



Rapport

Datum: 6 november 2002
Rapportnummer: 2002/347

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat de gemeente Haarlemmermeer hem geen toestemming verleent zijn woning te verhuren.

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 (zie Achtergrond, onder 5). Deze standaardbepaling bepaalt (onder a) dat de te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger. Verder is volgens de standaardbepaling (onder b) 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 winst (de zogenoemde "overwinst"). Dit percentage loopt op grond van de standaardbepaling in de periode van zeven jaar af van 100% van de winst in het eerste jaar tot 10% van de winst in het zevende jaar.

Voorts bepaalt de standaardbepaling dat, ingeval van bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving binnen de gestelde termijn van zeven jaar, de daarvoor overeen te komen vergoeding is 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 de onroerende zaak heeft. Voorzover van toepassing kan volgens de standaardbepaling bij het bepalen van die lasten rekening worden gehouden met rentederving voor geïnvesteerd eigen vermogen op het moment van de aankoop.

De standaardbepaling bepaalt verder (onder c) dat, indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde onder a of b, hij een boete verbeurt, gelijk aan 30% van de bij de doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop, of een boete van f. 50.000 in geval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b.

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 (en daarmee in de leveringsakte) is bovenbedoelde overwinstregeling opgenomen (zie

Bevindingen, onder A.2).

3. Naar aanleiding van de door verzoeker bij de gemeente geuite voornemens om zijn woning te gaan verhuren, informeerde de gemeente hem bij brief van 2 juli 2001. De gemeente berichtte verzoeker dat in de eigendomsakte van verzoekers woning een zelfbewoningsplicht is opgenomen, hetgeen volgens de gemeente betekende dat verzoeker de woning zelf dient te bewonen en niet mag verhuren. De gemeente wees hem er op dat zij in uitzonderlijke situaties een voorstel kan doen waarbij tussen de eigenaar van de woning en de gemeente een overeenkomst wordt opgesteld waarin de huurprijs en de periode waarin de woning mag worden verhuurd worden opgenomen. De gemeente voegde hieraan toe dat in de overeenkomst wordt geregeld dat de doorverkoopbepalingen alsmede de zelfbewoningsplicht worden opgeschort voor de periode waarin de woning niet door de eigenaar zelf is bewoond. De gemeente verzocht verzoeker mee te delen wat de reden was voor zijn verzoek tot verhuur van zijn woning, teneinde te kunnen beoordelen of verzoeker al dan niet een voorstel gedaan zou kunnen worden.

4. Bij brief van 6 juli 2001 wees verzoeker de gemeente op zijn situatie, met welke situatie de gemeente bekend was uit eerder met verzoeker gevoerde correspondentie. Verzoeker had daarin aangegeven dat zijn vrouw, sinds zij na de geboorte van hun zoon in 1999 was gestopt met werken, een sterk toenemend verlangen had 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 (op termijn) te verkopen en een nieuw bestaan op te bouwen in Friesland. Voordat de woning zou worden verkocht, zou er zo mogelijk al worden verhuisd naar Friesland. Dat betekende volgens verzoeker dat zijn woning leeg zou komen te staan. Om vandalisme en kraken tegen te gaan, leek het verzoeker het beste zijn woning te verhuren.

Het college deelde verzoeker bij brief van 17 juli 2001 mee in deze reden geen aanleiding te zien om verzoeker toestemming te verlenen zijn woning te verhuren.

5. Verzoeker klaagt erover dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer hem geen toestemming verleent zijn woning te verhuren. Verzoeker voert aan dat uit de hierboven onder 1 bedoelde, in de koopovereenkomst opgenomen bepaling (onder a), inhoudende dat de woning is bestemd voor zelfbewoning, geen zelfbewoningsplicht voortvloeit. Verder voert hij aan, onder verwijzing naar jurisprudentie, dat de overwinstregeling in strijd is met de Huisvestingswet.

6. Volgens de gemeente vloeit uit de bovengenoemde bepaling een zelfbewoningsplicht voort. Verder heeft de gemeente aangevoerd dat, in tegenstelling tot de casus van de door verzoeker bedoelde jurisprudentie, de door de gemeente gehanteerde overwinstregeling niet ziet op het regulerend optreden op het gebied van de woonruimteverdeling, maar een ander doel heeft. De gemeente wil, zo heeft zij verzoeker meegedeeld, dat er met de mede

door inspanning en financiële steun van de gemeente tot stand gekomen woonruimte niet wordt gespeculeerd. De gemeente kent een winstafdrachtregeling en uit hoofde daarvan is volgens de gemeente verhuur niet toegestaan.

Verder stelt het college dat in de leveringsakte is bepaald dat verhuur van de woning is verboden. Hiernaar gevraagd door de Nationale ombudsman, stelt de gemeente dat het door haar bedoelde verbod van verhuur niet met zoveel woorden in de leveringsakte is opgenomen, maar moet worden afgeleid uit de onderlinge samenhang tussen de onderdelen onder a ("de te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger") en c ("indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde 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 in geval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b.") van de overwinstregeling.

Verder deelt het college mee dat het in zeer uitzonderlijke gevallen toestemming voor verhuur verleent. Tot nu toe is enkel toestemming verleend in situaties waarbij de eigenaar van de woning door zijn werkgever tijdelijk naar het buitenland werd uitgezonden, zo stelt het college. Volgens het college wordt in geval van toestemming een overeenkomst opgesteld waarin de periode van verhuur en de maximale huurprijs worden opgenomen. Verder wordt in een dergelijke overeenkomst opgenomen dat de termijn van de doorverkoopbepalingen en de volgens het college bestaande zelfbewoningsplicht worden opgeschort voor de periode waarin de woning niet door de eigenaar zelf wordt bewoond, hetgeen volgens het college betekent dat de termijn van zeven jaar wordt verlengd met de periode waarin de woning verhuurd is geweest. Een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst is opgenomen onder Achtergrond, onder 8.

7. Nu de door de raad van de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde 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 Achtergrond, onder 7).

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 1). 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. Zo blijft buiten onderzoek de vraag of de door de gemeente gehanteerde overwinstregeling de Huisvestingswet op onaanvaardbare wijze doorkruist. Wel kan de

Nationale ombudsman onderzoek doen naar de vraag of het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer op grond van de overwinstregeling heeft kunnen weigeren verzoeker toe te staan zijn woning te verhuren.

8. In de overwinstregeling (onder a) is ten aanzien van zelfbewoning geen termijn opgenomen, terwijl de hierboven genoemde afdracht van overwinst aan de gemeente en de vereiste toestemming van het college voor de huurvergoeding in de overwinstregeling (onder b) wel met zoveel woorden aan de termijn van zeven jaar zijn gebonden. Uit de stukken betreffende de totstandkoming van de overwinstregeling, waaronder de ambtelijke nota aan het college van 30 november 1994, het raadsvoorstel van 10 januari 1995 en de notulen van de raadsvergadering van 19 januari 1995 (zie Achtergrond, onder 2, 3 en 4) blijkt nergens dat met de overwinstregeling een zelfbewoningsplicht is bedoeld voor een termijn van zeven jaar. Het woord "zelfbewoningsplicht" komt zelfs in deze stukken geheel niet voor.

Uit deze stukken blijkt dat het oogmerk van de gemeente bij de invoering van de overwinstregeling was, de door de gemeente bij de uitgifte van bouw kavels gedane investeringen (deels) terug te verdienen door het afromen van de door de verkrijgers bij doorverkoop gemaakte winsten. Tevens wilde de gemeente met deze regeling tegengaan het kopen van woningen met speculatieve doeleinden en het daarmee gepaard gaande onnodig opjagen van de prijzen.

Uit de tekst van de overwinstregeling noch uit bovengenoemde gemeentelijke stukken blijkt derhalve dat dit beding een zelfbewoningsplicht voor een termijn van zeven jaar inhoudt. Indien er al van zou worden uitgegaan dat de gemeente met de overwinstregeling een dergelijke zelfbewoningsplicht bedoelde op te leggen, dan geldt dat is gesteld noch is gebleken dat verzoeker voorafgaande aan het tekenen van de koopovereenkomst is geïnformeerd over een dergelijke uitleg van de overwinstregeling en dat evenmin is gesteld of gebleken dat verzoeker destijds had moeten begrijpen dat de overwinstregeling de thans door de gemeente gestelde strekking heeft.

Uit de onderlinge samenhang van de onderdelen a en b van de overwinstregeling blijkt veeleer dat de bestemming tot zelfbewoning slechts inhoudt dat de verkrijger van de woning tot "eerste bewoning" is verplicht.

9. Ten aanzien van het door het college gestelde verbod van verhuur van de woning geldt het volgende. In de overwinstregeling wordt (onder b) het verhuren van de woning niet verboden. Ten aanzien van verhuur wordt slechts bepaald dat ingeval van verhuur binnen de gestelde termijn van zeven jaar, de overeen te komen huurvergoeding is onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders, welke huurvergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan kostendekkend. Het argument van de gemeente dat in de onderlinge samenhang van onderdeel a en onderdeel c van de overwinstregeling een verbod van verhuur moet worden gelezen, overtuigt niet. Onder a is

immers geen verbod van verhuur opgenomen - hetgeen overigens, zoals hierboven al opgemerkt, tevens geldt voor onderdeel b - en onder c is evenmin een verbod van verhuur opgenomen, maar slechts een boetebeding. Bij overtreding van enige voorwaarde onder a of b (de hoofdverbintenis) verbeurt de verkrijger op grond van het boetebeding onder c (de accessoire verbintenis) een boete. In het boetebeding onder c wordt niet naar enige andere hoofdverbintenis verwezen dan naar de overwinstregeling onder a en

onder b. Overigens zou het opnemen van een extra hoofdverbintenis in een boetebeding misplaatst zijn.

Uit de tekst van de overwinstregeling blijkt derhalve geen verbod van verhuur. Ook hier geldt dat uit de gemeentelijke stukken betreffende de totstandkoming van de

overwinstregeling nergens blijkt dat de gemeente met de overwinstregeling een verbod van verhuur beoogde op te leggen. Het door het college thans gestelde verbod van verhuur komt in deze stukken niet aan de orde. Indien er al van zou worden uitgegaan dat de gemeente met de overwinstregeling een dergelijk verbod van verhuur bedoelde op te leggen, dan geldt dat is gesteld noch is gebleken dat verzoeker voorafgaande aan het tekenen van de koopovereenkomst is geïnformeerd over een dergelijke uitleg van de overwinstregeling en dat evenmin is gesteld of gebleken dat verzoeker destijds had moeten begrijpen dat de overwinstregeling de thans door de gemeente gestelde strekking heeft.

10. Indien de gemeente bij de invoering van de overwinstregeling heeft bedoeld dat dit beding een zelfbewoningsplicht en een verbod van verhuur voor een periode van zeven jaar inhoudt, zoals de gemeente thans voorstaat, dan had de gemeente dit duidelijk in de overwinstregeling moeten opnemen. Dat de gemeente zulks heeft nagelaten komt voor haar rekening en mag - mede gelet op de ingrijpendheid van een dergelijke plicht en een dergelijk verbod - niet het gevolg hebben dat de onvoldoende duidelijk geformuleerde overwinstregeling ten nadele van verzoeker wordt uitgelegd.

Op grond van de tekst van de overwinstregeling en meergenoemde gemeentelijke stukken kan worden geconcludeerd dat met de overwinstregeling wordt getracht speculatie te voorkomen door in geval van doorverkoop door de verkrijger binnen de periode van zeven jaar een deel van de winst op te eisen (waarmee tevens wordt voldaan aan het doel van de gemeente om een deel van de door de gemeente bij de uitgifte van bouwkavels gedane investeringen terug te verdienen) en door ingeval van verhuur de hoogte van de huurvergoeding te beperken, zodat evenmin kan worden gespeculeerd door middel van verhuur.

Nu aangenomen wordt dat de overwinstregeling geen verbod van verhuur inhoudt, heeft verzoeker geen toestemming van het college nodig om zijn woning te verhuren. De voorwaarde van toestemming van het college beperkt zich tot de hoogte van de door

verzoeker met de huurder overeen te komen huurvergoeding.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer is gegrond.

Onderzoek

Op 24 april 2002 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. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

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

Tevens werd het college een aantal specifieke vragen gesteld.

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.

Verzoekster gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 16, aanhef en onder a (zie Achtergrond, onder 1) 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 onderzoek doen naar de wijze waarop de gemeente toepassing heeft gegeven aan haar eigen beleid.

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.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker verzocht de gemeente Haarlemmermeer bij brief van 19 juni 2001 om hem te informeren over de limiterende bepalingen in de eigendomsakte van zijn woning betreffende verhuur van de woning:

"...Op mijn woning is het beding (...) van toepassing. Door omstandigheden zal mijn woning gedurende wisselende periodes de komende paar jaar niet bewoond zijn. Hoe en wanneer precies weet ik nog niet, maar zoals het nu staat ongeveer vanaf

oktober 2001. Om te voorkomen dat mijn woning ten prooi valt aan krakers of vandalisme wil ik het voor deze periodes verhuren.

Ik begrijp uit mijn koopcontract dat hiervoor limiterende bepalingen bestaan. Graag ontvang ik van u een brochure of een andere vorm van informatie die mij gedetailleerd inlicht over de te volgen procedure, op te voeren kosten mbt mijn woning etc...."

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 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,

éénhonderd procent (100%) respectievelijk vijftig procent (85%), zeventig procent (70%), vijfenvijftig procent (55%), veertig procent (40%), vijfentwintig procent (25%) of tien procent (10%) 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 geïnvesteed 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 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.; -----

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 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; -----...”

Verzoeker heeft de woning betrokken in 1997.

3. De gemeente reageerde op verzoekers verzoek bij brief van 2 juli 2001:

"...In uw brief verzoekt u toestemming te verlenen voor de verhuur van uw woning (...) te Hoofddorp. In de eigendomsakte van de woning is echter de zelfbewoningsplicht opgenomen. Dit betekent dat u de woning zelf dient te bewonen en niet mag verhuren.

In uitzonderlijke situaties kan de Gemeente Haarlemmermeer een voorstel doen waarbij een overeenkomst tussen eigenaar en gemeente wordt opgesteld waarin de huurprijs en de periode waarin de woning mag worden verhuurd worden opgenomen. Daarnaast wordt in de overeenkomst geregeld dat de doorverkoopbepalingen alsmede de

zelfbewoningsplicht worden opgeschort voor de periode waarin de woning niet door de eigenaar zelf is bewoond.

U heeft verschillende keren aangegeven dat u uw woning wilt verkopen. De woning heeft ook daadwerkelijk te koop gestaan. U heeft diverse malen geprobeerd ontheffing op de doorverkoopbepalingen te krijgen, u heeft zowel een bezwaarschrift als een klacht ingediend tegen de Regeling doorverkoop.

Ik zou graag van u vernemen wat de reden is voor uw verzoek tot verhuur van uw woning om te kunnen beoordelen of u al dan niet een voorstel gedaan zou kunnen worden..."

4. Bij brief van 6 juli 2001 deelde verzoeker de gemeente zijn voornemen tot verhuur van zijn woning mee:

"...Gezien onze situatie (waar u bekend mee bent) ben ik actief op zoek naar een woning in Friesland en zullen wij verhuizen zodra daar geschikte woonruimte vrijkomt. Oorspronkelijk wilde ik dit pas doen na verkoop van mijn woning. Echter gezien de huidige marktsituatie en lopende procedure tegen de gemeente is dit op het moment zinloos. Mijn woning komt pas weer in de verkoop als ik ontheffing heb (of de termijn is verlopen) en de markt weer aantrekt.

Dat betekent dat ons huis waarschijnlijk binnenkort leeg komt te staan. Om vandalisme en/of kraken te voorkomen lijkt het mij het beste het huis te verhuren aan bijv. expats. Het alternatief is dichttimmeren en dat spreekt zowel mij als mijn burens niet aan.

Zoals ik eerder heb gemeld is het mij niet duidelijk wanneer en voor hoelang. Dat hangt af van een aantal externe factoren (vraag, werk etc.) waar ik op het moment geen inzicht in heb ..."

Verzoekers verwijzing naar "onze situatie (waar u bekend mee bent)" betreft een verwijzing naar eerder door hem met de gemeente gevoerde correspondentie. Verzoeker had daarin aangegeven dat zijn vrouw, sinds zij na de geboorte van hun zoon in 1999 was gestopt met werken, een sterk toenemend verlangen had 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 (op termijn) te verkopen en een nieuw bestaan op te bouwen in Friesland.

5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer berichtte verzoeker bij brief van 17 juli 2001 als volgt:

"...De reden waarom u uw woning wenst te verhuren is voor ons géén aanleiding hiervoor toestemming te verlenen. U bent voornemens de bepalingen in uw eigendomsakte - ondanks dat u verschillende malen uitgebreid geïnformeerd bent over alle verplichtingen

waaraan u zich dient te houden - bewust te overschrijden.

Conform het bepaalde in de eigendomsakte van uw woning (...) te Hoofddorp kan, wanneer u zich daadwerkelijk niet aan deze bepalingen houdt, de Gemeente Haarlemmermeer u een boete opleggen van f 50.000,--.

Vooralsnog vertrouwen wij er echter op dat u het zover niet zult laten komen en dat u de woning zelf blijft bewonen, dat wel de woning tijdig zult verkopen..."

6. Verzoeker reageerde bij brief van 21 juli 2001:

"...Uw brief is onbehoorlijk en onjuist. Het is opnieuw een illustratie van het schenden van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. U beschuldigt mij zonder grond, naar mijn mening liegt u opnieuw en u bent onzorgvuldig en onredelijk in de beoordeling van mijn verzoek tot verhuur.

Ik heb reeds een klacht tegen u ingediend bij de Nationale Ombudsman en heb een beroepsprocedure aangevraagd bij de Arrondissementsrechtbank Haarlem. Uw brief en andere recente correspondentie zal ik naar deze instanties doorsturen als toevoeging bij de stukken die al in hun bezit zijn.

In de eerste plaats beschuldigt u mij van het bewust overschrijden van de bepalingen in mijn eigendomsakte. Ik ben mij hiervan niet bewust. Ik verzoek u met voorbeelden te komen of uw verontschuldigungen aan te bieden.

In de tweede plaats spreekt u over zelfbewoningsplicht en dat op het niet voldoen van deze plicht een boete rust van fl. 50.000,-. Ik heb opnieuw mijn eigendomsbewijs doorgelezen en kan hierover niets vinden. Wellicht bedoelt u de volgende paragrafen:

"1. a. De te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger" en

"1. c. 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

(fl. 50.000,-) ingeval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld in punt b."

Punt 1. a. spreekt slechts over de bestemming van de woning. Dat is wat anders dan zelfbewoningsplicht. Punt 1. c. spreekt over een boete van fl. 50.000 igv verhuur enz.

Zelfbewoningsplicht wordt ook in deze paragraaf niet genoemd.

Er is mijns inziens geen sprake van een zelfbewoningsplicht met een boete igv het hier niet aan voldoen. Ik beschouw dit dus als een leugen. Indien u het hier niet mee eens bent, stel

ik voor dat u uw dreigement uitvoert. Zodoende kan in een civiele procedure bepaald worden hoe deze paragrafen geïnterpreteerd moeten worden. Wij verwachten uiterlijk oktober 2001 te verhuizen. Ik zal u een adreswijziging sturen.

In de derde plaats vind ik uw verbod onredelijk en de besluitvorming onzorgvuldig. Niet alleen lijdt ik schade door uw besluit, maar u introduceert tevens een veiligheidsrisico voor de wijk. Het is een bekend fenomeen dat langdurige leegstand vandalisme veroorzaakt en criminaliteit aantrekt. Ik zal uw besluit bespreken met de Hoofd Veiligheid van de gemeente en beraad mij op verdere stappen..."

7. Verzoeker schreef de gemeente bij brief van 20 augustus 2001 het volgende:

"...Recent hebben 2 rechtszaken plaatsgevonden mbt "overtredingen" van door gemeentes opgelegde anti-speculatiebedingen. De beide gemeentes werden in het ongelijk gesteld. In geval van uitspraak AB2979 dd. 170701 bepaalde het gerechtshof Arnhem dat een dergelijke regeling in strijd is met de huisvestingswet indien de waarde van de woning boven de Fl. 183000,- ligt.

Gezien de jurisprudentie van deze uitspraken kan ik uw verbod negeren en zal ik mijn huis verhuren of anderszins zoals het mij uitkomt. Mocht u het hier niet mee eens zijn, dan kunt u mij natuurlijk altijd voor de rechter dagen.

Het lijkt er dus op dat de "financiële regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen" voor een groot deel (en wellicht in zijn geheel) onrechtmatig is. Ik had in juli al een beroep bij de bestuursrechter in Haarlem aangevraagd ivm de niet ontvankelijk verklaring van mijn bezwaarschrift. Tegelijk hiermee had ik een rechtmatigheidstoetsing van besluit 002A aangevraagd. Ik verwacht tussen nu en 3 maanden de uitspraak van de rechter. Gezien de ontstane jurisprudentie lijkt de uitkomst mij duidelijk.

Uiteraard zal ik in de media aandacht besteden aan de beide rechtszaken. In het Witte Weekblad van 29 augustus zal een stuk gepubliceerd worden. Tevens zal ik in de Hoofddorpse Courant een ingezonden brief laten plaatsen..."

8. Bij brief van 21 februari 2002 diende verzoeker een klacht in bij de gemeente:

"...Hierbij dien ik een klacht tegen (uw brief van 17 juli 2001; N.o.) Hierin geeft u mij geen toestemming de woning te verhuren en stelt u dat er zelfbewoningsplicht bestaat. Naar mijn mening liegt u, pleegt u onbehoorlijk bestuur en is uw besluit onrechtmatig.

Mijn motivatie heb ik al eerder (...) verwoord, maar ik zal hem nog een keer herhalen:

- 1) Er staat in mijn eigendomsakte niets over een "zelfbewoningsplicht".
- 2) Als dit er wel in zou staan, zou dit in strijd zijn met de huisvestingswet, ref. uitspraak

AB2979 dd 170701.

3) Uw verbod tot verhuur is een daad van onbehoorlijk bestuur aangezien een lang leegstaande woning criminaliteit aan kan trekken en niet in het belang is van de wijk. Tevens is het onredelijk.

4) Uw verbod tot verhuur en de daarbij horende paragraaf in de eigendomsakte is onrechtmatig aangezien het in strijd is met de huisvestingswet, ref uitspraak AB2979 dd. 170701.

Bovengenoemde uitspraak is gedaan door het gerechtshof Arnhem waarbij gesteld werd dat de gemeente geen bemoeienis mag hebben met woonruimteverdeling van woningen boven de Fl. 183000,-...."

9. De gemeente reageerde hierop bij brief van 19 april 2002:

"...Op 21 februari heb ik van u een brief ontvangen waarin u een klacht uit betreffende het verbod uw woning te verhuren.

U verwijst naar correspondentie tussen u en de gemeente Haarlemmermeer.

Uit deze correspondentie blijkt u geen toestemming te krijgen voor het tijdelijk verhuren van uw woning en blijkt u het hier niet mee eens te zijn.

De klachtcoördinator van de dienst RWE heeft geprobeerd telefonisch contact met u te krijgen. Aangezien dit tot op heden niet gelukt is zal ik u mijn mening over de door u gestelde vragen meedelen.

In uw brief wijst u op de volgende zaken, die ik punt voor punt zal behandelen:

"1. Er staat in mijn eigendomsakte niets over een 'zelfbewoningsplicht'

In de eigendomsakte van uw woning is het anti-speculatiebeding opgenomen. Het beding begint met de bepaling dat "de op de grond te bouwen woning bestemd is voor zelfbewoning door de verkrijger".

Voortvloeiend uit dit beding heeft u de plicht tot zelfbewoning. De gemeente Haarlemmermeer heeft de bouwer van uw woning contractueel verplicht bij eigendomsoverdracht dit beding op te nemen.

Dit heeft tot gevolg dat u vrij bent in het al dan niet zelf bewonen van de betreffende woning maar als u besluit niet meer zelf hier te wonen zal dit moeten resulteren in verkoop van de woning of, in bijzondere gevallen, een verzoek tot tijdelijke ontheffing van het verbod op verhuur.

(...)

De punten 2 en 4 van uw brief lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

U verwijst naar uitspraken gedaan door het Gerechtshof in Arnhem op 17 juli 2001.

Naar ons oordeel staan die uitspraken het door de gemeente ingenomen standpunt niet in de weg. De gemeente houdt u immers slechts aan de verplichting om de door u aangekochte woning zelf te bewonen of te verkopen. Daarmee wordt uitdrukkelijk niet regulerend opgetreden voor wat betreft de woonruimte-verdeling. U mag uw woning aan iedereen verkopen. U mag uw huis alleen niet verhuren. In de uitspraak van het Hof Arnhem worden de gemeenten Losser en Tubbergen nu juist aangesproken op het feit dat deze gemeenten wel beperking stelt ten aanzien van de doorverkoop van een woning en zich bezighoudt met de verdeling van bestaande woonruimte, en het Hof Arnhem oordeelde dat die handelwijze in strijd is met het systeem van de Huisvestingswet.

De zelfbewoningsverplichting en de anti-speculatieregeling kennen binnen de gemeente Haarlemmermeer een ander doel. Het gaat de gemeente er om dat er woningen tot stand zijn gekomen mede door inspanning en financiële steun van de gemeente. De gemeente wil dat er met die aldus tot stand gekomen woonruimte niet wordt gespeculeerd, kent een winstafdrachtregeling en uit hoofde daarvan is verhuur niet toegestaan."

Als derde punt stelt u in uw brief:

"3. Uw verbod tot verhuur is een daad van onbehoorlijk bestuur aangezien een lang leegstaande woning criminaliteit aan kan trekken en niet in het belang is van de wijk. Tevens is dit onredelijk."

Het verbod tot verhuur staat geregeld in de "Regeling doorverkoop nieuwbouwkooptoningen". U bent vooraf geïnformeerd over de consequentie die verhuizing met zich mee zou brengen. Ik onderschrijf het belang van bewoning van uw huis. Leegstand is echter niet noodzakelijk, u zou zo spoedig mogelijk tot verkoop over moeten gaan om leegstand te voorkomen en om te voldoen aan het in de eigendomsakte opgenomen anti-speculatiebeding. Ik zie niet in dat dit onredelijk zou zijn.

Om deze redenen acht ik uw klacht ongegrond..."

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 21 juli en

20 augustus 2001 en 21 februari 2002 (zie hierboven onder A.6, A. 7 en A.8).

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:

"...

Wat is het doel van de zelfbewoning en van de anti-speculatieregeling, neergelegd in de door de raad van uw gemeente op 10 januari 1995 vastgestelde standaardcontractbepalingen? Is dat doel het doel, zoals neergelegd in de brief van uw gemeente aan verzoeker van 19 april 2002, (...) ("De zelfbewoningsverplichting...t/m...niet toegestaan")? Zijn er andere stukken waaruit dit doel blijkt? Zo ja, welke stukken en waar in deze stukken is dat doel terug te vinden? Als er een ander doel is dan hierboven bedoeld, wat is dat doel en uit welke stukken blijkt dat doel?

Wat wordt bedoeld met opschorting van de doorverkoopbepalingen en de zelfbewoningsplicht voor de periode waarin de woning niet door de eigenaar zelf is bewoond (zie brief van uw gemeente aan verzoeker van 2 juli 2001 (...)? Wordt hiermee bedoeld dat de termijn van de overwinstregeling van zeven jaar wordt verlengd met de periode waarin de woning verhuurd is geweest?

In welke bepaling(en) van verzoekers leveringsakte is deze opschorting neergelegd?

De leveringsakte bepaalt dat, ingeval van verhuur, de daarvoor overeen te komen vergoeding is onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders (contracts-bepaling 1b). Waar is in de akte neergelegd dat de gemeente slechts *in uitzonderlijke situaties* akkoord kan gaan met verhuur en een voorstel voor huurprijs en huurperiode kan doen (zie brief van uw gemeente aan verzoeker van 2 juli 2001 (...)?

Welke uitzonderlijke situaties heeft de gemeente hier op het oog? In welke gevallen is in het verleden toestemming verleend tot verhuur? Ik verzoek u een en ander te illustreren met concrete voorbeelden..."

2. In reactie op de klacht en de vragen van de Nationale ombudsman liet het college bij brief van 14 augustus 2002 het volgende weten:

"...(Verzoeker; N.o.) heeft bij u een klacht ingediend over het niet verlenen van toestemming door de gemeente Haarlemmermeer voor verhuur van zijn woning (...) in Hoofddorp.

Voor wat betreft de door u gestelde vragen kan ik u het volgende voorleggen.

Vraag 1 gaat over het doel van zelfbewoning en van de anti-speculatieregeling. Dit is inderdaad neergelegd in de door de gemeenteraad op 10 januari 1995 vastgestelde standaardcontractbepaling. Het doel staat verwoord in de brief van de gemeente aan (verzoeker; N.o.) van 19 april 2002 (...). Er zijn geen andere stukken waaruit dat blijkt, er is geen ander doel dan uit genoemde stukken blijkt.

Vraag 2 gaat over de bedoeling van het opschorten van de doorverkoopbepalingen en de zelfbewoningsplicht voor de periode waarin de woning niet zelf wordt bewoond. Hiermee wordt inderdaad bedoeld dat de termijn van de overwinstregeling van zeven jaar wordt verlengd met de periode waarin de woning verhuurd is geweest.

Vraag 3, 4 en 5 wil ik graag in een keer beantwoorden.

De opschorting van de zelfbewoningsplicht is niet in de leveringsakte opgenomen. In de leveringsakte is juist bepaald dat verhuur van de woning is verboden. In zeer uitzonderlijke gevallen verleent de gemeente echter wel eens toestemming voor verhuur. Er wordt dan een overeenkomst opgesteld waarin de perioden van verhuur, de maximale huurprijs en opschorting van de bepalingen is opgenomen. Enkel onder deze voorwaarden wordt toestemming verleend. Het komt zelden voor. Tot nu toe is enkel toestemming verleend in situaties waarbij de eigenaar van de woning door zijn werkgever tijdelijk naar het buitenland werd uitgezonden.

In zijn algemeenheid kan ik stellen dat (verzoeker; N.o.) al geruime tijd probeert onder de doorverkoopbepalingen die op zijn woning rusten uit te komen. Op alle mogelijke manieren. Hij heeft echter vrijwillig een baan in Friesland gezocht omdat zijn echtgenote daar oorspronkelijk vandaan komt en ze graag terug wilde naar haar geboortestreek. Er is geen sprake van een schrijnende situatie dus er wordt geen ontheffing verleend op de overwinstregeling..."

3. Naar aanleiding van een nadere vraag van de Nationale ombudsman waar het verbod van verhuur van de woning in de leveringsakte is vastgelegd, liet de gemeente het volgende weten. Het verbod van verhuur is niet met zoveel woorden in de leveringsakte opgenomen, maar blijkt uit de onderlinge samenhang tussen de onderdelen a ("de te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger") en c ("indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde 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 in geval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b.") van de overwinstregeling.

D. Reactie verzoeker

In reactie op de brief van 14 augustus 2002 liet verzoeker bij brief van 3 september 2002, voor zover van belang, nog het volgende weten:

"...Ik ben me er bewust van dat het volgens mijn contract niet is toegestaan mijn woning te verhuren zonder toestemming van de gemeente. Echter het is in niemand zijn belang als mijn woning lange tijd onbewoond blijft. Ik heb daardoor dubbele lasten en er is grote kans op vernieling, kraken of verpaupering. Dat is ook niet in het belang van de buurt. Verder is leegstand slecht voor de conditie van de woning.

Ik wens niet door de gemeente gedwongen te worden mijn huis te verkopen. Meerdere keren heeft de gemeente hierop aangedrongen. Echter als eigenaar kan en wil ik daarover vrij beslissen. Aangezien de gemeente geen ontheffing verleent, komt mijn woning pas in de verkoop na de 7-jarige termijn. Vandaar mijn beslissing om het tot die tijd te verhuren. Zoals u heeft kunnen lezen geeft de gemeente in principe hiervoor nooit toestemming. De vraag is of dit redelijk is. Ik hoop dat u hierover uw oordeel wilt geven"...

Achtergrond

1. **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; (...)"

2. **Nota van de interim-directeur van de dienst Ruimte, Wonen en Economie aan het college van burgemeester en wethouders** (nota van 30 november 1994):

"...Hierbij doe ik u toekomen het voorstel tot het in werking stellen van het anti-speculatiebeding en het instellen van het Fonds "Volkshuisvesting".

Naar aanleiding van de eerste bespreking in uw college ga ik hieronder allereerst in op een aantal onderdelen van het beleid voor de woningen boven de f 350.000,- alsmede voor de bouwkvavels.

Anti-speculatiebeding

Het anti-speculatiebeding wordt ingevoerd omdat bij de huidige marktsituatie de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen ruim beneden de marktwaarde liggen. Bij doorverkoop kunnen dan ook aanmerkelijke winsten worden behaald. Ze zijn relatief goedkoop door de lage grondprijs en de gemeentelijke zorg voor de prijswaardetheitverhouding. Het is om die reden dan ook gerechtvaardigd om een deel van het verschil tussen de stichtingskosten en de werkelijke marktwaarde aan de gemeente ten

goede te laten komen. Dat zou kunnen door een verhoging van de grondprijs in de richting van de marktwaarde. Omwille van de bereikbaarheid van met name de goedkope en middeldure woningen is bij de vaststelling van de grondprijzen 1994 besloten daar niet toe over te gaan, maar het anti-speculatiebeding in werking te stellen.

Bij woningen boven de f 350.000,- spelen die argumenten niet of minder. De grondprijs bij woningen boven die prijs is middels de afgelopen jaren doorgevoerde verhogingen al in belangrijke mate marktconform. Voorzover we als gemeente ons nog bezig houden met het toetsen van de prijs-kwaliteitsverhouding van woningen in die prijsklasse, zal dat globaal zijn, wat een prijsopdrijvend effect zal hebben. Daarom is het gerechtvaardigd om bij woningen boven die prijs af te zien van het anti-speculatiebeding.

Gemeentelijke bemoeienis

Bij een meer ontspannen woningmarkt is de directe gemeentelijke bemoeienis met woningen boven de f 350.000,- beperkt tot een globale zorg voor de prijskwaliteitsverhouding.

Ondanks dat de prijs van nieuwbouwwoningen boven de f 350.000,- redelijk dicht tegen de marktwaarde aan kan zitten, is er grote vraag naar die woningen. De zeer grote vraag naar nieuwbouwwoningen is de reden geweest om de lotingsprocedure voor vrije sectorwoningen in te voeren. De loting staat los van de al of niet marktconforme grondprijs en de gemeentelijke zorg voor de prijskwaliteitsverhouding, maar vloeit alleen voort uit de grote vraag naar nieuwbouwwoningen in alle prijsklassen, zoals die momenteel aan de orde is.

Als om wat voor reden dan ook de vraag bij een bepaald project klein is, dan is in de lotingsprocedure ingebouwd dat van de loting afgezien kan worden.

Dit laatste geldt voor alle woningen ongeacht de prijs en/of het anti-speculatiebeding van toepassing is.

Zolang ook naar woningen boven de f 350.000,- een grote vraag is, houdt onze bemoeienis dus ook het voorschrijven van de loting in.

Vanzelfsprekend zijn ook op de woningen boven de f 350.000,- de (rand) voorwaarden van toepassing, die voortvloeien uit de stedenbouwkundige en andere kaders, die van gemeentezijde gesteld worden.

Bouwkavels

Wanneer de bovenstaande lijn doorgetrokken wordt, houdt dat ook in dat bij de uitgifte van kavels het anti-speculatiebeding niet ingevoerd hoeft te worden.

Verreweg de meeste uit te geven kavels zijn zo groot dat de grondprijs - de prijs per m² is immers afhankelijk van de kavelgrootte - marktconform is.

De stichtingskosten van de woningen zullen, inclusief de grond, dan ook merendeels boven de f 350.000,- uitkomen.

Daarnaast is er bij de uitgifte van de kavels geen enkele bemoeienis van de gemeente met de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen. Omdat er bij de kavels nog wat extra uitvoeringscomplicaties zijn, is het verstandig om voor alle kavels af te zien van het anti-speculatiebeding.

Zolang er een grote vraag naar kavels is zal er dus wel geloot worden.

Tot zover in het kort het beleid ten aanzien van de woningen boven de f 350.000,- en de bouw kavels. Daarnaast wil ik nog op een tweetal nieuwe punten in het voorstel nader ingaan.

Overgangsregeling

Zoals in het raadsbesluit vermeld is, zal het anti-speculatiebeding ingaan 8 dagen na de bekendmaking en daarmee van toepassing zijn op alle verkopen, die vanaf die dag bij de notaris passeren. De desbetreffende koopcontracten zijn echter al (veel) eerder

getekend. Voor de desbetreffende verkopers zal de afdracht aan de gemeente een zeer onaangename verrassing zijn, waar ze logischerwijs geen rekening mee gehouden hebben. Ook zijn er eigenaren van een koopwoning, die de afgelopen periode een nieuwbouwwoning hebben gekocht en bij de toekomstige verkoop van de huidige woning met het anti-speculatiebeding geconfronteerd kunnen worden. Bij de beslissing tot aankoop van de nieuwbouwwoning zal geen rekening gehouden zijn met een eventuele afdracht. Gelet op het tot nu toe slapende karakter van het anti-speculatiebeding valt dat de verkoper ook niet te verwijten. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dient er dus een overgangsregeling te komen. De standaardbepaling biedt u de mogelijkheid om in schrijvende gevallen een lager percentage, dus ook een nul-percentagete toe te passen. Het zal dus per geval bekeken moeten worden, maar ik stel voor om in ieder een generaal pardon toe te passen bij woningen waarvan voor 24 februari 1995 het koopcontract is afgesloten. Ook zal dit generaal pardon gelden voor de woningen die verkocht worden in verband met de koop van een nieuwbouwwoning in Haarlemmermeer. Het koopcontract voor de nieuwbouwwoning dient dan wel voor

24 februari 1995 afgesloten te zijn. Daarnaast zullen mogelijk nog een aantal schrijvende gevallen zich voordoen, die dan op individuele basis in de geest van deze overgangsregeling beoordeeld moeten worden.

Fonds "Volkshuisvesting"

De eerste dotatie in het nieuwe Fonds "Volkshuisvesting" zal bestaan uit de opbrengst in 1994 van het reeds bestaande anti-speculatiebeding voor premie-A/sociale koopwoningen. Aangezien in 1995 de begroting 1994 niet meer gewijzigd kan worden, is het noodzakelijk dat u mij machtigt de desbetreffende middelen via een afzonderlijke opname op de balans van 1994 te reserveren. Wanneer de raad in de vergadering van 23 februari 1995 met dit voorstel heeft ingestemd, zal het bedrag alsnog in het fonds gestort worden..."

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

In 1983 hebt u de standaard contractbepalingen in grondverkoop- en exploitatie-overeenkomsten ten behoeve van woningbouw vastgesteld. Een van de bepalingen had betrekking op het zogeheten anti-speculatiebeding. Het anti-speculatiebeding houdt bij de sociale koopwoningen in dat wanneer een woning verkocht wordt (een gedeelte van) het verschil tussen de verkoopprijs en de geïndexeerde aankoopprijs aan de gemeente betaald moet worden. Bij de overige woningen mag op straffe van een boete van 30% van de verkoopprijs de woning alleen voor de geïndexeerde aankoopprijs doorverkocht worden.

Tegelijkertijd met het vaststellen van die standaardbepalingen is besloten om het anti-speculatiebeding voor alle woningen met uitzondering van de sociale koopwoningen

voor onbepaalde tijd buiten werking te stellen. In alle koopcontracten, die vanaf die tijd afgesloten zijn, is het anti-speculatiebeding wel opgenomen, maar is het met uitzondering van de sociale koopwoningen tot heden een dode letter geweest. In 1983 was de situatie op de woningmarkt zodanig dat het anti-speculatiebeding geen reële betekenis zou hebben. Wel is de mogelijkheid open gehouden om het te gelegenertijd weer in te voeren. Inmiddels is de situatie op de woningmarkt zodanig veranderd dat het onzes inziens weer in werking gesteld kan worden. Directe aanleiding om ons daarover te beraden was de vaststelling van de grondprijzen 1994 voor de woningbouw.

We werden daarbij geconfronteerd met een situatie op de woningmarkt waarbij nieuwbouwwoningen zodra ze opgeleverd zijn een aanmerkelijk hogere waarde vertegenwoordigen dan de prijs waarvoor ze gekocht zijn. Die meerwaarde zou voor een gedeelte afgeroomd kunnen worden door een verhoging van de grondprijs, die boven de kostenstijgingen van het bouw- en woonrijp maken uit zou gaan. Een dergelijke grondprijsverhoging zou de afzet niet direct in gevaar brengen, maar er wel toe kunnen leiden dat bepaalde inkomenscategorieën de woning niet meer zouden kunnen kopen. Wij hebben bij het vaststellen van de grondprijzen gekozen voor een verhoging met 3% van de grondprijs op basis van alleen de kostenstijgingen van het bouw- en woonrijp maken, maar dat dan wel gepaard te doen gaan met het in werking stellen van het anti-speculatiebeding. Aangezien het argument van de bereikbaarheid bij de duurdere woningen veel minder een rol speelt, is toentertijd een stichtingskostengrens getrokken van f 250.000,00. Bij de grotere kavels zijn de prijzen dan ook met een hoger percentage (6,5 à 10%) aangepast. Dit besluit is dit voorjaar aan de desbetreffende raadscommissies voorgelegd.

Op basis van dat besluit viel te verwachten dat het anti-speculatiebeding de komende jaren aanmerkelijk meer zou gaan opbrengen dan in de afgelopen jaren het geval was. Er zou, zeker als de huidige situatie op de woningmarkt voort zou duren, sprake kunnen zijn van een substantiële inkomstenbron. Naar aanleiding daarvan is in ons collegeprogramma afgesproken dat die opbrengsten zullen worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Uitvloeisel van deze besluitvorming in het afgelopen jaar is het onderstaande voorstel om het anti-speculatiebeding weer in werking te stellen en een Fonds "Volkshuisvesting" in te stellen.

Het weer invoeren van het anti-speculatiebeding heeft dus alleen gevolgen voor de premie G- en premie C-woningen en de woningen in de vrije sector. De sociale koopwoningen zullen dan ook verder buiten beschouwing blijven.

Premie- en vrije-sectorwoningen

Zoals gezegd is bij alle woningen, ongeacht de verkoopprijs, het anti-speculatiebeding in het koopcontract opgenomen en betreft het een periode van 3 jaar. Voor de woningen, die

ouder zijn dan 3 jaar, heeft het invoeren van het anti-speculatiebeding dus geen consequenties. Als we kijken naar de woningen waarop het anti-speculatiebeding van toepassing zou gaan worden, zijn dat overwegend de premie G- en C- woningen. Vrije-sectorwoningen beneden een stichtingkostengrens van f 250.000,00 zijn er veel minder gebouwd.

Bij nadere beschouwing blijkt dat het te overwegen is om een andere en wel een hogere grens te nemen. Voor die afweging is het goed om stil te staan bij de factoren die tot de overwinsten leiden. Ten eerste is dat de grondprijs, die beneden de marktwaarde ligt. Ten tweede is dat de gemeentelijke zorg voor een goede prijs-kwaliteitsverhouding, waardoor de koopprijs (ruim) onder de marktwaarde uitkomt, alhoewel bij de nieuwe werkwijze dat effect minder zal zijn. Deze gemeentelijke menskracht en middelen wordt ingezet om volkshuisvestingsdoeleinden (bereikbaarheid, doorstroming, goede prijs-kwaliteitsverhouding) te bereiken. In het licht van die doelstellingen is de gemeentelijke inzet ook verantwoord en redelijk.

Wanneer deze inzet echter leidt tot een onevenredig financieel voordeel voor de koper, hetgeen kan optreden als de woning wordt doorverkocht, is het echter niet meer dan redelijk om (een gedeelte van) dat financiële voordeel terug te halen door middel van het anti-speculatiebeding.

Er zou dus alles voor te zeggen zijn om het anti-speculatiebeding voor alle vrije-sectorwoningen in werking te stellen. Dat vinden wij echter te ver gaan. Voor woningen met een kavel van meer dan 400 m² is de grondprijs redelijk marktconform. Omdat het de voorkeur verdient te werken met een stichtingkostengrens en niet met de vierkante meters van de kavel stellen wij voor als grens f 350.000,00. Beneden die grens zullen geen woningen voorkomen met een kavel van 400 m² of meer.

Uitwerking

In de afgesloten koopovereenkomsten voor de premie- en vrije-sectorwoningen is het anti-speculatiebeding als volgt uitgewerkt.

Binnen 3 jaar mag de woning alleen tegen een geïndexeerde prijs doorverkocht worden. Als dat niet gebeurt, moet een boete van 30% van de verkoopprijs betaald worden. Alleen bij een exorbitant verschil tussen de oorspronkelijke prijs en de verkoopprijs zal die 30% minder zijn dan het verschil. Wanneer dus met die 30% boete gewerkt gaat worden, zal de verkoper er snel toe overgaan de woning voor de geïndexeerde prijs te verkopen.

Aangezien een dergelijke prijsregulering niet de bedoeling is, zal in de nog af te sluiten overeenkomsten het anti-speculatiebeding anders ingevuld moeten worden. Daarbij streven wij naar een regeling die voor alle woningen, inclusief de woningen in de sociale sector, gelijklopend is.

Wij stellen voor een periode van 7 jaar te hanteren met daarbij de volgende afbouw van het te betalen bedrag: in het eerste jaar dient 100% van de overwinst terugbetaald te worden, in het tweede jaar 85%, in het derde jaar 70%, in het vierde jaar 55%, in het vijfde jaar 40%, in het zesde jaar 25% en in het zevende jaar 10%. Met deze keuze voor een periode van 7 jaar is in afwijking van de nu nog geldende periode van 10 jaar bij de sociale koopwoningen aangesloten bij de gemiddelde woonduur. Deze periode van

7 jaar en de daarbij behorende percentages vindt u ook terug in de WVG-verordening als periode waarbinnen terugbetaling van subsidie verlangd kan worden.

Voor de reeds afgesloten overeenkomsten, waarin de 3 jaarstermijn is opgenomen zal die termijn en de 30% boete moeten blijven gelden. Wij zullen de desbetreffende verkopers wel de mogelijkheid bieden om te kiezen voor de percentages die in de nieuwe regeling voor de eerste drie jaar gelden.

Zoals in het raadsbesluit opgenomen is, zal het besluit in werking treden op de achtste dag na de bekendmaking van het besluit. Bij alle aktes, die vanaf die dag bij de notaris passeren zou het dus in werking moeten treden. De koopcontracten zijn in de regel al eerder afgesloten. De desbetreffende verkopers zouden dus op de valreep met een afdracht aan de gemeente geconfronteerd worden. Wij zullen in het kader van een overgangsregeling in het geval de verkoper kan aantonen dat het koopcontract voor

20 januari 1995 getekend is, niet tot inning van de verschuldigde afdracht overgaan. Hetzelfde zal van toepassing zijn bij woningen, die verkocht worden door de kopers van een nieuwbouwwoning in Haarlemmermeer, mits aangetoond kan worden dat het koopcontract van die nieuwbouwwoning voor 20 januari 1995 getekend is.

Opbrengsten

Ten aanzien van de opbrengsten is in het collegeprogramma opgenomen dat die worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Teneinde dat te bereiken en tevens te waarborgen dat de middelen ook werkelijk in het belang van de volkshuisvesting aangewend worden, stellen wij voor een Fonds "Volkshuisvesting" in het stellen dat gevoed wordt door deze middelen. Ook zullen te zijner tijd in dit fonds gestort worden de middelen die in het BWS-fonds vrijkomen doordat aangegane verplichtingen niet uitbetaald hoeven te worden. Dat doet zich bijvoorbeeld voor als een sociale koopwoning verkocht wordt. Tevens zal het bedrag van f 100.000,00 dat tot heden jaarlijks als gemeentelijke bijdrage in het gemeentelijke Fonds Stads- en Dorpsvernieuwing werd gestort aan dit nieuwe fonds toegevoegd kunnen worden.

Wat betreft de besteding denken wij in eerste instantie aan de beleidsaandachtpunten uit het volkshuisvestingsplan, waar wel geld mee gemoeid is, maar waarvoor vooralsnog geen geld beschikbaar was. Daar worden genoemd het verbouwen van bestaande

(woon)ruimten voor jongerenhuisvesting, maar ook het stimuleren van het milieuvriendelijk en aanpasbaar bouwen. Door de wijzigingen in het BWS '95 zal het moeilijk worden om de bestaande subsidieregeling voor deze laatstgenoemde zaken nog uit het BWS te bekostigen. Nu de subsidies van het Rijk voor de woningbouw grotendeels wegvallen, kan een gemeentelijk fonds op dat terrein een belangrijke functie hebben. Met dit fonds is het mogelijk om als gemeente ook financieel een bijdrage te leveren aan met name het oplossen van incidentele knelpunten.

Jaarlijks zullen via de begroting aan u voorstellen worden gedaan over de besteding van de in het fonds aanwezige middelen. Aangezien het ongewenst is dat de in dit fonds aanwezige middelen jarenlang ongebruikt blijven, is aan het fonds een plafond verbonden van f 750.000,00. Uitgaande van een zeer ruwe schatting van de jaarlijkse inkomsten van f 750.000,00 kan er dus één jaar gespaard worden. Omdat wij 1995 beschouwen als een aanloopjaar zal dit plafond pas in 1996 gaan gelden. Vanzelfsprekend zullen er alleen uitgaven worden gedaan voor zover de in het fonds aanwezige middelen toereikend zijn.

De eerste storting in het fonds zal bestaan uit de opbrengst van het anti-speculatiebeding in 1994, die na aftrek van de begrootte f 15.000,00 naar verwachting op circa

f 500.000,00 uit zal komen. In de balans van 1994 zijn deze middelen afzonderlijk opgenomen.

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 commissies 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 terugvloeiën 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 exploitatieovereenkomsten 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 exploitatieovereenkomsten 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 eigen dom 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 bezwaren 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 koop som 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 ver bindt de verkrijger zich alle opvolgende eigenaren aan de onder a. en b. vermelde verplichtingen, het onder c. vermelde boetebeding en aan deze verplichting te bin den, 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 aan maning van burgemeester en wethouders; (...)

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

6. Regeling inzake de doorverkoop van nieuwbouwkoopwoningen (regeling van de gemeente Haarlemmermeer)

"...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 aankoopssom

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 aankoopssom:

(...)

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 bouw kavel 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...”

7. Uitspraak van de rechtbank te Haarlem, enkelvoudige kamer voor bestuursrechtelijke zaken, van 14 januari 2002 nummer Awb 01-1000:

“...in de zaak van:

(verzoeker;N.o.)

wonende te IJlst

eiser,

--tegen--

burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,

verweerders

1. Ontstaan en loop van het geding

Bij brief van 15 maart 2001 hebben verweerders afwijzend beslist op het verzoek van eiser af te zien van het innen van eventuele overwinst bij de verkoop van de woning(...) te Hoofddorp.

Tegen dit besluit heeft eiser bij brief van 30 maart 2001, aangevuld bij brief van

17 april 2001, op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar (Awb) gemaakt.

Bij besluit van 25 juni 2001 hebben verweerders het bezwaar niet-ontvankelijk verklaard.

Tegen dit besluit heeft eiser bij brief van 9 juli beroep ingesteld.

Verweerder heeft bij brief 17 augustus 2001 op het geding betrekking hebbende stukken overgelegd alsmede een verweerschrift ingediend.

Het beroep is op 27 november 2001 behandeld ter zitting, alwaar eiser in persoon is verschenen. Verweerders hebben zich niet ter zitting laten vertegenwoordigen.

2. Overwegingen

2.1 Eiser heeft in 1996 de op het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie (...) gelegen bouwkevel 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.

Beslissing

De rechtbank:

verklaart het beroep ongegrond..."

8. Door de gemeente Haarlemmermeer gehanteerde standaardovereenkomst, waarbij de gemeente de eigenaar van een woning waarop het anti-speculatiebeding van toepassing is, toestemming geeft de woning tijdelijk te verhuren:

"...De gemeente Haarlemmermeer, krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer J. van Houwelingen, burgemeester,

en

.....,

overwegende, dat:

de.....zijn eigenaren van de woning.....Als gevolg van onvoorziene omstandigheden dient zich de noodzaak aan deze onlangs gereed gekomen woning tijdelijk, voor een periode van.....jaar te verhuren.

de gemeente Haarlemmermeer heeft belang bij het voorkomen van speculatie met door haar steun tot stand gekomen woningen. Daarom is in de eigendomsakte van de woning een zogenaamd anti-speculatiebeding ten gunste van de gemeente opgenomen in de vorm van een kettingbeding. Krachtens dit beding is het de heer/mevrouw.....onder meer niet toegestaan de woning te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.

De gemeente is echter overtuigd van het feit dat de heer/mevrouw.....geen speculatieve doeleinden nastreven met de voorgenomen verhuur en is daarom bereid de heer/mevrouwtoestemming te verlenen de woning te verhuren, zij het onder enkele voorwaarden die gericht zijn op handhaving van de inhoud en het effect van het anti-speculatiebeding.

komen het volgende overeen:

De gemeente verleent toestemming voor de tijdelijke verhuur van de woning voor een periode van maximaal ...jaar. Deze periode kan niet worden verlengd.

De toestemming gaat -in beginsel- in peren eindigt derhalve op.....

In de huurovereenkomst dient, in overeenstemming met de wettelijke regels in het maximaaljaar, tot uiterlijk....., gaat, welke periode niet kan worden verlengd. De huurovereenkomst dient uit te gaan van een tijdelijke verhuur, welke geen beroep op huurbescherming mogelijk maakt. Aan de gemeente dient een concept-huurovereenkomst te worden voorgelegd, waaruit een en ander blijkt. Eerst nadat de gemeente schriftelijk heeft verklaard in te stemmen met deze huurovereenkomst, mag de woning worden verhuurd.

De huurder dient zich te verplichten het gehuurde na afloop van de huur te ontruimen.

Verhuur voor een kortere periode dan drie jaar is mogelijk, mits de opeenvolgende huurders verplicht worden het gehuurde (telkens) na het einde van de (niet verlengbare) huur te ontruimen en mits de laatste verhuur uiterlijk.....eindigt.

Gedurende de termijn waarin de woning wordt verhuurd, c.q. niet door de eigenaren bewoond, worden de doorverkoopbepalingen alsmede de plicht tot zelfbewoning welke staan genoemd in de eigendomsakte opgeschort. Dit houdt in dat na het einde van de verhuur genoemde bepalingen blijven gelden voor een gelijke duur als per datum ingang

van de toestemming tot verhuur gold.

De maximale huurprijs van de woning is *f*per maand, de huurprijs dient te zijn vastgelegd in de aan de gemeente ter instemming voor de te leggen concepthuurovereenkomst.

Geschillen over deze overeenkomst dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Haarlem..."

Achtergrond

Zie onder bevindingen