



Rapport

Datum: 15 juli 2003

Rapportnummer: 2003/225

Klacht

Verzoeker klaagt er over dat het hoofd van de sector Wonen van de gemeentelijke Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer zich op voorhand op het standpunt stelt dat een eventuele verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur van de woning van verzoeker, welke samenhangt met de ontheffing van de plicht tot zelfbewoning in verband met zijn uitzending naar Roemenië niet zal worden verleend.

Daarnaast klaagt verzoeker er over dat het hoofd van de sector Wonen van de gemeentelijke Dienst Ruimte, Wonen en Economie zich op het standpunt stelt dat de termijn, zoals die geldt voor het anti-speculatiebeding, pas aanvangt op het moment dat verzoeker voor het eerst zelf in zijn woning gaat wonen.

Tenslotte klaagt verzoeker er over dat zijn brief van 2 juli 2001, waarin hij zijn bezwaren tegen het beperken van de tijdelijke ontheffing uiteenzet, niet overeenkomstig de bepalingen van de interne klachtenregeling is afgedaan.

Beoordeling

I. Inleiding

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. 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.

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.

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. Op 28 december 1998 kocht verzoeker een bouwka­vel in het planontwikkelingsgebied Getsewoud te Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. In de koopovereenkomst (en daarmee in de leveringsakte) is bovenbedoelde overwinstregeling opgenomen (zie Achtergrond, onder 2.).

Verzoeker is, ingevolge het bepaalde onder a van de overwinstregeling, verplicht de woning na oplevering zelf te gaan bewonen, de zogeheten 'zelfbewoningsplicht'.

3. Omdat verzoeker door zijn werkgever voor drie jaar werd uitgezonden naar Roemenië vroeg hij bij brieven van 16 april 2000 en 22 mei 2000 om ontheffing van de plicht tot zelfbewoning. In verband met zijn uitzending - nog voor de oplevering van de woning - kon verzoeker niet aan deze plicht voldoen. Tevens vroeg verzoeker om toestemming van tijdelijke verhuur en om een toelichting op de opschorting van de zeven jaarstermijn van het anti-speculatiebeding bij het niet zelf bewonen van de woning.

4. Op 10 mei 2000 deelde het hoofd van de sector Wonen van de gemeentelijke Dienst Ruimte, Wonen en Economie verzoeker mee dat, op grond van diens uitzending naar het buitenland, ontheffing van de zelfbewoningsplicht kon worden verleend. Op 28 juli 2000 deelde het hoofd van de sector Wonen mee dat onder bepaalde voorwaarden toestemming tot verhuur kon worden verleend. De gemeente had ter zake een concept overeenkomst opgesteld (zie Achtergrond, onder 4.), waarin stond opgenomen dat toestemming voor tijdelijke verhuur van de woning werd verleend, maar dat verlenging van de periode van verhuur niet werd toegestaan en dat de bepalingen inzake de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding werden opgeschort voor de duur dat de woning werd verhuurd c.q. niet door verzoeker zelf werd bewoond.

5. Op 17 mei 2001 deelde verzoeker mee zich niet te kunnen vinden in de voorgelegde concept overeenkomst, omdat deze een aantal voorwaarden bevat die verder gaan dan de voorwaarden die eerder aan hem, via de akte van levering, waren opgelegd. Verzoeker stelde voor om in de concept overeenkomst de mogelijkheid van verlenging, indien de uitzending naar het buitenland langer zou duren dan drie jaar, op te nemen en de bepaling inzake de opschorting van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding te verwijderen.

6. De door verzoeker voorgestelde wijzigingen werden door het hoofd van de sector Wonen op 1 juni 2001 afgewezen, omdat de uitzending van verzoeker naar het buitenland weliswaar een acceptabele reden was om ontheffing van de zelfbewoningsplicht en

toestemming voor tijdelijke verhuur te verlenen, doch uitsluitend onder de door de gemeente opgestelde voorwaarden, inclusief het uitsluiten van de mogelijkheid van verlenging.

7. Ook het herhaald verzoek om verlenging van de termijn van verhuur toe te staan, werd, bij brief van 13 juli 2001, afgewezen. In zijn brief deelde het hoofd van de sector Wonen mee, dat er in het geval van verzoeker sprake was van een bijzondere omstandigheid, op grond waarvan was besloten een uitzondering te maken op de zelfbewoningsplicht en verzoeker in de gelegenheid werd gesteld de woning te verhuren voor een bepaalde periode. Tevens werd verzoeker meegedeeld dat de gemeente verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur niet zou toestaan.

II. Ten aanzien van het op voorhand afwijzen van een eventuele verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur.

1. Verzoeker klaagt er in de eerste plaats over dat het hoofd van de sector Wonen van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer enkel ontheffing van de zelfbewoningsplicht wilde verlenen, indien tussen verzoeker en de gemeente een overeenkomst werd gesloten waarin onder meer stond opgenomen dat de termijn van verhuur niet kon worden verlengd.

2. In rapport 2002/347 van 6 november 2002 (zie Achtergrond, onder 5.), welk rapport betrekking heeft op een klacht over het niet verlenen van toestemming tot verhuur door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, overwoog de Nationale ombudsman dat de bestemming tot zelfbewoning, zoals opgenomen in de overwinstregeling, slechts inhoudt dat de verkrijger van de woning tot "eerste bewoning" is verplicht. Een verbod van verhuur is niet met zoveel woorden in de leveringsakte opgenomen. Ten aanzien van verhuur wordt slechts bepaald dat ingeval van verhuur binnen de gestelde termijn van zeven jaar na de datum van "eerste bewoning", de overeen te komen verhuurvergoeding is onderworpen aan de goedkeuring van burgemeester en wethouders, welke verhuurvergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan kostendekkend. De Nationale ombudsman concludeerde in voornoemd rapport tevens dat met de overwinstregeling wordt getracht speculatie te voorkomen door in geval van verhuur binnen de periode van zeven jaar na de datum van "eerste bewoning" de hoogte van de huurvergoeding te beperken.

3. In het onderhavige geval kan verzoeker niet voldoen aan de, onder a van de overwinstregeling opgenomen, plicht tot zelfbewoning. De situatie is daarmee anders dan in rapport 2002/347 van 6 november 2002 waarbij verzoeker had voldaan aan de plicht tot "eerste bewoning", maar binnen de termijn van zeven jaar na de datum van "eerste bewoning" zijn woning wilde verhuren.

4. Blijkens de brief van 28 juli 2000 diende de uitzending van verzoeker naar het buitenland als een bijzondere omstandigheid te worden aangemerkt, op grond waarvan door het college van burgemeester en wethouders ontheffing van de plicht tot zelfbewoning, zoals opgenomen in onderdeel a van de overwinstregeling, kon worden verleend.

Het college van burgemeester en wethouders was alleen bereid die ontheffing te verlenen indien tussen verzoeker en de gemeente een overeenkomst (zie Achtergrond, onder 4.) zou worden afgesloten, waarbij nadere voorwaarden zouden worden gesteld aan de duur van de verhuur, de inhoud van de huurovereenkomst, de hoogte van de huur en het opschorten van de in de eigendomsakte opgenomen doorverkoopbepalingen en de zelfbewoningsplicht.

5. In beginsel is het geoorloofd dat een bestuursorgaan aan het verlenen van een ontheffing, zoals in dit geval van de plicht tot zelfbewoning, nadere voorwaarden verbindt.

6. Indien verzoeker geen ontheffing van de zelfbewoningsplicht zou worden verleend, en hij aldus niet zou (kunnen) voldoen aan de onder a van de overwinstregeling opgenomen verplichting tot zelfbewoning, zou verzoeker, op grond van het bepaalde onder c van de overwinstregeling, een boete verschuldigd zijn, welke zou worden verbeurd bij verkoop of de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving.

7. De uitzending naar het buitenland achtte het college een bijzondere omstandigheid op grond waarvan verzoeker ontheffing kon worden verleend van de zelfbewoningsplicht. Op voorhand werd echter aangegeven dat de, aan deze ontheffing verbonden toestemming tot verhuur van de woning voor de duur van drie jaar, niet zou worden verlengd.

8. In reactie op verzoekers klacht over het op voorhand uitsluiten van de mogelijkheid tot verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur deelde het college van burgemeester en wethouders de Nationale ombudsman mee dat de gemeente niet wenste mee te werken aan verlenging van een tijdelijke huursituatie, omdat dan het risico te groot wordt dat de tijdelijke huursituatie permanent zou worden.

9. Het college overwoog daarbij dat een huurder op grond van de huurwetgeving een zeer uitgebreide bescherming geniet tegen onvrijwillige beëindiging van de huurovereenkomst en in de praktijk blijkt dat alleen kortdurende verhuur (tot ongeveer een jaar) zonder al te veel problemen kan worden afgesproken, zodat door een verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst het moeilijk zou worden de huurder uiteindelijk tegen zijn wil aan het einde van de huurperiode te doen vertrekken. Aangezien de desbetreffende woning een koopwoning is die niet voor verhuur is gebouwd, is het college van oordeel dat, indien er sprake zal zijn van langdurige verhuur, in redelijkheid kan worden verlangd dat de woning beschikbaar komt voor de lokale (koop-)woningmarkt.

10. Voor zover het college hiermee verwijst naar het bepaalde in artikel 1623e van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek (zie Achtergrond, onder 7.) dient te worden opgemerkt dat, ingevolge het bepaalde in het eerste lid, onder 2, en het tweede lid van dit artikel in de wet een speciale opzeggingsgrond is opgenomen ter bescherming van degene die een bepaalde periode elders moet verblijven (bijvoorbeeld in het buitenland) en daarna in zijn (huur)woning wil terugkeren. Een dergelijke huurovereenkomst wordt tussenhuur genoemd. Van de opzeggingsgrond kan alleen gebruik gemaakt worden als voor het begin van de tussenhuur duidelijk is vastgelegd dat de vroegere bewoner na terugkomst in de woonruimte zal terugkeren en daarbij uitdrukkelijk is bedongen dat de tijdelijke huurder de woning zal ontruimen. Deze afspraak moet worden gemaakt tussen de eigenaar-bewoner of, bij al verhuurde woonruimte, de (ver)huurder aan de ene kant en degene die tijdelijk wil huren aan de andere kant. Ook als de woning nog niet eerder is bewoond, mag gebruik worden gemaakt van de speciale opzeggingsgrond, als vooraf duidelijk is vastgelegd dat degene die tijdelijk verhuurt na afloop van de afgesproken termijn de woonruimte zelf zal gaan bewonen.

11. Daarbij geldt dat in de door de gemeente overgelegde conceptovereenkomst met verzoeker staat opgenomen dat in de door verzoeker op te stellen huurovereenkomst, welke in concept aan de gemeente dient te worden voorgelegd, in overeenstemming met de wettelijke regels in het Burgerlijk Wetboek dient te worden vastgelegd dat het om tijdelijke verhuur gaat, welke geen beroep op huurbescherming mogelijk maakt.

12. Gelet op het vorenstaande kan het college niet worden gevolgd in zijn conclusie dat bij verlenging van een tijdelijke huursituatie het risico te groot wordt dat de tijdelijke huursituatie permanent zal worden. Een en ander hangt met name af van de inhoud van de (tussen-)huurovereenkomst en de wil van verzoeker om het verhuurde duurzaam in gebruik te nemen.

Het is aan verzoeker om er zorg voor te dragen dat een adequate huurovereenkomst wordt opgesteld. Indien verzoeker daarbij in gebreke blijft, en dientengevolge niet aan de zelfbewoningsplicht kan voldoen, is hij op grond van de overwinstregeling een boete verschuldigd.

13. Vast staat dat verzoeker een zwaarwegend belang heeft bij het niet op voorhand afwijzen van de mogelijkheid van verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur. Immers, indien verzoeker langer dan de overeengekomen termijn voor zijn werk in het buitenland dient te verblijven is hij op grond van de overwinstregeling een boete verschuldigd, aangezien door uitsluiting van iedere mogelijkheid van verlenging van de termijnen van tijdelijk verhuur niet uit meer aan de voorwaarde voor ontheffing van de zelfbewoningsplicht kan worden voldaan. Het belang van de gemeente is gelegen in het beschikbaar houden van woningen voor de koopwoningmarkt. Dit belang kan in het onderhavige geval niet als zodanig zwaar worden aangemerkt dat het college, onder verwijzing naar de bescherming die huurders in het algemeen genieten, een eventuele

verlenging van de termijn van verhuur op voorhand kan afwijzen.

Gelet op het vorenstaande dient te worden geoordeeld dat het college in redelijkheid niet kon besluiten om op voorhand verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur van de woning van verzoeker, welke toestemming samenhangt met de ontheffing van de zelfbewoningsplicht, uit te sluiten.

14. Veeleer had het in de rede gelegen om tijdelijke ontheffing van de zelfbewoningsplicht te verlenen en verzoeker in de gelegenheid te stellen om, indien een verlenging van zijn uitzending naar het buitenland aan de orde zou zijn, opnieuw een verzoek te

laten indienen. Op dat moment had, aan de hand van de dan bekende gegevens over de termijn van verlenging en eventuele wijziging van standplaats, beoordeeld kunnen worden of opnieuw ontheffing zou moeten worden verleend of, indien een dergelijke ontheffing niet zou worden verleend en verzoeker niet aan de plicht tot zelfbewoning zou voldoen over te gaan tot het opleggen van een boete, zoals geregeld in onderdeel c van de overwinstregeling. Op de situatie van verhuur gedurende de periode van de ontheffing had dan het uit bepaalde onder b. van de overwinstregeling van overeenkomstige toepassing kunnen worden verklaard.

De onderzochte gedraging is wat betreft dit klachtonderdeel niet behoorlijk.

III. Ten aanzien van de aanvang van de zeven jaarstermijn van het anti-speculatiebeding.

1. Verzoeker klaagt er tevens over dat het hoofd van de sector Wonen van de gemeentelijke Dienst Ruimte, Wonen en Economie zich op het standpunt stelt dat de termijn, zoals die geldt voor het anti-speculatiebeding pas aanvangt op het moment dat verzoeker eerst zelf in de woning gaat wonen.

2. Verzoeker stelde in zijn brief van 16 april 2000 dat de in de akte van levering opgenomen verkoopbepalingen door de gemeente zijn opgelegd ter voorkoming van speculatie. Door de huurprijs te reguleren, via het verlenen van goedkeuring aan de huurprijs, werd naar de mening van verzoeker speculatie eveneens voorkomen, zodat er geen argumenten zouden zijn om de bepalingen inzake het tegengaan van speculatie voor hem langer te laten gelden dan voor andere bewoners, aangezien verzoeker slechts door zijn uitzending naar het buitenland niet in staat was de woning zelf te gaan bewonen.

3. In reactie op de klacht van verzoeker deelde het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer mee dat er in het verleden onduidelijkheid bestond over de vraag wanneer het anti-speculatiebeding in werking trad. Ter voorkoming van deze onduidelijkheid had de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 juni 2001 onder andere besloten om aan het anti-speculatiebeding een ingangsdatum te koppelen van vier maanden na oplevering van de woning, het moment waarop de eigenaar uiterlijk aan de zelfbewoningsplicht dient te voldoen.

4. Het door de raad van de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde besluit is in werking getreden op 29 juni 2001 en derhalve niet van toepassing op de verkoopvoorwaarden, zoals die gelden voor verzoeker en welke zijn opgenomen in de akte van levering van de bouwkaavel.

5. In de aan verzoeker overgelegde conceptovereenkomst (zie Achtergrond, onder 4.) staat onder andere opgenomen dat de gemeente belang heeft bij het voorkomen van speculatie met door haar steun tot stand gekomen woningen en dat daarom in de

eigendomsakte een zogenaamd anti-speculatiebeding is opgenomen. Tevens staat opgenomen dat de gemeente er van overtuigd is dat verzoeker geen speculatieve doeleinden nastreeft met de voorgenomen verhuur en daarom bereid is toestemming te verlenen om de woning te verhuren, zij het onder enkele voorwaarden die gericht zijn op handhaving van de inhoud en het effect van het anti-speculatiebeding.

6. Onder de voorwaarden die gericht zijn op de handhaving van de inhoud en het effect van het anti-speculatiebeding valt de beperking van de hoogte van de huurvergoeding en het opschorten van de doorverkoopbepalingen en de plicht tot zelfbewoning.

7. In zijn vergadering van 10 januari 1995 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer ingestemd met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders tot het in werking stellen van het anti-speculatiebeding en het instellen van het fonds "Volkshuisvesting" (zie Achtergrond, onder 3.). Voorgesteld werd voor het anti-speculatiebeding een termijn van zeven jaar te hanteren, waarmee werd aangesloten bij de gemiddelde woontijd en de in de verordening Wet voorzieningen gehandicapten gehanteerde periode waarbinnen terugbetaling van subsidie kan worden verlangd.

8. Zoals hiervoor onder II. 2 al is aangegeven, wordt, door ingeval van verhuur de hoogte van de huurvergoeding te beperken, voorkomen dat kan worden gespeculeerd door middel van verhuur. In zijn standpunt dat, via het verlenen van goedkeuring aan de huurprijs speculatie wordt voorkomen, zodat er geen argumenten zouden zijn om de bepalingen inzake het tegengaan van speculatie voor hem langer te laten gelden dan voor andere bewoners, aangezien verzoeker slechts door zijn uitzending naar het buitenland niet in staat was de woning zelf te gaan bewonen, kan verzoeker dan ook worden gevolgd.

Dit geldt des te meer nu bij het in werking stellen van het anti-speculatiebeding is uitgegaan van een gemiddelde woontijd van zeven jaar met als achterliggende gedachte dat na een dergelijke termijn er geen sprake meer kan zijn van speculatie.

De onderzochte gedraging is wat betreft dit klachtonderdeel niet behoorlijk.

IV. Ten aanzien van de interne klachtbehandeling.

1. Verzoeker klaagt er ten slotte over dat zijn klaagschrift van 16 juli 2001 niet overeenkomstig de bepalingen van de interne klachtenregeling is afgedaan.
 2. Op 2 juli 2001 wendde verzoeker zich, onder verwijzing naar de reactie van 1 juni 2001, nogmaals tot de Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer met de mededeling dat het voor hem onmogelijk was een overeenkomst te sluiten, waarbij een eventuele verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur werd uitgesloten.
 3. Op 17 juli 2001 werd verzoeker door het gemeentelijk klachtenmeldpunt geïnformeerd over de ontvangst van zijn brief. Tevens werd verzoeker meegedeeld dat, overeenkomstig de interne klachtenprocedure, de klachtbrief binnen vier tot zes weken na ontvangst zou worden beantwoord door de directeur van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie. Daarnaast werden de naam en het telefoonnummer van de klachtencoördinator van de dienst vermeldt.
 4. Op 11 september 2001 deelde de klachtencoördinator van de betrokken dienst verzoeker mee dat reeds op 13 juli 2001 een antwoord op zijn brief van 2 juli 2001 was verstuurd, doch dat deze onbestelbaar terug was ontvangen. Bij de brief van de klachtencoördinator was tevens de brief van 13 juli 2001 gevoegd.
 5. In zijn verzoekschrift van 11 september 2001 klaagde verzoeker onder andere over de procedure van klachtafhandeling door de gemeente Haarlemmermeer, omdat zijn klacht was behandeld door dezelfde medewerkers die ook bij de behandeling van zijn verzoek tot ontheffing van de zelfbewoningsplicht waren betrokken.
 6. In reactie op de klacht van verzoeker deelde het college van burgemeester en wethouders mee dat de wijze van afhandeling had plaatsgevonden in overleg tussen verzoeker en de klachtencoördinator. In reactie op dit standpunt stelde verzoeker dat zijn klacht niet door een onafhankelijke klachtinstantie was onderzocht.
 7. Ingevolge artikel 9:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zie Achtergrond, onder 6.) geschiedt de behandeling van de klacht door een persoon die niet bij de gedraging waarop de klacht betrekking heeft, betrokken is geweest.
 8. De brief van het hoofd van de sector Wonen van 13 juli 2001 dient, blijkens het faxbericht van de klachtencoördinator van de betrokken dienst van 11 september 2001, te worden beschouwd als reactie op de door verzoeker ingediende klacht.
- De klacht van verzoeker had echter betrekking op het standpunt, zoals eerder door het hoofd van de sector Wonen van de gemeente Haarlemmermeer was ingenomen inzake het uitsluiten van de mogelijkheid van verlenging van de termijn van tijdelijke verhuur.
9. Nu op de klacht van verzoeker is gereageerd door degene die direct betrokken is geweest bij de gedraging waarop de klacht betrekking heeft, is niet voldaan aan de eis die

in artikel 9:7, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht aan een zorgvuldige klachtbehandeling wordt gesteld. Daarbij geldt dat op de klacht niet, zoals in de ontvangstbevestiging van de klacht staat vermeld, is gereageerd door de directeur van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie.

De onderzochte gedraging is ook wat betreft dit klachtonderdeel niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het hoofd van de sector Wonen van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer, die wordt aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders, is gegrond.

Onderzoek

Op 17 september 2001 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer K. te Boekarest, Roemenië, met een klacht over een gedraging van het hoofd van de sector Wonen van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer.

Verzoeker had zich al eerder, bij brief van 6 juli 2001, tot de Nationale ombudsman gewend. Zijn verzoek voldeed toen echter niet aan het kenbaarheidsvereiste als neergelegd in artikel 12, tweede lid, van de Wet Nationale ombudsman, zodat het niet in onderzoek werd genomen.

Naar aanleiding van verzoekers brief van 11 september 2001 werd naar de gedraging van het hoofd van de sector Wonen, welke dient te worden aangemerkt als een gedraging van het college van burgemeester en wethouders, een onderzoek ingesteld.

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

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

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

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

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker kocht, tezamen met zijn partner, op 28 december 1998 een bouwkaavel, gelegen in het planontwikkelingsgebied Getsewoud te Nieuw-Vennep in de gemeente Haarlemmermeer, voor de realisering van een woonhuis.

Blijkens artikel V van de akte van levering zijn aan verzoeker onder meer de volgende persoonlijke verplichtingen opgelegd:

"a. de te bouwen woning is bestemd voor zelfbewoning door de verkrijger;

b. indien de verkrijger de woning binnen zeven jaar na de datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan, is hij (...) aan de gemeente een bedrag verschuldigd. (...)

Ingeval van (...) verhuur (...) binnen de gestelde termijn van zeven jaar, is de daarover 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. (...)

c. indien de verkrijger in strijd handelt met enige voorwaarde genoemd onder a. of b. verbeurt hij een boete (...) van vijftig duizend gulden (f 50.000,00) in geval van (...) verhuur of het anderszins in gebruik geven als bedoeld onder b.;

d. voor zover de (...) 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 éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders;"

2. Bij brief van 16 april 2000 wendde verzoeker zich tot de Dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer met het verzoek om hem ontheffing van de plicht tot zelfbewoning te verlenen voor de in mei 2000 op te leveren woning. In verband met zijn uitzending naar Roemenië voor een periode van drie jaar kon verzoeker niet aan de zelfbewoningsplicht, zoals opgenomen in de leveringsakte, voldoen. Daarnaast vroeg verzoeker nadere informatie omtrent de procedure voor verhuur van de woning.

Daarnaast schreef verzoeker dat de bepaling dat hij zijn woning niet binnen zeven jaar mag verkopen is bedoeld ter voorkoming van speculatie. In verband met zijn uitzending naar Roemenië was zelfbewoning niet mogelijk, doch werd speculatie naar de mening van verzoeker voorkomen door de huurprijs te reguleren. Gelet hierop vroeg verzoeker om een toelichting op het eventueel opschorten van de, in de eigendomsakte opgenomen,

persoonlijke verplichtingen met de periode waarin men de woning niet zelf bewoont. Verzoeker stelde dat hij niet kon inzien waarom de voorwaarden voor verkoop voor hem langer zouden moeten gelden, dan voor huiseigenaren die fysiek wel in staat zijn hun woning te betrekken.

3. Bij brief van 10 mei 2000 deelde het hoofd van de sector Wonen van de gemeentelijke Dienst Ruimte, Wonen en Economie verzoeker mee dat de reden waarom om ontheffing van de zelfbewoningsplicht werd gevraagd als een gegronde reden kon worden aangemerkt.

Verzoeker werd gevraagd onderbouwd aan te geven voor welk bedrag hij de woning wenste te verhuren, zodat - zodra met de huurprijs kon worden ingestemd - toestemming voor tijdelijke verhuur kon worden verleend. Tevens werd opgemerkt dat als de woning werd verhuurd aangetoond diende te worden dat sprake was van een tijdelijk huurcontract en dat de overeengekomen huurprijs ook werkelijk bij de huurder in rekening werd gebracht.

Tenslotte werd verzoeker meegedeeld dat door het tijdelijk verhuren van de woning de verkoopregulerende bepalingen niet werden opgeschort.

4. Op 22 mei 2000 stuurde verzoeker de onderbouwde huurprijsberekening aan de gemeente toe, met het verzoek in te stemmen met een tijdelijke verhuur voor een periode van 30 maanden. Tevens vroeg verzoeker het hoofd van de sector Wonen of diens opmerking over de verkoopregulerende bepalingen betekende dat de 7-jaars termijn niet werd opgeschort met de periode waarin men de woning niet zelf bewoonde.

5. Bij brief van 28 juli 2000 deelde het hoofd van de sector Wonen verzoeker onder meer het volgende mee:

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

Omdat sprake is van een bijzondere omstandigheid kan ik u het volgende voorstel doen. Er wordt een overeenkomst tussen u en de gemeente 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 uzelf is bewoond.”

6. De gemeente had ter zake van de toestemming tot verhuur een concept overeenkomst opgesteld. In het eerste artikel van deze overeenkomst stond opgenomen dat door de gemeente Haarlemmermeer toestemming werd verleend voor tijdelijke verhuur voor een, nog nader in te vullen maximum periode. Tevens stond opgenomen dat deze termijn niet kon worden verlengd.

In het zesde artikel stond opgenomen dat de doorverkoopbepalingen, alsmede de plicht tot zelfbewoning zoals opgenomen in de eigendomsakte, werden opgeschort gedurende de termijn dat de woning werd verhuurd c.q. niet door de eigenaren zelf werd bewoond.

7. Op 20 oktober 2000 rappelleerde het hoofd van de sector Wonen bij verzoeker, omdat een reactie uitbleef. Daarbij werd verzoeker er op gewezen dat, wanneer verzoeker geen toestemming van de gemeente had voor verhuur, hij gehouden was de woning zelf te gaan bewonen en de woning niet leeg mocht laten staan.

8. Bij brief van 17 mei 2001 wendde verzoeker zich tot het hoofd van de sector Wonen, met de mededeling dat de aan hem voorgelegde concept overeenkomst een aantal voorwaarden bevatte die niet waren opgenomen in de gemeentelijke 'Regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen' of in de eigendomsakte van zijn woning.

Verzoeker stelde dat hem geen andere voorwaarden konden worden opgelegd, dan bij de aankoop van de woning bekend waren.

9. Bij zijn brief deed verzoeker de gemeente een aangepaste concept overeenkomst toekomen, waarin stond opgenomen dat de gemeente toestemming verleende voor tijdelijke verhuur voor een periode van in principe drie jaar, ingaande 1 oktober 1999, welke periode zou worden verlengd indien de uitzending van verzoeker naar het buitenland langer duurde. Tevens waren door verzoeker de bepalingen inzake het opschorten van de verkoopvoorwaarden en de plicht tot zelfbewoning uit de concept overeenkomst verwijderd.

10. In reactie deelde het hoofd van de sector Wonen verzoeker op 1 juni 2001 onder meer het volgende mee:

“De reden waarom u de woning wenst te verhuren is voor de gemeente een acceptabele reden om toestemming voor verhuur te geven. Echter enkel onder de voorwaarden die in de conceptovereenkomst welke door mij is opgesteld staan vermeld.

Indien u niet met alle voorwaarden instemt, wordt géén toestemming voor de verhuur verleend.”

11. Op 2 juli 2001 wendde verzoeker zich, naar aanleiding van de brief van 1 juni 2001, nogmaals tot de betrokken medewerker, met de mededeling dat hij onmogelijk een overeenkomst kon sluiten die verlenging van de huur uitsloot, omdat in de praktijk een uitzending naar het buitenland nog wel eens wordt verlengd.

12. Op 6 juli 2001 wendde verzoeker zich tot de Nationale ombudsman, met het verzoek om een onderzoek in te stellen. Verzoeker achtte het met name onjuist dat de gemeente Haarlemmermeer slechts eenmalig verhuur voor de duur van drie jaar toe wilde staan en dat de termijn van zeven jaar voor het anti-speculatiebeding werd opgeschort, zolang de

woning niet door verzoeker zelf werd bewoond.

Verzoeker stelde dat het regelmatig voorkomt dat een uitzending naar het buitenland wordt verlengd. Tevens sloot verzoeker niet uit dat hij in de toekomst nogmaals zou worden uitgezonden.

Daarnaast achtte verzoeker het opschorten van de termijn voor het anti-speculatiebeding niet juist, omdat speculatie tevens werd voorkomen door de te berekenen huurprijs te overleggen met de gemeente.

Aangezien het door de Nationale ombudsman ontvangen verzoekschrift nog niet voldeed aan het kenbaarheidsvereiste, zoals bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Wet Nationale ombudsman, werd verzoeker meegedeeld dat hij alvorens het verzoek te doen, over de gedraging een klacht diende in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer.

13. Op 16 juli 2001 werd de brief van verzoeker aan het college van burgemeester en wethouders doorgestuurd, waarna op 17 juli 2001 de ontvangst van verzoekers klacht door het gemeentelijk klachtenmeldpunt aan verzoeker werd bevestigd. Daarbij werd verzoeker meegedeeld dat, overeenkomstig de interne klachtenprocedure, de klachtbrief binnen vier tot zes weken na ontvangst zou worden beantwoord door de directeur van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie. Tevens werd de naam en het telefoonnummer van de klachtencoördinator van de dienst vermeld.

14. Bij brief van 11 september 2001 (verstuurd per fax) deelde de klachtencoördinator van de Dienst Ruimte, Wonen en Economie verzoeker mee dat reeds op 13 juli 2001 een reactie op zijn brief van 2 juli 2001 aangetekend was verstuurd, doch onbestelbaar was terugontvangen. Bij de brief van de klachtencoördinator was een afschrift van de brief van 13 juli 2001 gevoegd.

In laatstgenoemde brief schreef het hoofd van de sector Wonen onder meer het volgende:

“In principe wordt door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer géén toestemming voor verhuur van woningen waarop deze (zelfbewoningsplicht; N.o.) rust verleend. Omdat in uw geval sprake is van een bijzondere omstandigheid is op 10 mei 2000 hierop besloten een uitzondering te maken om u in de gelegenheid te stellen uw woning te verhuren voor een bepaalde periode. De gemeente is niet bereid op andere voorwaarden dan in de u gezonden conceptovereenkomst toestemming te verlenen voor tijdelijke verhuur en niet langer dan tot uiterlijk 21 september 2002. Deze datum heeft u in eerdere briefwisseling zelf aangegeven. (...)

Ik stel u thans voor het laatst (...) in de gelegenheid om de conceptovereenkomst ondertekend aan mij te retourneren, bij gebreke waarvan ik ervan uit ga dat u niet bereid bent de voorwaarden die de gemeente hanteert voor tijdelijke verhuur te aanvaarden. In

dat geval dient u (...) aannemelijk te maken dat u de woning te koop aanbiedt (...).

Bij gebreke daarvan bent u de boete ad. f 50.000,-- wegens het niet nakomen van de zelfbewoningsplicht, welke is vastgelegd in de eigendomsakte van uw woning, verschuldigd.”

15. In zijn verzoekschrift van 11 september 2001 aan de Nationale ombudsman stelde verzoeker zich niet te kunnen verenigen met de reactie van het hoofd van de sector Wonen van 13 juli 2001. Daarnaast beklagde verzoeker zich er over dat zijn klacht was behandeld door dezelfde medewerkers die ook betrokken waren bij de behandeling van zijn verzoek om ontheffing van de plicht tot zelfbewoning.

B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtformulering onder Klacht en naar hetgeen hiervoor onder A12. en A15. is opgenomen.

C. Standpunt college van burgemeester en wethouders

1. Bij de opening van het onderzoek op 26 november 2001 werd het college van burgemeester en wethouders door de Nationale ombudsman gewezen op de bij de Eerste Kamer der Staten-Generaal in behandeling zijnde wijziging van de Huisvestingswet en met name op hetgeen in de Memorie van Toelichting omtrent het hanteren van privaatrechtelijke bindingseisen door gemeenten staat opgenomen (zie Achtergrond, onder 1.).

Daarnaast werd het college gewezen op jurisprudentie omtrent het woonbeleid in relatie tot privaatrechtelijke sturing van de woningmarkt.

Onder verwijzing naar het vorenstaande werd het college van burgemeester en wethouders onder andere verzocht in zijn reactie met name in te gaan op de volgende vragen:

1. Op grond van welke overwegingen handhaaft het college van burgemeester en wethouders (...) zijn standpunt dat in het onderhavige geval aan verzoeker geen eventuele verlenging van de ontheffing van de plicht tot zelfbewoning kan worden toegekend?
2. Op grond van welke overwegingen stelt het college van burgemeester en wethouders zich op het standpunt dat de termijn, zoals die geldt voor het anti speculatiebeding, pas aanvangt op het moment dat verzoeker zelf in de woning gaat wonen?
3. Wat is, naar de mening van het college van burgemeester en wethouders, de betekenis van de nieuwe Huisvestingswet en de recente jurisprudentie voor het, in het onderhavige geval, handhaven van het anti speculatiebeding?

Tevens werd het college verzocht een afschrift toe te sturen van het besluit “Financiële regeling doorverkoop nieuwbouwwoningen” en om aan te geven in hoeverre het college van mening is dat met de reactie van 13 juli 2001 (zie Bevindingen, onder **A.** 14.) op afdoende wijze aan verzoekers klacht was tegemoet gekomen.

2. In reactie op de klacht liet het college van burgemeester en wethouders de Nationale ombudsman op 21 januari 2002 onder meer het volgende weten:

“Een huurder geniet op grond van de huurwetgeving een zeer uitgebreide bescherming tegen onvrijwillige beëindiging van de huurovereenkomst. In de praktijk blijkt dat alleen kortdurende verhuur (tot ongeveer een jaar) zonder al te veel problemen kan worden afgesproken. Een verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst maakt het moeilijk de huurder uiteindelijk tegen zijn wil aan het einde van de huurperiode te doen vertrekken.

De gemeente wenst niet mee te werken aan verlenging van een tijdelijke huursituatie omdat het risico te groot wordt dat deze huursituatie permanent wordt. De betreffende woning is een koopwoning die niet voor verhuur is gebouwd. Wij zijn van oordeel dat indien er sprake zal zijn van langdurige verhuur in redelijkheid kan worden verlangd dat de woning beschikbaar komt voor de lokale (koop-)woningmarkt.

(...)

Omdat er in het verleden onduidelijkheid bestond over de vraag wanneer het anti speculatiebeding in werking trad heeft de gemeente er voor gekozen om in het anti speculatiebeding een ingangsdatum te koppelen van een termijn van 4 maanden na de oplevering.

(...)

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de gebruikte bepalingen niet in strijd zijn met de huidige en toekomstige Huisvestingswet en dat betreffende jurisprudentie niet op de situatie in de Haarlemmermeer van toepassing is.

De gemeente beoogt een transparante verkoopprocedure (met name de toewijzing door het lot) en bewaakt dat de woning niet zonder noodzaak (al dan niet met speculatieve motieven) op korte termijn aan de markt waarvoor hij is gebouwd wordt onttrokken. Gelet op de korte termijn waarvoor het beding geldt (7 jaar en vanaf juni 2001: 5 jaar) voor woningen waarbij de grondprijs door ingrijpen van de gemeente is verlaagd, is de gemeente van oordeel dat dit beding redelijk is.

(...)

De gemeente is van mening dat in het geval van (verzoeker; N.o.) er terecht vanuit is gegaan dat in redelijkheid slechts één keer aan tijdelijke verhuur kan worden meegewerkt.

Omdat niet kan worden voldaan aan de zelfbewoningsplicht mag worden verwacht dat de woning weer beschikbaar komt voor de lokale koopwoningmarkt.

De wijze van afhandeling heeft in overleg tussen de betreffende klachtencoördinator en (verzoeker; N.o.) plaatsgevonden.”

3. Bij zijn reactie stuurde het college een afschrift van de besluiten van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 31 mei 2001 en 28 juni 2001.

In zijn besluit van 31 mei 2001, welk besluit van toepassing is op alle eigendomsoverdrachten waarvan de datum van juridische overdracht 1 januari 2001 of later is, besloot de raad, mede ter voorkoming van onduidelijkheid over de vraag wanneer het anti-speculatiebeding in werking trad, tot wijziging van de standaard contractbepalingen voor het realiseren van koopwoningen en daarin onder meer op te nemen dat de verkrijger uiterlijk vier maanden na oplevering van de woning deze dient te hebben betrokken en dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om uitstel van deze termijn te verlenen.

In zijn besluit van 28 juni 2001, welk besluit de volgende dag in werking trad, besloot de raad om in nog af te sluiten grondverkoop- en exploitatieovereenkomsten die betrekking hebben op het realiseren van koopwoningen, standaardbepalingen op te nemen inzake onder andere het door de verkrijger betrekken van een nieuw te bouwen woning uiterlijk vier maanden na oplevering daarvan, het verlenen van de bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om uitstel te verlenen van de zelfbewoningsplicht en het terugbrengen van de termijn van het anti-speculatiebeding tot vijf jaar.

D. Reactie verzoeker

1. In reactie op het standpunt van het college van burgemeester en wethouders schreef verzoeker onder meer het volgende;

“Verlenging van de ontheffing van zelfbewoningsplicht heeft niets te maken met verlenging van een (eventuele) huurovereenkomst. De ontheffing (...) heeft te maken met de koopovereenkomst tussen mij en de gemeente. Een huurovereenkomst is een overeenkomst tussen mij en een huurder. Er is geen enkel verband tussen beide overeenkomsten.

Overigens is het ongebruikelijk een huurovereenkomst te verlengen maar wordt ervoor gekozen een nieuwe overeenkomst aan te gaan tegen nieuwe condities. Dit voorkomt precies de bezwaren die de gemeente aandraagt.

(...) De gemeente geeft geen antwoord op de vraag waarom het anti speculatiebeding pas ingaat op het moment van zelfbewoning. De koopakte is onduidelijk of dit het geval is en het antwoord van de gemeente op deze vraag bevestigt dit nog eens. De gemeente wil mij

dwingen een nieuwe, voor mij nadelige, overeenkomst te tekenen als voorwaarde voor ontheffing van de zelfbewoningsplicht. Hierin staat dat het anti speculatiebeding pas ingaat op het moment van zelfbewoning.

Het is mijns inziens alleszins redelijk dat het anti speculatiebeding zou moeten ingaan bij oplevering van de woning en niet bij zelfbewoning.

(...)

Ik wijs u er nogmaals op dat ik ontheffing van zelfbewoningsplicht vraag voor een termijn gedurende ik door arbeidsomstandigheden tijdelijk de woning niet kan betrekken. Het is mijns inziens onredelijk dat deze termijn niet zou kunnen worden verlengd indien de termijn van mijn uitzending wordt verlengd. Zoals hierboven al is aangegeven heeft de zelfbewoningsplicht niets te maken met een eventuele huurovereenkomst.

De zelfbewoningsplicht is bedacht om speculatie op de woningmarkt te verhinderen. Ik ben geenszins van plan speculatief gewin te maken met deze woning en deze (niet; N.o.) te betrekken bij terugkeer in Nederland.

Ik lijd economische schade als ik deze woning niet kan verhuren. De beperkingen die mij nu worden opgelegd door de gemeente waren mij bij de koop van de woning niet bekend en zijn derhalve juridisch niet afdwingbaar.

Ik beschuldig de gemeente van machtsmisbruik en eis behandeling van mijn verzoek conform de koopovereenkomst van de woning. Dit betekent ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor de termijn dat ik tijdelijk de woning niet kan bewonen. Verder ben ik van mening dat mijn klacht niet afdoende is behandeld (...) doordat deze niet door een onafhankelijke klachteninstantie van de gemeente is onderzocht.”

Achtergrond

1. Memorie van Toelichting, behorende bij het voorstel van wet, houdende wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid) (Tweede Kamer, vergaderjaar 1996-1997, 25 334, nr. 3, pag. 15)

“In de praktijk trachten gemeentebesturen ook de verdeling van nieuwbouw koop en huurwoningen met een prijs boven de in de Huisvestingswet vastgestelde prijsgrens in hun greep te krijgen. Zij doen dat door bij de uitgifte van bouwgrond in de desbetreffende privaatrechtelijke overeenkomsten (...) voorwaarden op te nemen van de strekking dat de op die grond nieuw te bouwen woningen allereerst aan gemeentelijke/ regionale ingezetenen/gebonden worden aangeboden. Aldus ontstaat de facto een privaatrechtelijk distributiesysteem, terwijl op grond van de Huisvestingswet voor de op die grond gerealiseerde woningen - gelet op de prijs - vrije vestiging zou behoren te gelden.

De hiervoor bedoelde gemeentelijke praktijk staat op gespannen voet met de intentie van de Huisvestingswet van vrije vestiging ten aanzien van woningen met een prijs boven de in die wet aangegeven prijsgrens.

Daarom is in het wetsvoorstel opgenomen dat de gemeente bij het verrichten van rechtshandelingen naar burgerlijk recht geen bepalingen mag opnemen die ten doel hebben de vrijheid van vestiging te beperken. Het gaat er hierbij om dat gemeenten bij het aangaan van overeenkomsten van koop en verkoop van woningen of van grond waarop een woning tot stand komt of bij het in erfpacht geven daarvan geen privaatrechtelijke bedingen meer mogen hanteren die in strijd zijn met de publiekrechtelijke regeling van de Huisvestingswet ten aanzien van het stellen van bindingseisen. Het verbod betreft eveneens bouwgrond of het in erfpacht geven daarvan.”

2. **Akte van levering**, zoals verleden op 28 december 1998

“LASTEN EN BEPERKINGEN

(...)

Persoonlijke verplichtingen

Artikel V

Aan de uiteindelijke verkrijger(s) zullen de navolgende persoonlijke verplichtingen worden opgelegd en door of namens de gemeente Haarlemmermeer aanvaard:

I. zijnde de tekst van bijlage 2 als bedoeld in artikel 6.2 van de na te vermelden “Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gronden door de gemeente Haarlemmermeer te behoeve van woningbouw”, te weten:

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, een

honderd (100), respectievelijk vijf en tachtig (85), zeventig (70), vijf en vijftig (55), veertig (40), vijf en twintig (25) of tien (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 dertig procent (30%) van de bij de doorverkoop bedongen koopsom in geval van verkoop, of een boete van vijftig duizend gulden (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 éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders;”

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 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.

(...)

Uitwerking

(...)

Wij stellen voor een periode van 7 jaar te hanteren (...). 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 (...) vindt u ook terug in de WVG-verordening als periode waarbinnen terugbetaling van subsidie verlangd kan worden.”

4. Door de gemeente Haarlemmermeer op 28 juli 2000 aan verzoeker voorgelegde conceptovereenkomst, waarbij de gemeente toestemming geeft de woning tijdelijk te verhuren:

"...De gemeente Haarlemmermeer, krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door (...), 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 Burgerlijk Wetboek terzake, te worden vastgelegd dat het om tijdelijke verhuur voor 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 te leggen concept-huurovereenkomst.

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

5. Rapport van de Nationale ombudsman van 6 november 2002, nr. 2002/347

“Beoordeling **EN** Conclusie.

(...)

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 (...) 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.

(...)

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 (...) 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 afkomen 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.

10. 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.

11. (...)

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.”

6. Algemene wet bestuursrecht

Artikel 9:7

“1. De behandeling van de klacht geschiedt door een persoon die niet bij de gedraging waarop de klacht betrekking heeft, betrokken is geweest.

2. Het eerste lid is niet van toepassing indien de klacht betrekking heeft op een gedraging van het bestuursorgaan zelf dan wel de voorzitter of een lid ervan.”

7. Boek 7A Burgerlijk wetboek

Artikel 1623e, eerste lid, onder 2 en tweede lid

“1. De rechter kan de vordering (tot beëindiging van de huurovereenkomst; N.o.) slechts toewijzen:

(...)

2°. indien een verhuurder als bedoeld in het tweede lid een overeenkomst voor bepaalde tijd heeft aangegaan en hij uitdrukkelijk heeft bedongen, dat het gehuurde na de afloop van

die termijn moet worden ontruimd, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;

(...)

2. In het geval bedoeld in het vorige lid onder 2° kan het daarbedoelde beding slechts worden gemaakt door de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte zal betrekken, door de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is en die na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer zal betrekken of door de verhuurder, jégens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na de afloop van de termijn waarvoor de huurovereenkomst wordt aangegaan de woonruimte weer te betrekken.”