



Rekenkamercommissie

Ede, 16 maart 2004

Onderzoek Regeling Toestemming Doorverkoop

Inhoudsopgave

0. [Samenvatting](#)

1. [Inleiding](#)

2. [Opdracht onderzoek](#)

2.1. [Aanleiding onderzoek](#)

2.2. [Onderzoeksvraag](#)

3. [Aanpak onderzoek](#)

3.1 [Ontwikkeling van de regeling](#)

3.2. [Uitvoering van de regeling](#)

3.2.1. [Doelmatigheid van de regeling](#)

3.2.2. [Doeltreffendheid van de regeling](#)

3.2.3. [Volledigheid van de regeling](#)

3.3. [Rechtmatigheid van de regeling](#)

3.4. [Opbrengst van de regeling](#)

3.5. [Regelgeving omliggende gemeenten](#)

4. [Bevindingen onderzoek](#)

4.1. [Ontwikkeling van de regeling](#)

4.2. [Uitvoering van de regeling](#)

4.2.1. [Doelmatigheid van de regeling](#)

4.2.1.1. [Gebruik standaard aanvraagformulier](#)

4.2.1.2. [Uitwerken maatwerkoplossingen](#)

4.2.1.3. [Toetsing economische binding](#)

4.2.1.4. [Toetsing maatschappelijke binding](#)

4.2.1.5. [Onderscheid tussen kern Ede en buitendorpen](#)

4.2.1.6. [Bepaling omvang winstafracht](#)

4.2.1.7. [Inning winstafracht](#)

- 4.2.1.8. [Interpretatieverschillen](#)
- 4.2.1.9. [Ondertekening uitgaande brieven](#)
- 4.2.1.10. [Archivering dossiers](#)
- 4.2.1.11. [Procesbeschrijving](#)
- 4.2.1.12. [Medewerking externe partijen](#)
- 4.2.2. [Doeltreffendheid van de regeling](#)
- 4.2.3. [Volledigheid van de regeling](#)
- 4.3. [Rechtmatigheid van de regeling](#)
 - 4.3.1. [Juridische toetsing regeling](#)
 - 4.3.2. [Rol en positie raad en college](#)
- 4.4. [Opbrengst van de regeling](#)
- 4.5. [Regelgeving omliggende gemeenten](#)
- 5. [Conclusies en aanbevelingen onderzoek](#)**
 - 5.1. [Ontwikkeling regeling](#)
 - 5.2. [Uitvoering van de regeling](#)
 - 5.2.1. [Doelmatigheid van de regeling](#)
 - 5.2.2. [Doeltreffendheid van de regeling](#)
 - 5.2.3. [Volledigheid van de regeling](#)
 - 5.3. [Rechtmatigheid van de regeling](#)
 - 5.3.1. [Juridische toetsing regeling](#)
 - 5.3.2. [Rol en positie raad en college](#)
 - 5.4. [Opbrengst van de regeling](#)
 - 5.5. [Regelgeving omliggende gemeenten](#)

Bijlagen

- Bijlage 1 [Regeling Toestemming Doorverkoop + aanvraagformulier](#)
- Bijlage 2 [Juridische toetsing advocaat Dirkzwager 17 september 2001](#) [pdf-bestand 251kB]
- Bijlage 3 [Juridische toetsing advocaat Dirkzwager 4 september 2003](#)
- Bijlage 4 [Juridische toetsing advocaat Dirkzwager 30 september 2003](#)
- Bijlage 5 [Juridische toetsing Algemeen Juridische Zaken 18 november 2003](#)

0. Samenvatting

Aanleiding voor het instellen van een onderzoek naar de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' vormde met name de onbekendheid met de regeling die de gemeente Ede jaarlijks een bedrag van enkele honderdduizenden euro's opleverde. Bovendien was de gemeente Ede ten tijde van de start van het onderzoek verwickeld in enkele juridische procedures met burgers over de toepassing van de regeling.

Na het uitvoeren van een vooronderzoek en het bestuderen van de regeling werd de volgende onderzoeksvraag geformuleerd door de commissie:

Is er sprake van een doelmatige, doeltreffende en rechtmatige uitvoering van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' door de gemeente Ede?

Op basis van de geformuleerde onderzoeksvraag heeft de commissie een onderzoeksplan opgesteld dat gericht was op het verkrijgen van informatie over de volgende onderwerpen:

- Ontwikkeling van de regeling;
- Uitvoering van de regeling;
- Rechtmatigheid van de regeling;
- Opbrengst van de regeling;
- Regelgeving omliggende gemeenten.

De ontwikkeling van de regeling is in kaart gebracht door de geschiedenis van de regeling te bekijken. Hierbij is zowel gekeken naar de periode die vooraf ging aan de vaststelling van de regeling in 1998, als de jaren daarna waarin de regeling werd aangescherpt. De uitvoering van de regeling is getoetst aan de hand van de criteria doelmatigheid, doeltreffendheid en volledigheid. Ten aanzien van het criterium doelmatigheid concludeert de commissie dat de uitvoering in grote lijnen goed verloopt, al zijn er wel enkele verbeterpunten. Hierbij gaat het met name om verbeterpunten in de administratieve organisatie. De doeltreffendheid van de regeling heeft de commissie niet kunnen toetsen, omdat bij vaststelling van de regeling geen duidelijk omschreven meetbare doelstellingen zijn geformuleerd. De commissie adviseert dan ook om bij het opstellen van regelingen voortaan doelstellingen en (beleids)resultaten concreet (SMART) te formuleren.

De volledigheid van de regeling is in kaart gebracht door te onderzoeken of voor alle woningen waarvoor toestemming voor doorverkoop benodigd was, deze toestemming daadwerkelijk is aangevraagd. Bij de uitvoering van dit dossieronderzoek heeft de commissie geen onrechtmatigheden geconstateerd.

De rechtmatigheid van de regeling is in beeld gebracht door het bestuderen van recente jurisprudentie over het onderwerp en het juridisch laten toetsen van de huidige regeling. De commissie concludeert dat er sprake is van een grijs gebied op dit terrein, waarover het moeilijk is duidelijke uitspraken te doen. De commissie stelt vast dat de huidige regeling juridisch niet waterdicht is met als gevolg dat er met het handhaven van de huidige regeling risico's worden genomen. Het college is zich hiervan bewust, immers de huisadvocaat van de gemeente Ede heeft in 2001 reeds aangegeven dat het handhaven van de regeling risico's met zich meebrengt. De commissie heeft niet kunnen vaststellen of de raad geïnformeerd is over deze melding van de huisadvocaat. De commissie doet de aanbeveling om de regeling te herzien in het kader van de huidige wet- en regelgeving.

De meeropbrengsten van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' worden sinds 1999 gestort in de DOE-reserve (Duurzame Ontwikkeling Ede). De omvang van de meeropbrengsten werd hierbij ingeschat op € 453.000 per jaar in de periode 2000 t/m 2004. Deze inschatting bleek te hoog. In de Voorjaarsnota 2003 is daarom besloten tot een forse bijstelling naar beneden. De commissie stelt vast dat op basis van inzicht in de bestaande situatie en afgegeven signalen de mogelijkheid bestond om te komen tot een eerdere bijstelling.

De 'Regeling Toestemming Doorverkoop' die de gemeente Ede hanteert is afgezet tegen regelingen in omliggende gemeenten. De commissie concludeert dat er sprake is van grote verschillen. De omliggende gemeenten zijn in vergelijking met Ede zeer terughoudend met het stellen van voorwaarden ten aanzien van het woningtoewijzingsbeleid.

1. Inleiding

In 1995 is in de gemeente Ede als gevolg van de nieuwe Gemeentewet de raadscommissie Financiële Beheerszaken geïnstalleerd. De raadscommissie kreeg tot taak de doelmatigheid en doeltreffendheid van het door de raad vastgestelde beleid te beoordelen. Iedere fractie uit de gemeenteraad was in de raadscommissie vertegenwoordigd. Een secretaris ondersteunde de raadscommissie bij haar werkzaamheden. Doel van de raadscommissie was het leveren van een bijdrage aan het vergroten van de doelmatigheid en doeltreffendheid van het functioneren van de gemeente Ede.

De overgang naar het dualistische stelsel had ook gevolgen voor de raadscommissie Financiële Beheerszaken. De Verordening op de Beheerscommissie werd in maart 2003 aangepast. Een uitvloeisel

hiervan was dat de raadscommissie Financiële Beheerszaken werd opgeheven en opgevolgd door de Rekenkamercommissie. Een belangrijke wijziging hierbij was het feit dat de commissie niet louter meer bestond uit raadsleden, maar dat er ook sprake was van externe leden. Doel van de Rekenkamercommissie werd het ten behoeve van de gemeenteraad beoordelen van het door, of namens, het gemeentebestuur gevoerde bestuur, op doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid.

Halverwege 2001 heeft de raadscommissie Financiële Beheerszaken de eerste voorbereidende werkzaamheden verricht in het kader van een onderzoek naar de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. Nadat de onderzoeksvraag geformuleerd was, werd het onderzoek in de herfst van 2001 definitief opgestart. Uitgangspunt hierbij was het afronden van het onderzoek voor de gemeenteraadsverkiezingen van 6 maart 2002. Naarmate het onderzoek vorderde werd echter duidelijk dat afronding van het onderzoek voor de genoemde datum niet mogelijk was. De primaathouders hebben daarom hun werkzaamheden afgesloten met een tussenrapportage. In de tussenrapportage werd een overzicht gegeven van de uitgevoerde werkzaamheden en de bevindingen tot op dat moment.

De overgang naar het dualistische stelsel heeft heel wat voeten in de aarde gehad. Een van de gevolgen hiervan was dat het instellen van de nieuwe commissie Financiële Beheerszaken vertraagd op gang is gekomen. Na installatie van de nieuwe commissie Financiële Beheerszaken in juni 2002, zijn tijdens de commissievergadering van oktober 2002 twee nieuwe primaathouders voor het onderzoek benoemd. De nieuwe primaathouders hebben zich in eerste instantie gestort op het overgedragen dossier en het aanscherpen van de onderzoeksvragen. Een volgende stap was het afronden van het onderzoek. Deze laatste werkzaamheden hebben plaatsgevonden onder de vlag van de pas benoemde Rekenkamercommissie. Het onderzoek naar de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is daarmee het eerste onderzoek dat voltooid is door de Rekenkamercommissie van de gemeente Ede.

2. Opdracht onderzoek

2.1. Aanleiding onderzoek

Aanleiding voor de raadscommissie Financiële Beheerszaken voor het instellen van een onderzoek naar de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' vormde met name de onbekendheid met de regeling die de gemeente Ede jaarlijks een bedrag van enkele honderdduizenden euro's opleverde. Bovendien was de gemeente Ede ten tijde van de start van het onderzoek verwickeld in enkele juridische procedures met burgers over de toepassing van de regeling.

De 'Regeling Toestemming Doorverkoop' bepaalt dat in een aantal gevallen toestemming gevraagd moet worden aan de gemeente om de woning waarvan men eigenaar is, te mogen doorverkopen. Ook komt het voor dat eigenaren van woningen die in de sociale sfeer zijn gebouwd, bij verkoop een deel van de winst moeten afdragen aan de gemeente.

De regeling is van toepassing op:

- alle nog in aanbouw zijnde nieuwbouwwoningen/ nog niet bewoonde nieuwbouwwoningen die worden verkocht;
- alle nieuwbouwwoningen die worden verkocht en waarvan de aktepassering plaatsvindt binnen een periode van tien jaar na de eerste dag dat de eigenaar/ bewoner als bewoner bij de gemeente staat geregistreerd;
- de regeling geldt ongeacht het feit of er sprake is van een tweede of opvolgende keer dat de woning binnen de termijn wordt verkocht.
- In de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' worden vier categorieën woningen onderscheiden:

Categorie A

Deze categorie betreft woningen waarvoor gedurende een periode van tien jaar na oplevering toestemming voor doorverkoop moet worden gevraagd bij de gemeente. De koper moet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Ede. De woningen zijn voor 1 januari 2000 opgeleverd/ gebouwd.

Categorie B

Deze categorie heeft betrekking op woningen waarvoor gedurende een periode van vier jaar na oplevering toestemming voor doorverkoop moet worden gevraagd bij de gemeente. De koper moet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Ede en op de wachtlijst staan voor een woning in hetzelfde gebied. Bovendien worden er regels gesteld ten aanzien van de verkoopprijs. De verkoopprijs van de woning mag niet hoger zijn dan de oorspronkelijke aankoopprijs, vermenigvuldigd met een factor op basis van de consumentenprijsindexcijfers (werknemers laag) én vermeerderd met door de koper aantoonbaar noodzakelijk gemaakte kosten ter zake van de bouw, de koop en de vaste inrichting. De woningen zijn na 1 januari 2000 opgeleverd.

Categorie C

Ten aanzien van deze categorie woningen geldt slechts dat toestemming voor doorverkoop moet worden gevraagd. De koper moet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Ede. Ten aanzien van een woning die eerst in categorie B viel, geldt dat na het verstrijken van de periode van vier jaar, alsnog gedurende een periode van zes jaar toestemming voor doorverkoop moet worden gevraagd.

Categorie D

Deze categorie heeft betrekking op woningen die in de sociale sfeer zijn gebouwd. Ten aanzien van deze woningen geldt dat er sprake is van een regeling van winstafdracht. Het betreft sociale koopwoningen, waarvoor door de gemeente bij verkoop een lagere grondprijs is gerekend. Bij doorverkoop van een woning uit deze categorie binnen tien jaar na oplevering geldt dat een percentage van het verschil tussen aankoopprijs en verkoopprijs moet worden afgedragen aan de gemeente, ter compensatie van de lagere grondprijs die is gerekend. De aankoopprijs wordt hierbij vermeerderd met een opslag voor de stijging van de bouwkosten en de waarde van woningverbeteringen. Het af te dragen percentage wordt afgebouwd in stappen van 10% per jaar. Bij een woning die in deze categorie valt betekent dit bijvoorbeeld dat bij verkoop na twee jaar een percentage van 80% van het verschil tussen aankoopprijs en verkoopprijs moet worden afgedragen aan de gemeente. Alleen bij de eerste verkoper is sprake van winstafdracht. Na de eerste verkoop heeft de woning immers een normaal prijsniveau.

2.2. Onderzoeksvraag

Het bestuderen van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' en de daaruit voortvloeiende inkomsten voor de gemeente Ede resulteerde o.a. in de volgende vragen bij de leden van de commissie:

- Met welk doel is de regeling opgezet en wordt dat doel ook daadwerkelijk bereikt?
- Is er een garantie dat voor alle woningen waarvoor winstafdracht geldt, dit ook plaatsvindt en is volledigheid van de opbrengst daarmee gewaarborgd?
- Wordt door alle partijen op de juiste wijze meegewerkt aan een goede uitvoering van de regeling?
- Hoe wordt binnen de ambtelijke organisatie omgegaan met de uitvoering van de regeling?
- Hoe verhoudt de regeling in Ede zich met die van andere gemeenten?

De commissie heeft in eerste instantie gekozen voor een ruime formulering van de onderzoeksopdracht, die na de overname van het onderzoek door de nieuwe primaathouders verder is aangescherpt. De onderzoeksvraag werd uiteindelijk als volgt geformuleerd:

Is er sprake van een doelmatige, doeltreffende en rechtmatige uitvoering van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' door de gemeente Ede?

3. Aanpak onderzoek

Op basis van de geformuleerde onderzoeksvraag heeft de commissie een onderzoeksplan opgesteld dat gericht was op het verkrijgen van informatie over de volgende onderwerpen:

- Ontwikkeling van de regeling;
- Uitvoering van de regeling;
- Rechtmatigheid van de regeling;
- Opbrengst van de regeling;

- Regelgeving omliggende gemeenten.

3.1. Ontwikkeling van de regeling

Een goed inzicht in de regeling vereist het in kaart brengen van de historie van de regeling. Naast het ontstaan van de regeling en de daarbij geformuleerde uitgangspunten, is hierbij gekeken naar de wijzigingen die hebben geleid tot de regeling die momenteel gehanteerd wordt. Ook de wetgeving die relevant is in het kader van de regeling en de van toepassing zijnde jurisprudentie zijn bekeken.

3.2. Uitvoering van de regeling

De wijze waarop de regeling wordt uitgevoerd is onderzocht aan de hand van de begrippen doelmatigheid, doeltreffendheid en volledigheid. In de volgende paragrafen wordt toegelicht op welke wijze deze deelonderzoeken zijn uitgevoerd.

3.2.1. Doelmatigheid van de regeling

Het onderzoek naar de doelmatigheid is gericht geweest op de organisatie rondom de uitvoering van de regeling. Het onderzoek is uitgevoerd door een vijftigtal dossiers te lichten uit het archief van de hoofdafdeling Grondzaken. Dit is de afdeling die de regeling beheert en uitvoert. Hierbij ging het om dossiers van woningen waarvoor toestemming voor doorverkoop is aangevraagd. Bij het dossieronderzoek is o.a. bekeken of de uitvoering conform de voorschriften heeft plaatsgevonden. Een belangrijke vraag hierbij was of de winstafdracht die bij sociale koopwoningen van toepassing is, op de juiste wijze is berekend en juist en volledig heeft plaatsgevonden. Naast deze vijftig dossiers zijn nog vijf maatwerkdossiers onderzocht, waarin sprake was van bijzondere omstandigheden.

3.2.2. Doeltreffendheid van de regeling

De doeltreffendheid van de regeling is in kaart gebracht door de geformuleerde doelstellingen bij het opzetten van de regeling in 1998 af te zetten tegen de behaalde resultaten in de periode 1998-2002.

3.2.3. Volledigheid van de regeling

In het kader van de volledigheid van de regeling is onderzocht of voor alle woningen waarvoor toestemming voor doorverkoop benodigd is, deze toestemming daadwerkelijk is aangevraagd bij de gemeente Ede. Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef.

3.3. Rechtmatigheid van de regeling

Het onderzoek naar de rechtmatigheid van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' die in Ede gehanteerd wordt, is uitgevoerd door de regeling af te zetten tegen relevante wetgeving en van toepassing zijnde jurisprudentie. De relevante wetgeving in het kader van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Jurisprudentie had betrekking op rechtszaken die door burgers gevoerd zijn tegen door gemeenten gehanteerde anti-speculatiebedingen. De hierboven beschreven juridische toetsing is uitgevoerd door de afdeling Algemeen Juridische Zaken van de gemeente Ede, in samenwerking met huisadvocaat Dirkzwager. Daarnaast is ook naar de positie en de rol van de raad en het college gekeken bij het tot stand komen van de regeling.

3.4. Opbrengst van de regeling

In het kader van het onderzoek naar de opbrengst van de regeling zijn de begrote en gerealiseerde opbrengsten in de jaren 1998-2002 tegen elkaar afgezet. Bovendien is bekeken of de opbrengst van de regeling besteed is conform de geformuleerde richtlijnen.

3.5. Regelgeving omliggende gemeenten

Het beleid dat gehanteerd wordt in de omliggende gemeenten ten aanzien van de doorverkoop van nieuwbouwwoningen kan een sterke invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen die beoogd worden met de uitvoering van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. Een stringent beleid in de omliggende gemeenten kan er bijvoorbeeld toe leiden dat er meer vraag ontstaat naar nieuwbouwwoningen in de gemeente Ede. Gezien de mogelijke invloed van het beleid in de omliggende gemeenten op de realisatie van de gestelde doelen in de gemeente Ede, is daarom een onderzoek uitgevoerd naar het beleid dat gevoerd wordt in de omliggende gemeenten ten aanzien van doorverkoop

van nieuwbouwwoningen. Het onderzoek is uitgevoerd door de actuele regelingen ten aanzien van doorverkoop van nieuwbouwwoningen op te vragen in de gemeenten Veenendaal, Wageningen, Rhenen en Barneveld. De regelingen die in deze omliggende gemeenten gehanteerd worden zijn vervolgens afgezet tegen de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'.

4. Bevindingen onderzoek

4.1. Ontwikkeling van de regeling

Hoewel de historie van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' terug gaat tot in de jaren zestig heeft de commissie zich vooral gericht op de ontwikkelingen van de laatste tien jaar.

In de 'Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 Model I en II', werden voorwaarden gesteld aan de doorverkoop van woningen die gebouwd zijn op gemeentegrond. Model I had betrekking op de verkoop van een bouwkaavel aan een particulier ten behoeve van realisering van een woonhuis of woonhuis/praktijkruimte. Model II had betrekking op de verkoop van een bouwkaavel ten behoeve van complexgewijze woningbouw. De gemeente Ede probeerde via het stellen van deze voorwaarden een publiek doel na te streven, namelijk het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen voor inwoners uit de regio Ede en West Veluwe/Vallei. Het betrof hier privaatrechtelijke regels, waarbij de gemeente als partij stond tegenover de koper van grond. Het is echter de vraag of de gemeente als verkoper de bepalingen omtrent doorverkoop wel kon afdwingen. De vraag hierbij was in hoeverre de gemeente gerechtigd was om deze (privaatrechtelijke) bepalingen te stellen bij het verkopen van bouwgrond.

In een collegebesluit van 15 november 1994 is een interpretatie van de regeling uit 1993 op papier gezet. In het collegebesluit werd aangegeven op welke wijze de economische en maatschappelijke binding met Ede moest worden geïnterpreteerd voor bepaalde categorieën woningen. Ook dit betrof naar de mening van de commissie privaatrechtelijke bepalingen, die niet zijn bekrachtigd door de raad. Het college en de hoofdafdeling Grondzaken handelden als winkelier in grond en bepaalden wat voor voorwaarden ze verbonden aan het verkopen van hun product.

In de jaren na 1994 kwamen er veel vragen binnen bij de hoofdafdeling Grondzaken over de toestemmingsregeling en met name over de grondslag er van. In 1998 werd daarom het initiatief genomen om de geldende bepalingen onder te brengen in een 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. Het ging hierbij om woningen die vallen onder de categorieën A en D van de huidige regeling. Deze regeling werd op 30 juni 1998 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In de toelichting op de regeling werd aangegeven dat middels het opstellen van de regeling aansluiting werd gezocht met een publiekrechtelijke regeling. De op 14 mei 1998 vastgestelde Huisvestingsverordening was deze regeling. De toelichting op het collegebesluit van 30 juni 1998 gaf aan, dat het doel van de Huisvestingsverordening was: het stellen van voorwaarden die een optimale woonruimteverdeling moeten bewerkstelligen.

Om te voorkomen dat een inwoner volgens het publiekrecht (Huisvestingsverordening) wel in de gemeente Ede mocht wonen en volgens het privaatrecht (diverse doorverkoopbepalingen) niet, moest de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' aansluiten op de Huisvestingsverordening.

In het collegebesluit van 30 juni 1998 werden dus bepalingen opgesteld die identiek waren aan de Huisvestingsverordening 1998. Vervolgens heeft het college op 2 februari 1999 en op 26 oktober 1999 besluiten genomen over aanpassing van de regeling. Het collegebesluit van 2 februari 1999 had als doel een eerder genomen besluit over de grondverkoop vast te leggen in de regeling. Ook werd er een meer duidelijke bepaling opgenomen over de zogenoemde 10-jaarstermijn. Sterke aanwijzingen van woningspeculatie zorgden in de zomer van 1999 voor een hernieuwde aanpassing van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. De regeling werd bij collegebesluit van 26 oktober 1999 opnieuw gewijzigd. Bij deze wijziging werd het aantal voorwaarden die gesteld worden aan doorverkoop uitgebreid. De uitbreiding houdt in dat nog in aanbouw zijnde woningen, alsmede woningen die nog geen vier jaar oud zijn, slechts mogen worden doorverkocht aan woningzoekenden die bij de gemeente op de selectielijst staan en voor een prijs die niet veel hoger mag zijn dan die waarvoor de woning gekocht is. Slechts de noodzakelijk gemaakte kosten voor de aankoop, de bouw en de vaste inrichting alsmede een opslag voor geldontwaarding mogen worden opgeteld bij de oorspronkelijke aankoopprijs. De categorieën B en C werden hiermee aan de regeling toegevoegd.

4.2. Uitvoering van de regeling

4.2.1. Doelmatigheid van de regeling

De doelmatigheid van de regeling is onderzocht door de organisatie rondom de uitvoering van de regeling te bekijken. Het deelonderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef. In eerste instantie zijn een tiental dossiers gelicht uit het archief van de hoofdafdeling Grondzaken, maar dit aantal is later verhoogd tot vijftig stuks.

De bevindingen van het dossieronderzoek zijn puntsgewijs weergegeven.

4.2.1.1. Gebruik standaard aanvraagformulier

De gemeente Ede is eind 1998 overgeschakeld op een nieuw, meer uitgebreid, aanvraagformulier voor het indienen van een toestemmingsverzoek inzake doorverkoop. Het nieuwe aanvraagformulier heeft ervoor gezorgd dat de dossiervorming completer en beter controleerbaar is geworden. In dossiers uit de periode voor eind 1998 zijn met name koopaktes vaak afwezig.

4.2.1.2. Uitwerken maatwerkoplossingen

In de onderzochte vijftig dossiers zijn geen voorbeelden van 'maatwerk' aangetroffen. Onder maatwerk wordt verstaan dat afgeweken is van de standaardregels en een oplossing getroffen is die precies past bij de situatie. Volgens de administratief medewerkster grondzaken is het aantal aanvragen, waarbij verzocht wordt af te wijken van de standaardregels, beperkt. Hoofd Grondzaken beslist, op voorstel van de administratief medewerker, over een verzoek tot afwijking van de standaardregels. De genomen beslissing wordt voorgelegd aan de portefeuillehouder.

Zoals aangegeven is er ook een vijftal dossiers gelicht waarbij een maatwerkoplossing is getroffen. In de vijf onderzochte gevallen is na zorgvuldige afweging een beslissing genomen, die paste bij de situatie. De portefeuillehouder is in alle gevallen geïnformeerd over de voorgestelde oplossing en heeft deze ook geaccordeerd. Overigens wordt de portefeuillehouder geïnformeerd over alle ontvangen aanvragen, waarbij verzocht wordt af te wijken van de standaardregels.

4.2.1.3. Toetsing economische binding

De economische binding van een potentiële koper met de regio wordt geverifieerd door telefonisch contact op te nemen met de desbetreffende werkgever, of een werkgeversverklaring op te vragen. Een werkgeversverklaring wordt toegevoegd aan het dossier, van telefonische contacten wordt bij akkoord niet altijd een aantekening aan het dossier toegevoegd.

4.2.1.4. Toetsing maatschappelijke binding

De toets op maatschappelijke binding van een potentiële koper met de regio wordt uitgevoerd met behulp van het adres dat vermeld staat op de koopovereenkomst, of door het opvragen van de benodigde gegevens via de Gemeentelijke Basis Administratie. De resultaten van de toetsing op maatschappelijke binding worden niet toegevoegd aan het dossier.

4.2.1.5. Onderscheid tussen kern Ede en buitendorpen

In de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' wordt een onderscheid gemaakt tussen Ede-Stad en de buitendorpen van de gemeente Ede. Een gegadigde voor een woning in Ede-Stad dient maatschappelijk gebonden te zijn aan de Regio West Veluwe / Vallei. Dit is omschreven als: Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Apeldoorn, Brummen, Epe, Hattem, Epe, Heerde, Voorst, Barneveld, Ede, Hoevelaken, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

Een gegadigde voor een woning in een van de buitendorpen dient maatschappelijk gebonden te zijn aan Ede-Stad, of een van de buitendorpen van de gemeente Ede. Bij het uitgevoerde dossieronderzoek zijn op dit punt geen onregelmatigheden geconstateerd.

4.2.1.6. Bepaling omvang winstafdracht

De omvang van de winstafdracht wordt door de administratief medewerkster grondzaken bepaald op basis van een objectieve berekeningsmethode. Deze berekeningsmethode wordt toegelicht in de tekst van de regeling. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de oorspronkelijke koopovereenkomst en de koopovereenkomst behorende bij de nieuwe transactie. Tevens wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke taxateur, ter bepaling van de omvang van de aangebrachte woningverbeteringen. Voor de bepaling van de inflatiecorrectie wordt een standaardtabel van het CBS gehanteerd.

Bij de onderzochte dossiers waarbij sprake was van winstafdracht, bleek in één geval dat de berekening van de winstafdracht tot twee keer toe tot onjuistheden heeft geleid. De administratief medewerkster grondzaken heeft dit destijds zelf laten corrigeren.

4.2.1.7. Inning winstafdracht

De inning van het af te dragen deel van de winst, bij verkoop van een sociale koopwoning, aan de gemeente verloopt via de afdeling Financieel Administratieve Dienstverlening. Bij de onderzochte dossiers waarbij sprake was van winstafdracht, bleek in één geval dat de inning per abuis niet via de debiteurenadministratie van de afdeling Financieel Administratieve Dienstverlening is gelopen.

4.2.1.8. Interpretatieverschillen

Bij interpretatieverschillen over de toepassing van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' beslist volgens de regeling het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft deze bevoegdheid gemandateerd aan de portefeuillehouder. In één van de onderzochte dossiers was sprake van een interpretatieverschil, waarover de portefeuillehouder destijds een beslissing heeft genomen.

4.2.1.9. Ondertekening uitgaande brieven

Uit het dossieronderzoek bleek dat ondertekening van uitgaande brieven op verschillende manieren plaatsvond. De belangrijkste verschillen hadden betrekking op het onderscheid tussen ondertekening namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Ede, door het hoofd Grondzaken en ondertekening door hoofd Grondzaken. Hoewel de hoofdafdeling Grondzaken aangaf dat bij winstafdracht voor de eerste variant wordt gekozen en bij overige toestemmingsverzoeken voor de tweede variant, bleek dit in de praktijk niet altijd te kloppen.

4.2.1.10. Archivering dossiers

Het opvragen van dossiers heeft veel tijd gekost, omdat de zoekvragen niet aansloten op de wijze van archiveren. De wijze van archiveren is inmiddels aangepast en sluit nu ook beter aan bij de reguliere werkzaamheden.

4.2.1.11. Procesbeschrijving

Het proces afhandelen toestemmingsverzoeken doorverkoop wordt grotendeels uitgevoerd door één medewerkster en is niet vastgelegd in een beschrijving. Wel beschikt de medewerkster die de regeling uitvoert over een lijst met aandachtspunten, inzake de uitvoering van het proces. Deze lijst met aandachtspunten is ook beschikbaar voor de medewerker die de taken in geval van vakantie of ziekte moet overnemen. Deze medewerker heeft tevens kennis van het proces. Het vastleggen van de procesbeschrijving is voornamelijk niet ingepland.

4.2.1.12. Medewerking externe partijen

Uit het dossieronderzoek blijkt dat externe partijen zoals makelaars, notarissen verkopers en kopers van nieuwbouwwoningen naar behoren meewerken aan de uitvoering van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. Ook de administratief medewerkster grondzaken is deze mening toegedaan, er zijn geen situaties bekend waarbij externe partijen gepoogd hebben de procesgang moedwillig te verstoren.

4.2.2. Doeltreffendheid van de regeling

Uitgangspunt bij het deelonderzoek naar de doeltreffendheid van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' was het afzetten van de doelstellingen die geformuleerd zijn bij het opzetten van de regeling in 1998, tegen de bereikte effecten in de periode 1998-2002. Uit bestudering van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' bleek dat er bij het opstellen van de regeling geen duidelijk omschreven doelstellingen zijn geformuleerd. In de toelichting op het collegebesluit werd slechts gesproken over het feit dat met het vaststellen van de regeling aansluiting werd gezocht bij een publiekrechtelijke regeling. De Huisvestingsverordening die in mei 1998 werd vastgesteld was de desbetreffende publiekrechtelijke regeling. Ten aanzien van de Huisvestingsverordening is er wel een doelstelling geformuleerd, namelijk: het stellen van voorwaarden die een optimale woonruimteverdeling moeten bewerkstelligen. Wat nu precies onder een optimale woonruimteverdeling moet worden verstaan is echter niet duidelijk, want een nadere uitwerking van deze doelstelling werd niet gegeven.

De bereikte effecten met de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' in de periode 1998-2002 zijn niet in kaart gebracht. Een onderzoek naar die effecten is ook moeilijk uitvoerbaar, omdat die effecten nooit volledig aan de regeling toe te schrijven zullen zijn. Niet te beïnvloeden externe factoren hebben immers een grote invloed op de situatie op de regionale woningmarkt.

4.2.3. Volledigheid van de regeling

Bij dit deelonderzoek is onderzocht of voor alle woningen waarvoor toestemming voor doorverkoop benodigd was, deze toestemming daadwerkelijk is aangevraagd bij de gemeente Ede. Het uitvoeren van dit deelonderzoek door middel van een steekproef bleek een lastige klus, omdat er geen centrale registratie bijgehouden wordt van woningen die onder de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' vallen.

Uiteindelijk bleken er slechts twee mogelijkheden te zijn om een steekproef uit te voeren. Het opvragen van gegevens bij het Kadaster, een kostbare zaak, of gebruik maken van het GH + systeem (Gemeentelijke Heffingen) dat de afdeling Belastingen hanteert om WOZ-beschikkingen op te leggen. Gezien de kosten is gekozen voor het gebruik maken van de gegevens van de afdeling Belastingen.

Via het systeem van de afdeling Belastingen is een overzicht samengesteld van woningen die voldeden aan de volgende criteria:

- gebouwd in de periode 1995-2002;
- doorverkocht in de periode 1998-2002.

De genoemde criteria zijn in overleg met de hoofdafdeling Grondzaken, die de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' beheert en uitvoert, gekozen. De gemeente Ede beschikt sinds 1998 over een goede registratie van toestemmingsaanvragen voor doorverkoop van nieuwbouwwoningen. Een toetsing op aanvragen die ingediend zijn voor 1998 bleek zeer lastig uit te voeren. Om in de steekproef toch over een groot aantal woningen te kunnen beschikken die onder de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' vallen, is er voor gekozen om de bouwperiode wat ruimer aan te houden, namelijk 1995-2002.

Het totaal aantal woningen dat voldeed aan de genoemde criteria bedroeg 1657. Uit dit aantal is vervolgens een a-selekte steekproef getrokken van 166 woningen. Nadere analyse leerde dat de gegevens van de afdeling Belastingen niet één op één gebruikt konden worden voor het onderzoek naar de volledigheid van het aantal aanvragen in het kader van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'. Het systeem van de afdeling Belastingen registreert namelijk iedere verkoop van onroerend goed, terwijl in het kader van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' slechts de doorverkoop van nieuwbouwwoningen binnen een periode van tien jaar na oplevering interessant is. Bovendien moeten deze woningen dan ook nog op gemeentegrond zijn gebouwd. Een groot aantal woningen uit de getrokken steekproef bleek derhalve in het kader van het onderzoek niet interessant. Hierbij ging het met name om woningen waarbij slechts sprake was geweest van verkoop van de projectontwikkelaar aan de eerste bewoners, de woningen niet op gemeentegrond waren gebouwd, of de aankoop slechts betrekking had op een extra stukje grond of een garage.

Na het opschonen van de steekproef bleven er van de 166 woningen uit de a-selekte steekproef uiteindelijk 47 woningen over waarvoor toestemming voor doorverkoop aangevraagd zou moeten zijn. Bij de hoofdafdeling Grondzaken is vervolgens gecontroleerd of voor deze 47 woningen daadwerkelijk toestemming voor doorverkoop is aangevraagd door de verkoper van de woning. Dit bleek bij alle 47 woningen het geval te zijn. De controle is uitgevoerd door een kopie op te vragen van de brieven, waarin de hoofdafdeling Grondzaken instemt met de doorverkoop. Als extra controle is ook nog bekeken of de namen van de verkopers en kopers van de hierboven genoemde 47 woningen die geregistreerd staan bij de hoofdafdeling Grondzaken, overeenkomen met de gegevens die vastgelegd zijn door het Kadaster. Ook bij deze toets bleken de gegevens volledig met elkaar in overeenstemming te zijn.

4.3 Rechtmatigheid van de regeling

Het onderzoek naar de rechtmatigheid van de regeling is, zoals eerder vermeld, uitgevoerd aan de hand van twee uitgangspunten. Ten eerste is de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' juridisch getoetst door de regeling af te zetten tegen de relevante wetgeving en de van toepassing zijnde jurisprudentie. Ten tweede is gekeken naar de rol en positie van de raad en het college bij het tot stand komen en wijzigen van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'.

4.3.1. Juridische toetsing regeling

De afdeling Algemeen Juridische Zaken van de gemeente Ede is in eerste instantie benaderd voor het uitvoeren van een juridische toetsing van de regeling, maar gaf direct te kennen dat een dergelijke toetsing reeds eerder was uitgevoerd door mr. Baneke van huisadvocaat Dirkzwager. Deze toetsing is uitgevoerd in september 2001, naar aanleiding van een uitspraak van het gerechtshof in Arnhem over de toepassing van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop'.

De huisadvocaat stelt in zijn toetsing dat de uitspraak van het gerechtshof naar zijn oordeel de gemeente Ede ertoe dwingt om haar toedelingsbeleid aan te passen. Verkoop van bouwkvavels door de gemeente mag, blijkens de uitspraak van het gerechtshof, niet meer afhankelijk worden gesteld van enige bindingseis van sociale, economische of geografische aard. Dergelijke bindingseisen mogen alleen worden gesteld voor zover het gaat om bouwkvavels/woningen onder de prijsgrens waarop de Huisvestingswet van toepassing is, en dan alleen via het instrumentarium van de Huisvestingswet/Huisvestingsverordening. Bij verkoop van bouwkvavels/woningen boven de kooprijsgrens uit de

Huisvestingswet zullen de gemeenten binnen het ressort van het gerechtshof te Arnhem derhalve een toedelingssysteem moeten hanteren, dat in het geheel niet gebaseerd is op sociale, economische of geografische binding. Er zullen andere methoden van toedeling moeten worden ontworpen. De huisadvocaat stelt verder dat de gemeente Ede een zeer reëel risico loopt om privaatrechtelijk aansprakelijkheid gesteld te worden indien zij haar toedelingsbeleid niet aanpast. Een dergelijke situatie zou zich voor kunnen doen indien een gegadigde voor een bouwkaavel die op basis van anciënniteit op de lijst aan de beurt is, op grond van een criterium van sociale, economische of geografische aard gepasseerd wordt. Indien de betrokken gegadigde kan aantonen dat schade geleden wordt, is de kans dat de gemeente tot vergoeding wordt veroordeeld bepaald niet ondenkbaar.

De resultaten van bovengenoemde toetsing zijn door de huisadvocaat besproken met de portefeuillehouder en hoofd Grondzaken. Voor zover de Rekenkamercommissie heeft kunnen nagaan zijn de resultaten van deze toetsing niet voorgelegd aan de raad, of de desbetreffende functionele commissie.

Aangezien de wetgeving en jurisprudentie op het gebied van woningtoewijzingsbeleid volop in beweging zijn, heeft de Rekenkamercommissie de huisadvocaat in september 2003 opnieuw verzocht de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' juridisch te toetsen. In deze hernieuwde toetsing concludeert de huisadvocaat wederom dat het hanteren van bindingseisen ten aanzien van bouwkavels/ woningen boven de koopprijsgrens die in de Huisvestingswet is opgenomen, op gespannen voet staat met recente jurisprudentie en het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet. Desalniettemin drukt de huisadvocaat zich in deze nieuwe toetsing genuanceerder uit ten aanzien van het aanpassen van het toedelingsbeleid van de gemeente Ede. Op korte termijn aanpassen van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is volgens de huisadvocaat minder urgent dan het in 2001 leek. Hiervoor worden twee redenen aangevoerd. Ten eerste heeft de voorzetting van het bestaande beleid in de periode 2001-2003 niet geleid tot een grote hoeveelheid procedures, schadeclaims of andere uitingen van grote ontevredenheid onder de inwoners van de gemeente Ede. Ten tweede ligt de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet sedert februari 2001 stil en is op korte termijn ook geen aanpassing te verwachten.

4.3.2. Rol en positie raad en college

De 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is op 30 juni 1998 vastgesteld door het college. Ook de wijzigingen van de regeling op 2 februari en 26 oktober 1999 betroffen besluiten van het college. Onderzocht is hoe het in de periode 1998-2003 gesteld was met de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de raad van de gemeente Ede, inzake het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Onder het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen valt immers ook het verkopen van gronden en het verbinden van voorwaarden daaraan. Ten aanzien van het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen is de Wet dualisering gemeentebestuur, die op 7 maart 2002 in werking trad, een belangrijk markeerpunt. In het nieuwe artikel 160 van de gemeentewet wordt de bevoegdheid te besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen expliciet aan het college toegekend. In de oude gemeentewet die van toepassing was voor 7 maart 2002 werd de algemene bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen niet in de wet geregeld. In de praktijk in Ede was deze bevoegdheid in beginsel aan de raad voorbehouden, dit valt af te leiden uit diverse delegatiebesluiten van de raad. Ten aanzien van de bevoegdheid tot verkoop van gronden geldt echter dat de raad deze bevoegdheid in 1996 heeft overgedragen aan het college. Het college was sindsdien bevoegd om, op basis van door de raad vastgestelde verkoopprijzen, gronden te verkopen. Dit impliceert dat sinds 1996 de raad zich bij de verkoop van gronden beperkt tot het bepalen van de verkoopprijs en het college de overige aspecten rondom grondverkoop, zoals het formuleren van verkoopbindingen, regelt.

4.4 Opbrengst van de regeling

De begrote en gerealiseerde opbrengsten van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' in de periode 1998-2002 zijn opgevraagd en tegen elkaar afgezet. Dit resulteerde in het volgende overzicht:

	Begroting	Realisatie
1998	€ 174.705	€ 230.456
1999	€ 76.214	€ 619.963
2000	€ 53.525	€ 463.439

2001	€ 53.525	€ 279.054
2002	€ 53.525	€ 314.639

De begrote opbrengst is sinds 2000 opgebouwd uit een te realiseren bedrag van € 45.378 ter dekking van het jaarlijks beschikbare budget inzake experimenten in de volkshuisvesting. Bovendien is in het verleden besloten dat ter invulling van een bezuinigingstaakstelling een bedrag van € 8.147 komt uit de opbrengst van doorverkoop van sociale koopwoningen. De geraamde inkomsten van € 53.525 hebben feitelijk geen relatie met de verwachte opbrengst in dat jaar. Dit is ook steeds aangegeven in de verschillende Najaarsnota's en Jaarrekeningen. Wel werd bij de Najaarsnota steeds een inschatting gemaakt van de werkelijke opbrengst dat jaar. Ten aanzien van de werkelijke opbrengst van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' geldt dat de gemeente geen sturing kan geven aan het moment van doorverkopen en dus aan het realiseren van een eventueel geraamde opbrengst.

De gerealiseerde opbrengst van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is t/m 1998 gebruikt als algemeen dekkingsmiddel. In 1999 nam de opbrengst van de regeling door de situatie op de woningmarkt sterk toe, er was in dat jaar sprake van een meeropbrengst van € 543.749. Naar aanleiding van de hoge meeropbrengst van de regeling over 1999 heeft de raad op 6 juli 2000 besloten om de meeropbrengsten van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' over de jaren 1999 t/m 2004 te storten in de DOE-reserve (Duurzame Ontwikkeling Ede). De meeropbrengsten over de jaren 2000 t/m 2004 werden hierbij ingeschat op € 453.000 per jaar. Deze inschatting van de jaarlijkse meeropbrengst was gebaseerd op de meeropbrengst in het jaar 1999.

Aanleiding om de meeropbrengsten van de regeling in de DOE-reserve te storten was het feit dat vanuit deze reserve ook projecten op het terrein van de volkshuisvesting gefinancierd werden.

In de jaren 2001 en 2002 zijn de meeropbrengsten aanzienlijk lager uitgekomen dan verwacht, het gevolg hiervan was dat er minder geld gestort is in de DOE-reserve dan gepland. Ook voor de jaren 2003 en 2004 worden meeropbrengsten verwacht die sterk achterblijven bij de verwachtingen die er leefden in 2000. Op basis hiervan is in de Voorjaarsnota 2003 de begroting voor de DOE-reserve aangepast. De meeropbrengst van de 'Regeling Toestemming Doorverkoop' is vanaf 2003 geraamd op € 0. Op basis van de inzichten die in de loop van 2003 zijn ontstaan is in de Programmabegroting 2004-2007 een meeropbrengst voor 2003 geraamd van € 150.000. In de Najaarsnota 2003 is dit bedrag aangepast tot € 130.000. In de jaarrekening van 2001 en 2002 is wel gemeld dat de opbrengst achterbleef bij de verwachtingen. Uiteindelijk is op basis van de melding bij de Jaarrekening 2002 in de Voorjaarsnota 2003 dit vertaald in een financiële bijstelling.

4.5. Regelgeving omliggende gemeenten

De regelingen omtrent doorverkoop van nieuwbouwwoningen die gehanteerd worden in de omliggende gemeenten Veenendaal, Wageningen, Rhenen en Barneveld zijn opgevraagd en geanalyseerd. De geldende regelingen worden per gemeente kort weergegeven.

Gemeente Veenendaal

Aan de doorverkoop van nieuwbouwwoningen boven de koopprijsgrens van € 181.512 (prijsindex 2003), worden geen beperkende voorwaarden gesteld. Ten aanzien van de doorverkoop van nieuwbouwwoningen onder de koopprijsgrens, geldt slechts dat de woning gedurende vijf jaar alleen mag worden doorverkocht aan mensen die maatschappelijk en/of economisch gebonden zijn aan de regio.

Gemeente Wageningen

Er worden geen beperkende voorwaarden gesteld aan de doorverkoop van nieuwbouwwoningen boven de koopprijsgrens van € 181.512. Deze koopprijsgrens wordt overigens jaarlijks geïndexeerd. Ten aanzien van de doorverkoop van nieuwbouwwoningen onder de koopprijsgrens, geldt wel een beperkende voorwaarde. Deze voorwaarde heeft betrekking op het feit dat de koper verplicht wordt om de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Bovendien mag de woning met de daarbij behorende grond niet aan derden worden doorverkocht, of met een zakelijk genotsrecht worden bezwaard. De duur van deze beperkende voorwaarde bedraagt vijf jaar. De genoemde termijn van vijf jaar is niet van toepassing bij: verkoop op grond van een machtiging van de rechter, executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers en schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders.

Gemeente Rhenen

In Rhenen is enkele maanden geleden een voorstel aangenomen om de doorverkoop van nieuwbouwwoningen volledig vrij te laten. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen met een aanschafwaarde onder of boven de kooprijsgrens.

Gemeente Barneveld

Er worden twee verkoopregulerende voorwaarden gesteld aan de doorverkoop van nieuwbouwwoningen. Ten eerste is er sprake van een anti-speculatiebeding dat van toepassing is op sociale koopwoningen en nieuwbouwwoningen in de middeldure sector. Bij doorverkoop van dit type woningen binnen zes jaar na de eerste bewoning, moet een percentage van de winst afgedragen worden aan de gemeente. Het af te dragen percentage loopt terug van 90% in het eerste jaar, tot 15% in het zesde jaar. Vanaf het zevende jaar hoeft er geen percentage van de winst meer te worden afgedragen. De tweede beperkende voorwaarde heeft betrekking op een tijdslimiet. De koper van een nieuwbouwwoning komt de eerste vijf jaar niet meer in aanmerking voor een nieuwbouwwoning.

5. Conclusies en aanbevelingen onderzoek

5.1 Ontwikkeling regeling

Met betrekking tot de algemene ontwikkeling van de regeling heeft de commissie niets gevonden dat aanleiding geeft tot het trekken van conclusies, of het doen van aanbevelingen.

5.2. Uitvoering van de regeling

5.2.1. Doelmatigheid van de regeling

De administratieve organisatie voor het toepassen van de regeling is niet vastgelegd, waarmee risico's gelopen worden t.a.v. eenduidige uitvoering, controleerbaarheid, functiescheiding en kennisoverdracht. Het gebruik van een standaard aanvraagformulier heeft wel geleid tot een betere kwaliteit van het proces. De dossiervorming vindt nu completer en beter controleerbaar plaats.

Veel kennis van het proces rondom de regeling is impliciet aanwezig. Het verdient de voorkeur om op korte termijn te komen tot een procesbeschrijving die in het totaal van de administratieve organisatie past.

Met betrekking tot de ondertekening van uitgaande brieven moet het proces worden verbeterd. Duidelijk moet zijn wie wanneer dient te tekenen.

Maatwerktoepassing van de regeling vindt zorgvuldig plaats.

De uitkomsten van de toetsing m.b.t. de economische en maatschappelijke binding worden niet altijd aan het dossier toegevoegd. In verband met volledigheid, overdracht aan collega's etc. dienen de dossiers gecompleteerd te worden.

De procedure rondom de winstafdracht wordt correct uitgevoerd. De geconstateerde afwijkingen waren incidenten.

5.2.2. Doeltreffendheid van de regeling

De huidige regeling kent geen duidelijk omschreven doelstelling, waardoor uiteraard ook moeilijk te bepalen is in hoeverre en in welke mate de behaalde (beleids)resultaten overeenstemmen met de beoogde (beleids)resultaten.

Het verdient de voorkeur om bij het opstellen van een dergelijke regeling de doelstellingen en beoogde (beleids)resultaten concreet (Specifiek, Meetbaar, Afgesproken, Realistisch, Tijdgebonden) te formuleren.

5.2.3. Volledigheid van de regeling

Omdat er geen bestanden worden bijgehouden van nieuw gebouwde woningen die bij verkoop onder de desbetreffende regeling vallen, heeft het veel moeite gekost om een voldoende aantal woningen voor een steekproef te selecteren.

De uitkomsten van de steekproef gaven geen enkele aanleiding tot nader onderzoek.

Ook hier wil de commissie wijzen op het belang van het administratieve proces, zodat controle (op volledigheid van de regeling) eenvoudig mogelijk is.

5.3 Rechtmatigheid van de regeling

5.3.1. Juridische toetsing regeling

De juridische toetsing die tweemaal door de huisadvocaat is uitgevoerd geeft geen duidelijke juridische uitspraak. De huisadvocaat noemt de interpretaties en grenzen van de regeling en schetst het juridische veld van dat specifieke moment. Hierbij ontstaat een grijs gebied, immers de regeling is juridisch niet waterdicht met als gevolg dat door het handhaven van de regeling in zijn huidige vorm binnen de genoemde juridische context, er risico's zijn genomen. Het college is zich hiervan bewust.

De commissie doet de aanbeveling om de regeling te herzien in het kader van huidige wet (jurisprudentie) en regelgeving.

5.3.2. Rol en positie raad en college

De huidige regeling is middels een delegatiebesluit vastgesteld door het college van B&W. Echter, indien door het toepassen van de huidige regeling risico's genomen worden, is dat een beslissing waarover de raad geïnformeerd had moeten worden. Naar aanleiding van de toetsing door de huisadvocaat in 2001 heeft de Rekenkamercommissie niet kunnen constateren dat de raad daadwerkelijk geïnformeerd is.

5.4. Opbrengst van de regeling

De afname van de meeropbrengsten in de jaren 2001 en 2002 heeft pas in de Voorjaarsnota 2003 tot een bijstelling van de begroting voor de DOE-reserve geleid. In de Programmabegroting 2004-2007 en in de Najaarsnota 2003 is daarna een actualisatie van de begrote meeropbrengst gegeven. Op basis van deze gegevens concludeert de commissie dat eerdere bijstelling mogelijk was, maar dat nu adequaat op de huidige situatie wordt ingespeeld.

5.5. Regelgeving omliggende gemeenten

De huidige regeling in Ede wijkt fors af van de regelingen in de omliggende gemeenten. Grote lijn in die regelingen is dat naast een anti-speculatiebeding de gemeenten zeer terughoudend zijn in het stellen van voorwaarden vanwege wet en regelgeving. Ook hier is de aanbeveling om de regeling te herzien in het kader van de huidige wet- (jurisprudentie) en regelgeving.