaakte overwinst.

5. Verzoeker klaagt over deze afwijzing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer. Verzoeker stelt het niet eens te zijn met het feit dat de overwinstregeling niet is beperkt tot woningen met een waarde tot f. 350.000 en dat hij met de doorverkoop van zijn woning geen speculatieve doeleinden heeft. Verder wijst hij op een aantal volgens hem schrijnende gevallen (bijvoorbeeld verband houdende met zieke of overleden kinderen), waarin door het college soms wel en soms niet een ontheffing van de overwinstregeling is verleend.

6. De gemeente heeft zich in de correspondentie met verzoeker onder meer op het standpunt gesteld dat het niet beperken van het de overwinstregeling tot woningen met een waarde tot f. 350.000 een besluit is geweest van de gemeenteraad. Verder heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij bij het instellen van het de overwinstregeling niet alleen het oog heeft gehad op verkrijgers met een vooraf bedoeld winstbejag.

Uit de reactie op de klacht van het college blijkt dat de gemeente beroepen op de hardheidsclausule van geval tot geval bekijkt. Een schriftelijk vastgelegd beleid in dezen kent de gemeente niet. In antwoord op de vraag van de Nationale ombudsman in welke gevallen het college een beroep op de hardheidsclausule honoreert, geeft het college aan in welke gevallen dergelijke verzoeken hebben geleid tot een ontheffing van de overwinstregeling. Ten aanzien van ontslag, zo kan uit de reactie van het college worden afgeleid, geldt dat dit in het algemeen geen reden zal zijn voor een geslaagd beroep op de hardheidsclausule. De gemeente Haarlemmermeer ligt in een regio met een omvangrijke werkgelegenheid, zodat het niet kunnen krijgen van een andere baan in de regio of op een aanvaardbare afstand nauwelijks aan de orde is. Hieraan voegt het college toe dat in de eerste jaren na het in werking treden van de overwinstregeling (de jaren 1995-1997) een aantal malen ontheffing is verleend. Volgens het college betrof het hier met name verzoeken van ex-Fokker werknemers, die slachtoffer waren geworden van de massaontslagen bij de Fokkervestiging in de gemeente.

Verder wordt het geval genoemd van een plotseling tragisch overlijden van een persoon, aan wiens nabestaanden, mede gezien de kosten waarvoor deze werden geplaatst, vrijstelling van afdracht van de overwinst is verleend.

Het college geeft voorts aan dat in de afgelopen vier tot vijf jaren verzoeken tot toepassing van de hardheidsclausule in twee gevallen hebben geleid tot gedeeltelijke vrijstellingsbesluiten. Het betrof hier gevallen van schuldsanering, waarin de gemeente, net zoals de overige schuldeisers, genoeg nam met een deel van het verschuldigde bedrag.

Ten slotte stelt de gemeente dat er in verzoekers geval geen sprake is van schrijnende onbillijkheid die zou moeten leiden tot ontheffing van de overwinstregeling.

7. Nu de door de raad van de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde de overwinstregeling deel uitmaakt van een privaatrechtelijke overeenkomst, is de burgerlijke rechter de eerste aangewezen instantie om zich uit te spreken over het in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gerezen geschil tussen verzoeker en de gemeente Haarlemmermeer (zie ook in deze zin de uitspraak van 14 januari 2002 van de rechtbank te Haarlem, enkelvoudige kamer voor bestuursrechtelijke zaken, gewezen op verzoekers beroep; zie Bevindingen, onder **A. FEITEN**, onder 9).

Verder geldt dat de Nationale ombudsman niet bevoegd is om een onderzoek in te stellen naar klachten over (de inhoud van) algemeen beleid van een gemeente dat is vastgesteld door de gemeenteraad als democratisch gelegitimeerde instantie (zie bevoegdheid en Achtergrond, onder 2). Dit betekent in dit geval dat verzoekers klacht, voor zover deze betrekking heeft op de inhoud van de door de raad van de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde overwinstregeling, niet door de Nationale ombudsman kan worden onderzocht. Wel kan de Nationale ombudsman onderzoeken of het college van de gemeente Haarlemmermeer verzoekers verzoek om toepassing van de hardheidsclausule overeenkomstig zijn eigen beleid heeft behandeld.

8. De door het college aangevoerde gevallen waarin een beroep op de hardheidsclausule is gehonoreerd, betreffen andere situaties dan die van verzoeker. Gesteld noch gebleken is dat het college in met verzoekers situatie vergelijkbare gevallen ontheffing van het anti-speculatiebeding heeft verleend.

Bovendien is het standpunt van het college dat verzoekers situatie, gelet op de omstandigheden van het geval, ook overigens niet "schrijnend" kan worden genoemd, niet onredelijk. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat het college de afwijzing van verzoekers verzoek om toepassing van de hardheidsclausule van 15 maart 2001 beter had moeten motiveren.

De onderzochte gedraging is behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de gemeente Haarlemmermeer, die wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de

gemeente Haarlemmermeer, is niet gegrond.

Onderzoek

Naar de gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

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

Tevens werd het college een aantal specifieke vragen gesteld.

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

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen. Het college deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevoegdheid

Op 27 juni 2001 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer E. te IJlst, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer. Tegen deze gedraging had verzoeker op 30 maart 2001 een bezwaarschrift ingediend bij het college, dat zijn bezwaar niet-ontvankelijk verklaarde bij besluit van 25 juni 2001 (zie Bevindingen, onder **A. FEITEN**, onder 8). Volgens het college behelst de afwijzing van 15 maart 2001 geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (zie Achtergrond, onder 1). Tegen dit besluit stelde verzoeker bij brief van 9 juli 2001 beroep in bij de rechtbank te Haarlem. Op grond van artikel 16, aanhef en onder c van de Wet Nationale ombudsman (WNO; zie Achtergrond, onder 2) is de Nationale ombudsman niet bevoegd om onderzoek in te stellen naar een gedraging van een bestuursorgaan ten aanzien waarvan een bestuursrechtelijke procedure aanhangig is. Gelet hierop besloot de Nationale ombudsman om op dat moment geen onderzoek in te stellen naar verzoekers klacht. Op 14 januari 2002 verklaarde de rechtbank, enkelvoudige kamer voor bestuursrechtelijke zaken, te Haarlem verzoekers beroep ongegrond. Volgens de rechtbank had het college verzoekers bezwaarschrift terecht niet-ontvankelijk verklaard (zie Bevindingen, onder **A. FEITEN**, onder 9). Bij brief van 18 januari 2002 verzocht verzoeker de Nationale ombudsman om alsnog onderzoek in te stellen naar de afwijzing van 15 maart 2001. Nu ten aanzien van

(de juistheid van) deze gedraging door de rechtbank Haarlem geen uitspraak was gedaan (zie artikel 16, aanhef en onder e van de WNo; zie Achtergrond, onder 2) en er ook geen andere beletselen waren in verband met de bevoegdheid of ontvankelijkheid, besloot de Nationale ombudsman om een onderzoek in te stellen.

Op grond van artikel 16, aanhef en onder a (zie Achtergrond, onder 2) is de Nationale ombudsman niet bevoegd om onderzoek in te stellen, indien de aangelegenheid behoort tot het algemeen regeringsbeleid of tot het algemeen beleid van het betrokken bestuursorgaan. Dit betekent in het geval van een klacht over een gemeente dat de Nationale ombudsman niet bevoegd is om onderzoek te doen naar klachten over (de inhoud van) algemeen gemeentelijk beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad als democratisch gelegitimeerde instantie. Wel kan de Nationale ombudsman in een dergelijk geval onderzoeken of de gemeente overeenkomstig haar eigen beleid heeft gehandeld.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker verzocht de gemeente Haarlemmermeer bij brief van 26 februari 2001 om hem ontheffing te verlenen van het anti-speculatiebeding, opgenomen in de eigendomsakte van zijn woning:

“...In het bewijs van eigendom van mijn woning (...), welke ik heb gekocht in 1996 en heb betrokken in mei 1997, is een artikel C opgenomen waarin persoonlijke verplichtingen staan zoals vastgelegd in (het raadsbesluit van 19 januari 1995; N.o.). Het betreft hier een anti-speculatie beding voor een periode van 7 jaar.

Na de geboorte van mijn zoon in 1999 is mijn vrouw (...) gestopt met werken. Echter nu zij huisvrouw is geworden, heeft zij een sterk toenemend verlangen om dichterbij haar familie in Friesland te gaan wonen. Helaas kan mijn familie haar niet opvangen, aangezien ook mijn familie in Friesland woont.

Ik heb daarom besloten dit jaar onze woning te verkopen, mijn baan bij de KLM op te zeggen en een nieuw bestaan in Friesland op te bouwen. Aangezien ik vliegtuigbouwkundig ingenieur ben, verwacht ik in eerste instantie geen passend werk in Friesland te vinden. Daarom ben ik op dit moment bezig met een omscholing in de IT sfeer.

Naar mijn mening valt mijn situatie onder “schrijnende gevallen”. Ik heb voor een “second opinion” de akte van levering voorgelegd aan advocaat mr. W. Zijn standpunt is dat, aangezien mijn oogmerk in het geheel niet speculatief is geweest, het billijk en redelijk is

dat mijn remigratie geen financiële consequenties mag hebben (...).

Ik hoop dat u mijn mening deelt en ontheffing wilt verlenen voor het ref.anti-speculatiebeding...”

2. In de akte van levering van 20 mei 1996, betreffende de levering van een kavel bouwterrein te Hoofddorp aan verzoeker, is onder “C. Persoonlijke verplichtingen” het volgende opgenomen:

“...1.

De te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger; -----

Indien de verkrijger de woning binnen zeven jaar na de datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan, is hij, indien de verkoopprijs hoger is dan het totaal van de koopsom voor de ondergrond, de stichtingskosten voor de opstal, en de kosten aan het verkrijgen van de eigendom verbonden, dit totaal vermeerderd met een zodanig percentage, als ten tijde van de voorgenomen vervreemding het prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, blijkt te zijn gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum van de juridische levering - hierna te noemen de geïndexeerde aankoopsom -, aan de gemeente een bedrag verschuldigd. Het verschuldigde bedrag is in geval de eigendom overgaat gedurende de periode tot aan het einde van het eerste jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, onderscheidenlijk gedurende het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde of het zevende jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, éénhonderd procent (100%) respectievelijk vijftig procent (50%), zeventig procent (70%), vijftig procent (55%), veertig procent (40%), vijftig procent (25%) of tien procent (10%) van het bedrag, waarmee het bedrag van de verkoopprijs de geïndexeerde aankoopsom van de woning te boven gaat. Ingeval van bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving, binnen de gestelde termijn van zeven jaar, is de daarvoor overeen te komen vergoeding onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat die vergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan de lasten die de eigenaar uit hoofde van het onroerend goed heeft. Voor zover van toepassing kan bij het bepalen van die lasten rekening worden gehouden met rentederving voor geïnvesteerd eigen vermogen op het moment van de aankoop. ----- Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen tot een verhoging van de geïndexeerde aankoopsom met de kosten, welke de verkrijger heeft gemaakt voor wezenlijke verbeteringen aan of verbouwing van de opstal, deze kosten op dezelfde wijze geïndexeerd als hiervoor omschreven. ----- In schrijvende gevallen kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van het te betalen bedrag een lager percentage hanteren dan volgens de hiervoor vermelde regeling van toepassing zou moeten zijn;

indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde genoemd onder a., en b., verbeurt hij een boete gelijk aan dertig procent (30%) van de bij de doorverkoop bedongen koopsom ingeval van verkoop, of een boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,-) ingeval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld in punt b.; -----

voorzover de onder b. bedoelde termijn van zeven jaar nog niet is verstreken, verbindt de verkrijger zich alle opvolgende eigenaren aan de onder a. en b. vermelde verplichtingen, het onder c. vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,-) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders; -----..”

3. Bij brief van 15 maart 2001 wees het college verzoekers verzoek om ontheffing af:

“...In uw brief verzoekt u mij af te zien van het innen van eventuele overwinst bij de verkoop van uw woning (...) te Hoofddorp.

De Regeling doorverkoop nieuwboukoopwoningen is op 10 januari 1995, conform raadsbesluit 002 A wederom in werking gesteld. Reden daarvoor is dat de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen nog steeds lager is dan de marktwaarde.

Deze verkoopprijs is mede bewerkstelligd door de inzet van gemeentelijke middelen (grondprijs beneden de marktwaarde) en menskracht.

In bouwplan A., waarin uw woning is gesitueerd, is mede dankzij gemeentelijke inspanningen een uitstekende prijs kwaliteitsverhouding gerealiseerd.

Bovendien was er voor dit project destijds grote belangstelling, waardoor een loting moest worden georganiseerd. U bent indertijd ingeloot en hebt daarmee een voorkeurspositie verkregen.

De gemeenteraad heeft dan ook geoordeeld dat het gerechtvaardigd is om een deel van de “overwinst” die bij de verkoop van deze woningen gemaakt wordt, terug te laten vloeien naar de gemeente.

U gaat er vanuit dat u financiële schade lijdt wanneer u de woning verkoopt. Dit is echter niet het geval. Bij de berekening van het overwinstbedrag worden namelijk alle kosten die u in de woning heeft geïnvesteerd meegeteld. Dat wil zeggen, de aankoopsom, financieringskosten, renteverlies, woning verbeteringskosten, kosten voor tuinaanleg en verkoopkosten. Bovendien wordt, zoals u weet, de aankoopsom (zowel bouwkosten als grondkosten) geïndexeerd met het laatst gepubliceerde indexcijfer voor nieuwboukoopwoningen (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek). Omdat de cijfers van het CBS vaak achterlopen is er als compensatie voor gekozen niet alleen de bouwkosten

van de woning, maar tevens de grondkosten met dit cijfer te indexeren.

Uw persoonlijke motieven waarom u wenst te verhuizen zijn geen reden ontheffing te verlenen. Ik wijs uw verzoek daarom af...”

4. Verzoeker diende tegen deze afwijzing een bezwaarschrift in op 30 maart 2001:

“...Mijn argumentatie is als volgt:

1.

In het raadsbesluit (...) wordt gesproken over schrijnende voorwaarden. “Schrijnend” is een emotie en is subjectief. Wat voor mij schrijnend kan zijn, hoeft voor u niet schrijnend te zijn en andersom. Het is daarom gebruikelijk om bij regelgeving in het algemeen te spreken over handelingen en gebeurtenissen en niet over emotie. Vandaar dan mr. W. in zijn advies aan mij “schrijnende voorwaarden” interpreteerde als niet-speculatief en verder niet inzag waarom het eerst als “schrijnend” betiteld moest worden.

In geval van een dispuut is alleen een rechter objectief genoeg om emotie ter zijde te schuiven en op basis van argumenten een uitspraak te doen. Dit impliceert dus dat elk verzoek tot ontheffing op basis van schrijnende voorwaarden door een rechter behandeld moet worden.

2.

Alle door u ingebrachte tegenargumenten zijn niet relevant voor mijn verzoek tot ontheffing. Zij gaan meer over de rechtmatigheid van de regeling. Aangezien ik verwacht mijn huis eerder verkocht te hebben dan dat deze beroepsprocedure is afgerond, zal ik een 2e beroepsprocedure opstarten als de gemeente via de notaris een deel van de “overwinst” opeist. Op dat moment zal ik de rechtmatigheid van de uitvoering van het anti-speculatiebeding ter discussie stellen. Echter ik heb er geen moeite mee om u in een eerder stadium van repliek te dienen. Ik verwacht u binnen een week of 3 te kunnen antwoorden. Op dit moment wacht ik nog op wat informatie welke ik nodig heb om mijn betoog te kunnen afronden.

3.

In uw (...) brief (van 15 maart 2001; N.o.) bent u niet inhoudelijk ingegaan op de argumenten van mr. W. De redentatie zoals ik u heb medegedeeld in (mijn) brief (van 26 februari 2001; N.o.) zal ter sprake moeten komen in het hoger beroep...”

5. Bij brief van 17 april 2001 vulde verzoeker zijn bezwaarschrift aan:

“Ik heb de notulen van de raadsvergadering dd. 19 januari 1995 bestudeerd. De argumentatie om de limiet van 350.000,- (zoals vermeld (...) in voorstel 002 dd. 10 januari

1995) te laten vervallen is dermate slecht, dat hier sprake lijkt te zijn van onbehoorlijk bestuur. Het is duidelijk dat de belangrijkste reden van het invoeren van het anti-speculatiebeding in de gemeente Haarlemmermeer is geweest het vullen van het fonds Volkshuisvesting.

Van een journaliste van de Volkskrant (die mijn geschil met u volgt) ontving ik antwoorden van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting J.W. Remkes op vragen van de VVD fractie in december 2000 over het anti-speculatiebeding van de gemeente Utrecht. Volgens de journaliste worstelt de gemeente Utrecht nog met de juridische consequenties van het beding (dat lijkt op die van de gemeente Haarlemmermeer). Ik voeg de ontvangen documentatie bij deze brief.

Uit de antwoorden blijkt dat het anti-speculatiebeding van de gemeente Haarlemmermeer met name voor de vrije sector woningen niet overeenkomt met wat de Staatssecretaris voor ogen heeft.

Verdere onregelmatigheden die ik tot nu toe heb geconstateerd:

1) een "gat" in het beding tussen aankoop en bewoning wat speculanten vrij spel laat (door een juridisch onderzoek bevestigd),

2) een indexering van mijn vrije sector woning inclusief grond op basis van aanneemsommen van sociale huurwoningen, door de gemeente misleidend "index nieuwbouwkooptoningen" genoemd.

Concluderend vraag ik mij af of de gemeente het recht heeft verkoopsommen af te romen van nieuwbouwwoningen welke voor marktconforme prijzen zijn verkocht. Dit niet alleen voor woningen boven de 350.000, maar voor alle woningen welke voor boven de WOZ waarde taxatie zijn verkocht. Immers (ref. folder WOZ 2001) indien er locatiesubsidie zou zijn verstrekt zou dit moeten resulteren in een hogere WOZ waarde dan de koopaaneemsom, in het jaar dat de huizen te koop werden aangeboden.

Hier kan ik uiteraard geen antwoord op geven. Daarom streef ik er naar een rechtmatigheidstoetsing te vragen aan een administratief rechter.

Als laatste laat ik u weten ontstemd te zijn over het feit dat in (de brief van 15 maart 2001; N.o.) zulke pertinente leugens staan. Ik heb geen problemen met een discussie, maar dan wel één die op waarheden berust. Tevens vind ik het niet acceptabel dat ik bij de afwijzing niet ben gewezen op de mogelijkheden van een hoger beroep binnen 6 weken..."

6. De gemeente liet verzoeker bij brief van 1 juni 2001 het volgende weten:

"...Naar aanleiding van uw brief van 17 april 2001 met betrekking tot uw klacht over de door u gevraagde ontheffing van het anti-speculatiebeding en over de brief van (15 maart

2001; N.o.), heeft de klachtcoördinator van de dienst RWE op 11 mei een gesprek met u gevoerd. Tijdens dat gesprek heeft u aanvullende correspondentie overhandigd en een toelichting gegeven op de in uw brief genoemde klachten.

Ten eerste wil ik ingaan op de niet verleende ontheffing met betrekking tot het antispeculatiebeding. U heeft een beroep gedaan op het onderdeel 'schrijnende gevallen' zoals opgenomen in de regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen. Uw aanvraag is afgewezen. Deze afwijzing is conform de door de gemeenteraad vastgestelde regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen. De gemeente heeft een ruime mate van vrijheid om een eigen beleid te voeren. Uw aanvraag is conform dat beleid behandeld en wijkt niet af van andere verzoeken in vergelijkbare omstandigheden.

Juridisch gezien valt de afwijzing niet onder de Algemene Wet Bestuursrecht. (...)

Om die reden bent u bij de afwijzing niet geweest op een eventuele beroepstermijn, die is hier namelijk niet van toepassing. Als u niet akkoord wenst te gaan met de uitspraak kunt u een civiele procedure starten welke niet gebonden is aan een termijn.

Uw conclusie dat de belangrijkste reden van het invoeren van het anti-speculatiebeding het vullen van het fonds Volkshuisvesting is deel ik niet. De essentie van de regeling betreft een anti-speculatiebeleid waarbij de gemeenteraad er van uit gaat dat de term speculatie niet alleen vooraf bedoeld winstbejag betreft. De uit het anti-speculatiebeding voortvloeiende inkomsten worden gestort in een Volkshuisvestingsfonds en aangewend voor diverse, door de gemeenteraad vastgestelde, volkshuisvestingsdoeleinden.

Voor de verdere inhoud verwijs ik u naar de regeling zelf. De inhoudelijke afweging om de limiet van f 350.000,- niet op te nemen in het anti-speculatiebeding is voorbehouden aan ons gemeentebestuur.

Voor wat betreft de door u bijgevoegde informatie over het standpunt van de staatssecretaris het volgende.

Op de vraag aan de staatssecretaris of richtlijnen wenselijk zijn om te komen op eenduidig beleid op gemeentelijk niveau is het antwoord: 'de beoordeling van de noodzaak en de reikwijdte van een anti-speculatiebeding kan het beste op gemeentelijk niveau plaatsvinden'. Die afweging maakt de gemeenteraad middels het plaatselijk vastgestelde anti-speculatiebeding.

Uit bovenstaande gegevens leidt ik af dat de brief (...) van 15 maart 2001 (waarin u geen ontheffing krijgt) gebaseerd is op gemeentelijke regelgeving en -beleid en derhalve geen leugens bevat.

Uw klacht verklaar ik op basis van bovenstaande ongegrond..."

7. Verzoeker schreef bij brief van 12 juni 2001 het volgende aan het college:

“...In een eerder stadium had ik al het vermoeden geuit dat het begrip “schrijnende gevallen” aanleiding kan geven tot willekeur. (...) Daarom heb ik afgelopen weken een survey bij de regionale makelaren aangehouden. Hun reacties hebben mij verbijsterd.

Om u een voorbeeld te geven van willekeur: een makelaar meldde dat hij 2 ontheffingen had gekregen voor de verkoop van een woning in Hamelenburg en in Wittenburg. In beide gevallen ging het om ex-Fokker werknemers die na het faillissement elders in het land nieuw werk vonden. Een andere makelaar meldde dat hij een afwijzing kreeg voor een ex-Fokker werknemer die na het faillissement een baan vond bij Boeing. Als argument zei de gemeente dat de betreffende persoon ook wel een baan bij Schiphol kon vinden.

Een ander geval betrof het overlijden van de eigenaar van de woning. De ene makelaar meldde een afwijzing, de andere een ontheffing.

Dit zijn duidelijke gevallen van willekeur. (...)

Wat mij diep heeft geschokt is dat er gevallen zijn waarin zieke of overleden kinderen een rol spelen. In deze gevallen adviseerden hulpverleners te verhuizen (om emotionele of fysieke redenen). Als voorbeeld een (jong kind dat overleed; N.o.). De psycholoog die de ouders begeleidde in het verwerkingsproces adviseerde hen naar een andere omgeving te verhuizen. De gemeente vond het overlijden van (het kind; N.o.) niet schrijnend...”

8. Het college van burgemeester en wethouders besliste bij besluit van 25 juni 2001 op verzoekers bezwaarschrift:

“...Inleiding

Op 30 maart 2001 hebt u een bezwaarschrift ingediend. Ten behoeve van de beslissing op bezwaarschriften is een adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht ingesteld.

Het advies van deze commissie treft u hieronder aan.

Besluit

Wij stemmen in met het advies van de vaste commissie voor het bezwaar- en beroepschriften. Wij verklaren uw bezwaarschrift kennelijk niet-ontvankelijk. Het advies van de commissie bevat de motivering van dit besluit.

Advies van de commissie

(...)

Juridisch kader

Krachtens de artikelen 7:1 en 8:1 Awb kan slechts bezwaar worden gemaakt tegen besluiten in de zin van artikel 1:3 Awb. Artikel 1:3 Awb bepaalt dat onder besluit wordt verstaan een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.

Overwegingen

De commissie heeft vastgesteld dat het bezwaar van (verzoeker; N.o.) zich richt tegen de toepassing van een in de eigendomsakte van de woning van (verzoeker; N.o.) opgenomen beding ten gunste van de gemeente Haarlemmermeer. Het betreft derhalve de civielrechtelijke relatie tussen de gemeente en (verzoeker; N.o.). Daarmee staat naar het oordeel van de commissie vast dat de beslissing namens het college van burgemeester geen ontheffing te verlenen van de verplichting een deel van de zogenaamde overwaarde af te dragen geen publiekrechtelijke rechtshandeling is.

De commissie voegt hieraan toe dat uit vaste rechtspraak terzake blijkt dat een publiekrechtelijke rechtshandeling wordt uitgelegd als een handeling, welke een publiekrechtelijk rechtsgevolg heeft. Niet kan worden ingezien dat bij de onderhavige beslissing sprake is van enig publiekrechtelijk rechtsgevolg, nu het de toepassing van een civielrechtelijke verbintenis betreft.

Op bovenstaande grond kan het bezwaar van (verzoeker; N.o.) niet anders dan kennelijk niet ontvankelijk worden verklaard, dat betekent dat de commissie het bezwaar niet inhoudelijk kan beoordelen. Gelet op het bepaalde in artikel 7:3 Awb heeft de commissie ervan afgezien (verzoeker; N.o.) uit te nodigen voor een hoorzitting.

De commissie hecht eraan ter voorlichting aan (verzoeker; N.o.) op te merken dat hij zich niet bij het standpunt van de gemeente over de toepassing van dit beding hoeft neer te leggen. Als daarover geen overeenstemming met de gemeente kan worden bereikt, kan het geschil worden voorgelegd aan de civiele rechter. Gelet op het belang van waarschijnlijk meer dan fl. 10.000,-, is daarvoor de inschakeling van een advocaat noodzakelijk. De commissie heeft echter uit de brief van (verzoeker; N.o.) begrepen dat hij zich reeds van de diensten van een advocaat heeft verzekerd.

Advies

De commissie adviseert u het bezwaar van (verzoeker; N.o.) kennelijk niet ontvankelijk te verklaren...

9. De rechtbank te Haarlem, enkelvoudige kamer voor bestuursrechtelijke zaken, verklaarde bij uitspraak van 14 januari 2002 verzoekers beroep tegen het besluit op bezwaarschrift van 25 juni 2001 ongegrond:

“...2. Overwegingen

2.1 Eiser heeft in 1996 de op het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie (...) gelegen bouwkaavel nr. (...) en het daarop in aanbouw zijnde woonhuis c.a. gekocht. In 1997 heeft hij deze nieuwbouwwoning, plaatselijk bekend (...) te Hoofddorp, betrokken. In de koopovereenkomst is in onderdeel C ten gunste van de gemeente Haarlemmermeer een zogeheten anti-speculatiebeding opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat burgemeester en wethouders in schrijvende gevallen ten aanzien van het door de verkrijger te betalen bedrag een lager percentage kunnen hanteren dan volgens de in het beding neergelegde anti-speculatieregeling van toepassing zou moeten zijn. Op deze clausule doet eiser thans op grond van persoonlijke omstandigheden een beroep. De anti-speculatieregeling is ontleend aan de gemeentelijke Regeling doorverkoop nieuwbouwoopwoningen.

2.2 Het anti-speculatiebeding maakt deel uit van een privaatrechtelijke overeenkomst. De beslissing van verweerders geen toepassing te geven aan voormelde uitzonderingsclausule is derhalve privaatrechtelijk en niet publiekrechtelijk van aard. Dat verweerders in de Huisvestingswet (HVW) publiekrechtelijke bevoegdheden met betrekking tot woonruimteverdeling zijn toegekend, doet daaraan niet af. De wetgever heeft, naar blijkt uit artikel 4 HVW, de mogelijkheid zodanige verdeling op privaatrechtelijke grondslag gestalte te geven uitdrukkelijk open gehouden.

2.3 Gelet op het voorgaande hebben verweerders zich terecht op het standpunt gesteld dat hun afwijzing van 15 maart 2000 geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 Awb behelst en dat het daartegen op grond van deze wet gemaakte bezwaar derhalve niet-ontvankelijk is. In aansluiting hierop stelt de rechtbank, met toepassing van artikel 8:71 Awb, vast dat voormelde afwijzing in rechte uitsluitend kan worden aangevochten door het instellen van een vordering bij de burgerlijke rechter.

2.4 Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding...”

10. Per 1 november 2001 is verzoeker in Friesland gaan wonen.

B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht. Tevens wordt verwezen naar verzoekers brieven van 17 april en 12 juni 2001 (zie hierboven onder A.5 en A.7).

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

1. In het kader van het onderzoek stelde de Nationale ombudsman het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer een aantal vragen:

“... ”

In zijn verzoek van 26 februari 2001 om ontheffing van de overwinstregeling geeft verzoeker gemotiveerd aan waarom zijn situatie volgens hem behoort tot de “schrijnende gevallen”. In de afwijzing van 15 maart 2001 wordt dit afgedaan met:

“Uw persoonlijke motieven waarom u wenst te verhuizen zijn geen reden ontheffing te verlenen”. In de brief waarmee verzoekers klacht wordt afgehandeld (brief van 1 juni 2001) wordt gesteld:

“Uw aanvraag is afgewezen. Deze afwijzing is conform de door de gemeenteraad vastgestelde regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen. De gemeente heeft een ruimtemate van vrijheid om een eigen beleid te voeren. Uw aanvraag is conform dat beleid behandeld en kijkt niet af van andere verzoeken in vergelijkbare omstandigheden. Verzoeker heeft bij zijn verzoekschrift van 26 juni 2001 een aantal bijlagen bijgesloten (...) waarin wordt aangegeven hoe binnen uw gemeente invulling wordt gegeven aan de term “schrijnende gevallen” en hoeveel ontheffingen met toepassing van deze hardheidsclausule door uw gemeente zijn verleend in de periode 1995-1997. Verder refereert verzoeker aan van makelaars afkomstige informatie betreffende gevallen waarin wel of juist geen ontheffing is verleend. Graag verneem ik van u welk beleid door uw gemeente is ontwikkeld ten aanzien van de hardheidsclausule. In welke gevallen wordt door uw gemeente ontheffing verleend? En in welke gevallen juist niet? Ik verzoek u de door u te verstrekken informatie op dit punt zoveel mogelijk te illustreren met voorbeelden uit de praktijk, uiteraard zonder daarbij namen van betrokkenen te vermelden.

Kunt u mij afschriften doen toekomen van na 1997 door de gemeente gehouden evaluaties “Regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen”?

Komt verzoeker volgens het door de gemeente gevoerde beleid op dit punt voor een ontheffing in aanmerking...”

2. In reactie op de klacht en de vragen van de Nationale ombudsman liet het college bij brief van 28 maart 2002 het volgende weten:

“...Uw eerste vraag richt zich op het beleid welke door de gemeente Haarlemmermeer is ontwikkeld ten aanzien van de hardheidsclausule, in welke gevallen er ontheffing verleend is en in welke gevallen juist niet.

Het kenmerk van een hardheidsclausule in algemene zin is dat in bijzondere individuele situaties de mogelijkheid bestaat om van de toepassing van regels en richtlijnen af te wijken. Een dergelijke formulering geeft al aan dat er niet of nauwelijks beleid m.b.t. de hardheidsclausule kan en moet worden ontwikkeld.

Immers als er beleidsregels worden geformuleerd op basis waarvan tot ontheffing zou worden overgegaan is het verstandig en juridisch zuiverder die te integreren in de regelgeving. De hardheidsclausule is een individuele ontsnappingsclausule in het geval er sprake zou zijn van schrijnende onbillijkheid bij toepassing van de regelgeving.

In 1995 werd het beding, na vele jaren slapend te zijn geweest, weer in werking gesteld en voor nieuwe contracten opnieuw ingevoerd.

Dat betekende dat in de beginjaren van de uitvoering ervaring moest worden opgedaan met de uitvoering en met ontheffingsaanvragen.

Verder is nog van belang te vermelden dat de regeling een aflopend winstafdrachtpercentage kent, m.a.w. alleen in de beginjaren van bewoning van een nieuwbouwwoning is er sprake van een hoog afdrachtpercentage van de overwinst: van 100% naar 0% in 7 jaren.

Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regio met een omvangrijke werkgelegenheid. Dat betekent dat het niet kunnen krijgen van een baan in de regio of op een aanvaardbare afstand nauwelijks aan de orde is. De massa-ontslagen bij de Fokkervestiging in de gemeente waren dan ook exceptioneel en in die sfeer zijn ontheffingsverzoeken van ex-Fokkerwerknemers in de beginjaren van de herinvoering van het beding dan ook bekeken. Dit heeft in een beperkt aantal gevallen tot een ontheffing geleid. Bij ontheffing zijn er twee mogelijkheden: volledige vrijstelling van overwinstafdracht of gedeeltelijke. In een enkel geval werd toentertijd ook gekeken naar de woningmarkt waar betreffende aanvrager naar toe verhuisde. In grote delen van het land is er sprake van lagere huizenprijzen dan in Haarlemmermeer, waardoor bij verhuizing in financiële zin er geen sprake is van achteruitgang of een schrijnende situatie.

Kortom: in de periode 1995-1997 is in een aantal gevallen met enige welwillendheid naar ontheffingsverzoeken gekeken, mede vanwege het massa-ontslag bij Fokker. Na verloop van tijd normaliseerde zich deze situatie en werd gewone toepassing van de regeling weer uitgangspunt.

Een andere situatie betrof het plotseling tragisch overlijden van een persoon. De nabestaanden is mede gezien de kosten waar men voor werd geplaatst, vrijstelling van afdracht verleend.

In de afgelopen 4 tot 5 jaren hebben ontheffingsverzoeken in twee gevallen tot gedeeltelijke vrijstellingsbesluiten geleid. Het betrof situaties waarbij de aanvrager meerdere schuldeisers had. Bij de totale schuldsanering wilde de gemeente niet tot volledige kwijtschelding van haar aandeel overgaan, wel tot een bijdrage aan de totaalsanering door net als andere schuldeisers met een vermindering van het te betalen bedrag akkoord te gaan. Overigens is in één van de twee gevallen dit nooit geëffectueerd.

De aanvrager is niet tot verkoop van zijn woning overgegaan.

Als antwoord op uw tweede vraag heb ik het evaluatieverslag van de 'regeling doorverkoop nieuwboukoopwoningen' uit 1997 bijgevoegd. Nadien heeft er geen brede evaluatie zoals in 1997 meer plaatsgevonden. Wel zijn uiteraard tussentijdse overzichten gemaakt in het kader van de jaarlijkse financiële verantwoording.

Aan de hand van zo'n overzicht en een kort memo heeft de verantwoordelijk wethouder op 22 januari 2001 een gedachtenwisseling met de raadscommissie wonen gehad, waarbij de conclusie was dat de regeling geen wijziging behoeft.

In juni 2001 /en in november 2001 heeft er besluitvorming plaatsgevonden in de gemeenteraad waarbij de regeling op onderdelen werd gewijzigd.

Als derde punt vraagt u of verzoeker (...) op basis van het door de gemeente gevoerde beleid in aanmerking komt voor een ontheffing. Naar mijn mening komt (verzoeker; N.o.) niet in aanmerking voor ontheffing..."

3. Bij de brief van 28 maart 2002 was onder meer een exemplaar gevoegd van de gemeentelijke Regeling inzake de doorverkoop van nieuwboukoopwoningen:

"...Grondslag:

het raadsbesluit d.d. 19 januari 1995, nummer 2A, in werking getreden op 9 februari 1995.

Werkingsgebied:

Deze regeling is van toepassing op alle nieuwboukoopwoningen en bouw kavels in Haarlemmermeer waarbij het anti-speculatiebeding onderdeel is van de notariële eigendomsakte, voorzover de genoemde termijnen nog niet verstreken zijn, ongeacht of men eerste of opvolgende eigenaar is.

Meldingen

Meldingen inzake de verkoop van woningen waarop het beding van toepassing is dienen schriftelijk te worden ingediend bij de sector Volkshuisvesting van de dienst Ruimte, Wonen en Economie met overlegging van alle benodigde informatie.

Vaststelling geïndexeerde aankoopsom

Bij de berekening van een voor de gemeente Haarlemmermeer acceptabele verkoopprijs bij verkoop van een nieuwbouwwoning waarop een anti-speculatiebeding van toepassing is, wordt de volgende methode gehanteerd tot vaststelling van de geïndexeerde aankoopsom:

(...)

Afdrachtpercentages

Afhankelijk van het bewoningsjaar waarin de verkoop plaatsvindt moet een percentage van het verschil tussen berekend bedrag en werkelijke verkoopprijs aan de gemeente worden afgedragen. (...) Voor woningen waarvoor de 7-jaar termijn geldt (aflopend): 100, 85, 70, 55, 40, 25 of 10 procent.

Bouwkavels

Voor de berekening van een acceptabele verkoopprijs voor woningen die op door de gemeente verkochte bouwkaavel voor individuele woningbouw zijn gebouwd wordt als basisbouwsom aangehouden het bedrag dat is vermeld in de oorspronkelijke aanvraag voor een bouwvergunning, behandeld door de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

Overgangsregeling

(...)

Overige bepalingen

In schrijvende gevallen kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van het te betalen bedrag een lager percentage hanteren dan volgens van toepassing zou moeten zijn.

Indien de verkoper in strijd handelt met het anti-speculatiebeding verbeurd hij een boete, gelijk aan 30% van de bij doorverkoop bedongen koopsom..."

D. Reactie verzoeker

Verzoeker reageerde op de reactie van het college bij brief van 23 april 2002:

"...De gemeente laat de vraag onbeantwoord waarom zij niet voldoen aan de principes van behoorlijk bestuur. Er is een eigen beleid ontwikkeld los van landelijke regelgeving wat rechtsongelijkheid in de hand werkt.

De gemeente schermt met een rapport wat aan moet tonen dat zij ontheffingen verleent. Wellicht is het u opgevallen dat dit een oud rapport is wat de laatste 5 jaar niet weergeeft. Dat is voor mij geen verrassing. In 1995 werd de regeling "afdracht overwaarde nieuwbouwwoningen" ook ingesteld voor huizen boven de fl 350.000,- terwijl duidelijk in de nota stond vermeld dat deze woningen werden verkocht voor de marktwaarde. Oftewel deze woningen waren niet tot stand gekomen via subsidies en gemeenschapsgeld. Als pleister op de wond werd door de toenmalige wethouder beloofd dat bij ontheffingen voor

deze woningen “er zorgvuldig opgetreden zou worden”. Dit is vastgelegd in notules die u wellicht in uw bezit heeft.

Echter deze mevrouw ging weg en in 1997 kwam wethouder S. er voor in de plaats. (...) Via een onderzoek bij makelaren kwam ik erachter dat de gemeente sinds die tijd vrijwel geen ontheffingen meer verleend. Het begrip “schrijnend” en principes van behoorlijk bestuur speelden hierbij geen rol. Er werd ook geen ontheffing meer verleend als in eerdere vergelijkbare gevallen wel ontheffing was verleend. Een makelaar had een vriend in de commissie van deze wethouder en daar werd keihard gezegd dat “schrijnend” niet bestond.

(...)

Als laatste wijs ik u er op dat de gemeente niet in staat is om aan te geven hoe groot het subsidiebedrag is dat zij stellen te investeren in vrije sector huizen. Het feit dat deze regeling nu ook van toepassing is op huizen “waarmee de gemeente bemoeienis heeft” is stuitend. Ten slotte heeft de gemeente bemoeienis met ELK huis wat binnen haar grenzen opgericht wordt. Daarentegen krijgt de gemeente wel voor elk afgebouwd huis een verfijningsuitkering van het rijk in het kader van de Vinex regeling.

De afdracht bij verkoop is dan ook niet gebaseerd op het terugbetalen van een deel van de verkregen subsidie, maar is gebaseerd op de overwaarde van de woning. Hierbij speelt geen rol dat het huis en de grond indertijd marktconform zijn verkocht.

Dit werkt maar één kant op. Stel dat een vliegtuig op Hoofddorp neerstort en de verkoopwaarde van de huizen daalt tot onder de nieuwbouwwaarde, dan betaalt de gemeente het verschil niet bij...”

E. Nadere reactie college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer

Naar aanleiding van een nadere vraag van de Nationale ombudsman berichtte het college bij brief van 29 april 2002 als volgt:

“...U vraagt op basis waarvan (verzoeker; N.o.) niet in aanmerking komt voor een ontheffing van de overwinstregeling.

Ontheffing van de overwinstregeling is slechts mogelijk wanneer een gegrond beroep wordt gedaan op de hardheidsclausule. Het kenmerk van een hardheidsclausule in algemene zin is dat in bijzondere individuele situaties de mogelijkheid bestaat om van de toepassing van regels en richtlijnen af te wijken. Een dergelijke formulering geeft al aan dat er niet of nauwelijks beleid m.b.t. de hardheidsclausule kan en moet worden ontwikkeld. Immers als er beleidsregels worden geformuleerd op basis waarvan tot ontheffing zou worden overgegaan is het verstandig en juridische zuiverder die te integreren in de

regelgeving. De hardheidsclausule is een individuele ontsnappingsclausule in het geval er sprake zou zijn van schrijnende onbillijkheid bij toepassing van de regelgeving.

In de afgelopen 4 tot 5 jaren hebben ontheffingsverzoeken in twee gevallen tot gedeeltelijke vrijstellingsbesluiten geleid. Het betrof situaties waarbij de aanvrager meerdere schuldeisers had. Bij de totale schuldsanering wilde de gemeente niet tot volledige kwijtschelding van haar aandeel overgaan, wel tot een bijdrage aan de totaalsanering door net als andere schuldeisers met vermindering van het te betalen bedrag akkoord te gaan.

De gemeente is van mening dat er bij (verzoeker; N.o.) geen sprake is van schrijnende onbillijkheid die zou moeten leiden tot ontheffing van de overwinstregeling...”

Achtergrond

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

Art. 1:3, eerste lid:

“Onder besluit wordt verstaan: een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.”

2. Wet Nationale ombudsman (Wet van 4 februari 1981, Stb. 35)

Art. 16:

“De ombudsman is niet bevoegd een onderzoek als bedoeld in artikel 12, eerste lid, of artikel 15 in te stellen of voort te zetten:

a. indien de aangelegenheid behoort tot het algemeen regeringsbeleid, daaronder begrepen het algemeen beleid ter handhaving van de rechtsorde, of tot het algemeen beleid van het betrokken bestuursorgaan; (...)

c. zolang ten aanzien van de gedraging een wettelijk geregelde administratiefrechtelijke voorziening openstaat, tenzij artikel 6:12 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, of ingevolge een zodanige voorziening een procedure aanhangig is; (...)

e. indien ten aanzien van de gedraging ingevolge een wettelijk geregelde

administratiefrechtelijke voorziening door een rechterlijke instantie uitspraak is gedaan; (...)”

3. Voorstel tot het in werking stellen van het anti-speculatiebeding en het instellen van het Fonds “Volkshuisvesting” (voorstel aan de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 10 januari 1995)

“...Samenvatting

Aangezien momenteel de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen aanmerkelijk lager is dan de marktwaarde, kunnen er bij doorverkoop aanmerkelijke winsten behaald worden. Deze lage verkoopprijs is bewerkstelligd door de inzet van gemeentelijke middelen (grondprijs beneden de marktwaarde) en menskracht (bewaking prijs-kwaliteitsverhouding). Het is dan ook gerechtvaardigd om een deel van de “overwinst” door middel van het anti-speculatiebeding terug te laten vloeien naar de gemeente.

De genoemde gemeentelijke inzet is bij woningen boven de f 350.000,00 nagenoeg afwezig, zodat bij die woningen het anti-speculatiebeding achterwege kan blijven.

Voor de al gebouwde woningen zal het in werking worden gesteld. Voor nog te bouwen woningen zal het gedurende 7 jaar gelden, waarbij het terug te betalen bedrag jaarlijks minder wordt.

De opbrengsten van het anti-speculatiebeding vanaf 1994 zullen worden gestort in het nieuwe Fonds “Volkshuisvesting”. De middelen in dit fonds zullen voor diverse volkshuisvestingsdoeleinden kunnen worden ingezet.

(...)

Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor:

voor woningen tot f 350.000,00 het anti-speculatiebeding in werking te stellen;

in te stellen het Fonds “Volkshuisvesting” met als eerste storting daarin de opbrengsten in 1994 van het anti-speculatiebeding.

Dit voorstel is behandeld in de commissie voor economische zaken en grondbedrijf en voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting...”

4. Notulen van de vergadering van 19 januari 1995 van de raad van de gemeente Haarlemmermeer

“...In werking stellen van het anti-speculatiebeding en instellen van het Fonds “Volkshuisvesting”.

Mevrouw VAN VELSEN-NELISSEN: (...)

Toch zet ook dat deel van de VVD-fractie enkele vraagtekens bij het huidige voorstel, ten eerste bij het bedrag van f 350.000,- dat, zo zegt u, inherent is aan de bemoeienis van de gemeente. Wij vinden dit bedrag hoog, in stukken van andere gemeenten lezen wij wel eens dat een bedrag van f 300.000,- als grens wordt gehanteerd.

(...)

Ten derde de hardheidsclausule, zoals gezegd bedoeld voor schrijnende gevallen. Iemand zal maar, bijvoorbeeld door verandering van werkkring of verplaatsing van het bedrijf, gedwongen zijn zijn of haar huis te verkopen. Van speculatie kan dan geen sprake zijn. Kunt u maatregelen nemen om problemen in die situaties te voorkomen? Wij hebben dergelijke maatregelen niet kunnen vinden, ook in de oudere stukken niet, en in de commissie is hierover ook geen duidelijkheid gegeven.

Verder hechten wij eraan dat de jaarlijkse evaluatie in de raadscommissie wordt besproken.

(...)

De heer VAN DER VLIET: Mijnheer de voorzitter. Wij zijn blij met dit voorstel omdat wij van mening zijn dat een anti-speculatiebeding de prijzen voor de sociale woningbouw enigszins betaalbaar kan houden. Wij zijn er ook verheugd over dat er een fonds volkshuisvesting komt, maar zijn van mening dat de bovengrens van f 350.000,- verhoogd en misschien zelfs helemaal verlaten kan worden. De gemeente heeft ook met woningen boven dat bedrag bemoeienis en daarom dienen wij mede namens Groenlinks en D66 een amendement in met het voorstel de bovengrens te verlaten.

Door de fractie van de Partij van de Arbeid is mede namens de fracties van Groenlinks en D66 het volgende amendement ingediend:

“De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot het “in werking stellen van het anti-speculatiebeding en instellen van het fonds volkshuisvesting”, voorstel nummer 002; overwegende dat ook voor woningen met een hogere koopsom dan f 350.000,- het anti-speculatiebeding van toepassing is;

besluit:

de onder 1 in het concept-raadsbesluit genoemde f 350.000,- te laten vervallen en geen maximering te hanteren”.

Mevrouw DREESMANN-RUTTEN: (...)

De inwerkingstelling van het anti-speculatiebeding en daarmee het hanteren van een hogere grens of geen grens, zoals wij voorstellen, vinden wij verstandig en ook rechtvaardig. Wij vinden dat verstandig omdat daarmee wordt tegengegaan dat huizen met speculatieve doeleinden worden gekocht waardoor de prijzen onnodig worden opgejaagd en rechtvaardig vinden wij het omdat wij proberen de huizen zo goed en zo goedkoop mogelijk te bouwen. Wij geven daarvoor gemeenschapsgeld uit, wij hanteren een lagere grondprijs en zetten menskracht in. Het is rechtvaardig de daarmee gemoeide gelden te laten terugvloeien en opnieuw voor de gemeenschap in te zetten.

(...)

Mevrouw DE JONGE: (...)

De Partij van de Arbeid heeft het amendement mede namens ons ingediend omdat wij ook van mening zijn dat de gemeente wel degelijk bemoeienis heeft met woningen boven een bedrag van f 350.000,-. Als wij in Vrijschot-Noord voor een mooie lokatie en een uitstekende verkaveling willen zorgen, moeten wij daarmee zeker bemoeienis hebben. Wij willen voor wat het fonds betreft dan ook geen bovengrens bepaald zien.

(...)

De heer BROEKHOVEN: Mijnheer de voorzitter. Ik kan u mededelen dat de fractie van het CDA achter de in uw voorstel verwoorde filosofie staat.

Ook wij hebben over de hoogte van het fonds gesproken. Wij begrijpen en vinden het ook rechtvaardig dat, als de grondprijs voor bepaalde categorieën woningen gedrukt is, bij verkoop geld op de in het voorstel verwoorde manier naar de gemeente terugkomt. Daarmee zijn wij het eens.

Met betrekking tot de hoogte wordt als argumentatie aangevoerd dat de grondprijs marktconform zou zijn vastgesteld. Ik wil graag dat de wethouder ons uitlegt wat zij met betrekking tot de onderkant en de bovenkant onder "marktconform" verstaat. De grens van de 400 m² kavelgrootte wordt in dit verband ook genoemd. Ik wil graag het antwoord van de wethouder horen.

De heer VAN DER JAGT: Mijnheer de voorzitter. De fractie van de Haarlemmermeerse Aktieve Politiek is pertinent tegen de invoering van een anti-speculatiebeding voor het private en particuliere domein. Wij zijn het ermee eens dat grond marktconform qua prijsstelling voor vele groeperingen moet worden geleverd, maar de gemeenschap heeft naar onze overtuiging vervolgens geen zeggenschap over een marktontwikkeling in navolgende jaren en zeker ook niet over de opstallen die op die grond worden gerealiseerd. De gemeenschap mag naar onze overtuiging geen regels stellen die tot oneigenlijk handelen kunnen doen besluiten. In de commissie hebben wij daarvan enige voorbeelden gegeven die ik op dit moment niet wil herhalen.

Wij zijn het eens met de invoering van een fonds volkshuisvesting omdat ook wij vinden dat voor delen van de markt gelden beschikbaar moeten komen uit de gemeenschap, maar dat fonds kan ook gevoed worden uit een opslag op de grondprijs van circa f 3,- per m². De vorige maand konden wij daaraan ook f 2,- per m² toevoegen voor voorbereidingskosten voor allerlei projecten. Het gebruik van het fonds voor woningbouw in de sociale sector kan vervolgens nader worden bepaald. Toepassing van het anti-speculatiebeding is voor ons alleen acceptabel als na vergaande subsidiëring een object uit overheidsmiddelen is gerealiseerd. Wij wensen de grens te bepalen op het niveau waarop subsidies worden verstrekt en menen dat dit boven de f 200.000,- niet meer gebeurt. Wij vinden het oneigenlijk als voor woningen boven dat bedrag een anti-speculatiebeding wordt ingevoerd en kunnen dan ook niet met het eerste deel van uw voorstel instemmen.

(...)

Wethouder mevrouw VAN GEUNS: Mijnheer de voorzitter. Ik beantwoord de gestelde vragen graag en zal proberen enige kou uit de lucht te nemen.

In het collegeprogramma staat datgene waartoe wij vanmiddag besluiten en het is ontegenzeggelijk waar, dat wij het destijds allemaal eens waren over dit onderdeel van het collegeprogramma. In de commissie is door sommigen gezegd dat niet iedereen die een nieuwbouwwoning in de gemeente Haarlemmermeer koopt en die woning kort daarna weer verkoopt een speculant is. Dat is natuurlijk juist, maar speculatie komt wel voor. Wij leggen de raad dit voorstel voor omdat door de gemeente inspanningen worden verricht op het gebied van de grondprijzen en de prijs/kwaliteitverhouding en wordt getracht nieuwbouwwoningen toegankelijk te houden voor al onze woningzoekenden. Ik ben uitdrukkelijk een wethouder van volkshuisvesting die de volkshuisvesting in de breedte ziet. Alle soorten woningen vallen daaronder en alle soorten woningzoekenden - mensen die weinig en mensen die veel verdienen - moeten hier een huis kunnen vinden. Als wij ons inspannen ten behoeve van de volkshuisvesting - ik zou dat maatschappelijke inspanningen willen noemen - is het niet meer dan billijk dat de daaruit voortkomende bovenmatige winsten terugvloeien naar de overheid, die zich die inspanningen heeft getroost. Dat klemt temeer daar de rijksoverheid op het gebied van de volkshuisvesting terugtreedt en wij meerdere doelstellingen hebben die wij om financiële redenen niet kunnen realiseren. Bij het volgende agendapunt komen wij daarop terug.

Er is een discussie gaande over de hoogte van het bedrag. Sommige fracties stellen zich op het standpunt dat f 350.000,- te laag is, terwijl de VVD zegt dat f 350.000,- te hoog is. Over de vraag of f 350.000,- te laag is valt naar mijn mening te twisten, maar met de stellingname dat dit bedrag te hoog is ben ik het gelet op de prijsstelling en situatie van de gemeente Haarlemmermeer in deze regio oneens.

Dat brengt mij op de marktconformiteit waarover de heer Broekhoven een vraag heeft gesteld. Het vorig jaar hebben wij bij de vaststelling van de prijzen geconstateerd dat wij de grondprijzen voor een aantal categorieën woningen als het ware kunstmatig laag houden. Bij woningen op kavels van meer dan 400 m² constateren wij, kijkend naar de omgeving, dat sprake is van marktconformiteit en dat was ook de reden waarom wij die grondprijzen meer dan trendmatig hebben verhoogd en hebben kunnen verhogen.

De heer Van der Jagt moet ik teleurstellen want van de gesubsidieerde woningbouw blijft, afgezien van de woningbouw waarbij de grondprijzen kunstmatig laag worden gehouden, niet zo veel over. Ik vind wat hij hierover gezegd heeft wat mager.

Kijkend naar de omgeving kan ik wel een redenering opbouwen voor het wat hoger leggen van de grens, maar andersom lukt mij dat niet, hoe graag ik dat ook zou willen om de tegenstanders tegemoet te komen.

(...)

Mevrouw Van Velsen heeft nog een vraag gesteld over de schrijnende gevallen, oftewel de hardheidsclausule. Wij moeten dit individueel bekijken. Er is een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders, als onrechtvaardigheid wordt geconstateerd, kan besluiten in te grijpen. In de commissie heb ik dat ook gezegd, maar ik kan nu geen voorbeeld geven omdat ieder geval anders is. Wij zullen de individuele gevallen serieus bekijken en beoordelen of sprake is van een onrechtvaardige situatie.

Overigens is meer nodig dan het veranderen van baan om onder het anti-speculatiebeding uit te kunnen komen. Als je naar de Achterhoek verhuist, kom je terecht in een gebied waar de prijzen van de huizen veel lager zijn en dan is er geen reden te zeggen dat iemand niet in nieuwe huisvesting kan voorzien. Ik zeg de raad echter toe dat wij zorgvuldig met de hardheidsclausule zullen omgaan, zodanig dat geen schrijnende onrechtvaardigheden zullen ontstaan. De door mevrouw Van Velsen gevraagde evaluatie zeg ik graag toe, waarbij wij ook dit aspect zullen meenemen. Ik heb begrepen dat een amendement zal worden ingediend, maar het is mij nog niet duidelijk of daarin een grens van f 400.000,- of helemaal geen grens staat. Ik adviseer de grens van f 400.000,- aan te houden omdat wij anders ook bij de kavels terechtkomen en dan hebben wij het over een moeilijker te omschrijven categorie woningen.

(...)

Schorsing

De VOORZITTER: De vergadering is heropend.

Wij zijn toe aan de stemming over dit voorstel waarop een amendement is ingediend met de bedoeling de grens van f 350.000,- uit het besluit te halen.

(...)

Het amendement is door de fracties van Groenlinks, D66 en de Partij van de Arbeid ondertekend.

Het amendement wordt vervolgens bij hand opsteken in stemming gebracht en aanvaard, waarbij door de fracties van de VVD, met uitzondering van de VVD-wethouders, en de HAP wordt tegengestemd.

Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het geamendeerde voorstel van burgemeester en wethouders besloten, onder aantekening dat de heren Van der Jagt, Gaykema, Verbeek, Elenbaas, Jedema en Bijlsma en mevrouw Van Heijgen geacht wensen te worden te hebben tegengestemd...”

5. Besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 19 januari 1995

“...De raad der gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 1995,

Dienst Ruimte, Wonen en Economie;

b e s l u i t :

I. wederom in werking te stellen de werking van de bepalingen in eerder gesloten grondverkoopovereenkomsten of exploitatie-overeenkomsten die gericht zijn op het beperken van de prijs waarvoor de te bouwen woning mag worden doorverkocht;

II. in nog af te sluiten grondverkoopovereenkomsten en exploitatie-overeenkomsten die betrekking hebben op het realiseren van koopwoningen de navolgende standaardbepaling op nemen:

Artikel (13)

De koper verplicht zich in de met de verkrijgers van de grond en de te bouwen koopwoningen te sluiten koop-aannemingsovereenkomsten de navolgende bepalingen op te nemen:

de te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger;

indien de verkrijger de woning binnen zeven jaar na de datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan, is hij, indien de verkoopprijs hoger is dan het totaal van de koopsom voor de ondergrond, de stichtingskosten voor de opstal, en de kosten aan het verkrijgen van de eigendom verbonden, dit totaal vermeerderd met een zodanig percentage, als ten tijde van de voorgenomen vervreemding het prijsindexcijfer van

nieuwbouwwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, blijkt te zijn gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum van de juridische levering - hierna te noemen de geïndexeerde aankoopssom -, aan de gemeente een bedrag verschuldigd. Het verschuldigde bedrag is in geval de eigendom overgaat gedurende de periode tot aan het einde van het eerste jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, onderscheidenlijk gedurende het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde of het zevende jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, 100, respectievelijk 85, 70, 55, 40, 25 of 10 procent van het bedrag, waarmee het bedrag van de verkoopprijs de geïndexeerde aankoopssom van de woning te boven gaat. Ingeval van bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving, binnen de gestelde termijn van zeven jaar, is de daarvoor overeen te komen vergoeding onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat die vergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan de lasten die de eigenaar uit hoofde van het onroerend goed heeft. Voor zover van toepassing kan bij het bepalen van die lasten rekening worden gehouden met rentederving voor geïnvesteerd eigen vermogen op het moment van de aankoop. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen tot een verhoging van de geïndexeerde aankoopssom met de kosten, welke de verkrijger heeft gemaakt voor wezenlijke verbeteringen aan of verbouwing van de opstal, deze kosten op dezelfde wijze geïndexeerd als onder b. omschreven; In schrijvende gevallen kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van het te betalen bedrag een lager percentage hanteren dan volgens de onder b. vermelde regeling van toepassing zou moeten zijn.

indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde genoemd onder a. of b. verbeurt hij een boete, gelijk aan 30% van de bij de doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop, of een boete van f 50.000,00 in geval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b.;

voor zover de onder b. bedoelde termijn van zeven jaar nog niet is verstreken verbindt de verkrijger zich alle opvolgende eigenaren aan de onder a. en b. vermelde verplichtingen, het onder c. vermelde boetebeding en aan deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van f 100.000,00 ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders; (...)

III. in te trekken de standaardbepalingen, artikel (13) en artikel (14), die waren opgenomen in het besluit d.d. 22 december 1983, nummer 474A;

IV. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de achtste dag, volgende op die van zijn bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van 19 januari 1995..."

De opbrengsten van de overwinstregeling worden gestort in het gemeentelijk fonds "volkshuisvesting", welke middelen door de gemeente in het belang van de volkshuisvesting worden aangewend.

6. Evaluatie van de "Regeling doorverkoop nieuwbouwooningen" (nota van 11 maart 1997 van de directeur van de dienst Ruimte, Wonen en Economie aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer)

"...ONTHEFFINGEN, TOEPASSING HARDHEIDSCLAUSULE

In de inleiding is al aangegeven dat de regeling een ruim werkingsgebied heeft. Zij is in principe van toepassing voor elke woning waarvoor de regeling geldt. Indien men echter van mening is dat er sprake is van bijzondere omstandigheden waarbij afdracht van overwaarde onredelijk is, kan men een ontheffingsverzoek indienen met een nadere toelichting.

In de Regeling doorverkoop nieuwbouwooningen is namelijk een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen: "in schrijnende gevallen kunnen burgemeester en wethouders ten aanzien van het te betalen bedrag een lager percentage hanteren dan volgens deze regeling van toepassing zou moeten zijn".

Er is in de regeling geen opsomming gegeven van uitzonderingssituaties.

Van geval tot geval wordt een ontheffingsverzoek beoordeeld, op basis van de verstrekte informatie.

Als de hardheidsclausule wordt toegepast wordt er als regel vrijstelling gegeven tot een bepaalde verkoopprijs. Wanneer de woning meer opbrengt dan deze prijs, is tot op heden besloten de helft van de meerwaarde alsnog aan de gemeente af te laten dragen.

Wat betreft verzoeken om ontheffing in verband met echtscheiding c.q. relatie beëindiging is de beleidslijn dat zo'n verzoek uitsluitend wordt gehonoreerd, wanneer er in verband daarmee schrijnende problemen zijn/ ontstaan.

In de reeds eerder genoemde brief van de NVM, afdeling Haarlem/Haarlemmermeer is voorgesteld de regeling niet van toepassing te verklaren in geval van echtscheiding omdat men dan vaak genoodzaakt is om de woning te verkopen.

Ik ben van mening dat het verbreken van de relatie op zich geen reden is voor ontheffing.

De basis van de huidige Regeling is destijds art. 10 van de Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen geweest, waarin een doorverkoopbeding was opgenomen als voorwaarde om subsidie voor een premie A-woning te kunnen verkrijgen.

Wanneer er sprake is van echtscheiding en één van beide partners de woning overneemt werd als één van de uitzonderingen genoemd. In de praktijk van vandaag wordt dit nog steeds als uitzondering op de regel beschouwd.

Deze uitzondering kan echter gebruikt wordt om bij echtscheiding niets te hoeven afdragen (de woning wordt op naam van een van beiden gesteld (geen afdracht nodig) en deze verkoopt de woning vervolgens door (geen afdracht).

Zou men als paar in scheiding zonder deze omweg de woning willen verkopen dan geldt wel een afdrachtregeling. Ik stel dan ook voor deze uitzondering te schrappen.

Ik ben van mening dat de huidige beleidslijn voortgezet kan worden: ontheffingsverzoeken van geval tot geval beoordelen.

In de afgelopen twee jaar is er voor 10 gevallen ontheffing verleend...”