

Rekenkamercommissie gemeente AA en Hunze
T.a.v. de heer T. Santes
Postbus 93
9460 AB GIETEN

DHV B.V.
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
E info@dhv.nl
www.dhv.nl

Amersfoort, 11 september 2008

uw kenmerk : -
ons kenmerk : B0493-01-001
project : Optieregelingen en handhaving bestemming (bedrijfs)woningen nader bekeken
betreft : Memo van Bevindingen
behandeld door : Noor Bouwens
telefoon, e-mail : 06-29098227, noor.bouwens@dhv.com

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel onderzoek

In 2007 heeft de rekenkamercommissie van de gemeente AA en Hunze besloten een onderzoek uit te voeren naar de optieregelingen en de handhaving van de status van bedrijfswoningen. Het onderzoek is in twee delen uitgevoerd, te weten een verkennend en verdiepend deel. Het doel van het verkennende deel van het onderzoek was tweeledig:

1. Inzicht verkrijgen in de wijze waarop optieregelingen voor bedrijventerreinen en voor de uitgifte van kavels voor de realisering van woningen (in gebieden met een woonbestemming) worden nageleefd;
2. Inzicht verkrijgen in de mate van handhaving van de status van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en in de mate van handhaving op bedrijfsmatige activiteiten in woongebieden.

Op basis van de bevindingen uit het verkennende deel heeft de rekenkamercommissie een nadere focus voor het verdiepend deel van het onderzoek bepaald. Het verdiepend deel richtte zich dan ook alleen op bedrijventerrein Bloemakkers. Daarbij stonden de volgende twee doelen centraal:

1. Inzicht verkrijgen in de optieregelingen voor bedrijventerrein Bloemakkers en of hiermee overeenkomstig de vastgestelde beleidskaders wordt omgegaan;
2. Inzicht verkrijgen in de mate van handhaving van de bestemming van bedrijfswoningen op bedrijventerrein Bloemakkers.

De onderzoeksvragen die in het verdiepende deel van het onderzoek centraal staan zijn verwoord in onderstaand tekstkader.

Centrale onderzoeksvragen

Optieregelingen

- Op welke kavels op bedrijventerrein Bloemakkers ligt een optie?
- Hoe lang is de optie gevestigd op de kavels en is dit conform de beleidskaders (zijn er kavels waar langer dan één jaar een optie op gevestigd is)?
- Welke optierentes zijn in rekening gebracht c.q. komen de ontvangen optiebedragen overeen met de verleende opties en zijn deze berekend volgens de bijlage bij de 'Blokking-, reservering- en optieregeling voor kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen en overhoeken van de gemeente Aa en Hunze'?
- Zijn er voor het nieuwe deel van bedrijventerrein Bloemakkers reserveringen en opties aangenomen (hoe groot is het verzoek om bedrijfskavels op bedrijventerrein Bloemakkers oud en nieuw)?

Algemene Uitgiftecriteria Gemeente Aa en Hunze

1 Wonen en/of werken in het dorp

- A. Gegadigden dienen tenminste 5 jaar in het dorp te wonen of dienen te werken bij een in het dorp gevestigd bedrijf en daaruit een norminkomen te verwerven.
- B. Gegadigden die minder dan 5 jaar geleden, minimaal 5 jaar aaneengesloten in het dorp hebben gewoond.

2 Wonen en/of werken in de gemeente, sociaal verbonden en spijtoptanten met/in het dorp

- A. Gegadigden dienen tenminste 5 jaar te wonen in de gemeente Aa en Hunze.
- B. Gegadigde dienen te werken bij een in de gemeente Aa en Hunze gevestigd bedrijf en daaruit een norminkomen verwerven.
- C. Van gegadigden, zijnde sociaal gebonden, dienen ouders en/of kinderen tenminste 5 jaar aaneengesloten in het dorp te wonen.
- D. Gegadigden, zijnde spijtoptanten, dienen zelf 5 jaar aaneengesloten in het dorp te hebben gewoond.

3. Gegadigden voldoen aan één of meer criteria, behalve voor wat betreft de termijnen.

4. Overige gegadigden

Om aan te tonen dat gegadigde werkt bij een in het dorp of de gemeente gevestigd bedrijf zal een werkgeversverklaring moeten worden overlegd. Onder het begrip 'dorp' wordt mede verstaan de op dat dorp georiënteerde randdorpen en buurtschappen waar geen bouwmogelijkheden voorhanden zijn.

Het college van B&W is bevoegd vrijstelling te verlenen van de criteria genoemd in bovenstaand tekstkader.

Algemene verkoopwaarden

De gemeente Aa en Hunze heeft voor de uitgifte van grond algemene verkoopvoorwaarden opgesteld (21 februari 2006). In deze voorwaarden zijn onder meer bedingen opgenomen:

- die de aansprakelijkheid van de gemeente op enigerlei wijze uitsluiten (deze bedingen hebben betrekking op de staat van het verkochte en op de bodemverontreiniging);
- die de rechthebbende verplichten om iets te doen (voorbeeld hiervan is de bouwplicht);
- voor de koper om iets te dulden of niet te doen (bekend is de plicht van de koper te gedogen dat kabels en leidingen voor openbare doeleinden in het gekochte worden aangebracht).

Indien een koopovereenkomst met de gemeente wordt gesloten voor een perceel, bouwkaavel of een gebouw zijn er altijd bepalingen van de 'Algemene Verkoopvoorwaarden' van toepassing. De koopovereenkomst kan verschillende vormen aannemen, zoals:

- de vorm van een raadsbesluit met een getekend aankoopverzoek;
- een overeenkomst tussen de potentiële bouwer en het college van B&W.

In het raadsbesluit of de overeenkomst staan altijd kernbepalingen en een enkele keer bijzondere bepalingen. Kernbepalingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld als er rechten van derden op de onroerende zaak gelden.

Onderdeel van de uitgiftecriteria is dat gegadigden met een sociaal economische binding voorrang hebben. 'Het gebeurt zelfs wel dat gegadigden van buitenaf er helemaal niet inkomen'.

2. Binnen de reserveringstermijn kan een optie¹ worden verkregen door betaling van een optiebedrag.

2.2 Dossieronderzoek

Het dossieronderzoek richtte zich op de verkopen van het jaar 2005 tot en met 2007 van bedrijventerrein Bloemakkers. In deze periode was sprake van 4 optieregelingen en 1 terugkoop, te weten:

1. Optie voor dhr Langebeek (Tegelhuys BV)
2. Optie voor Timmer en Timmermans BV
3. Optie voor Hovade Beheer BV
4. Optie voor Rossingh handelsonderneming BV
5. Terugkoop van VOBRU BV

In het dossieronderzoek zijn, op basis van hetgeen beleidsmatig binnen de gemeente Aa en Hunze is vastgelegd, de volgende zaken in ogenschouw genomen:

- reserveringstermijn van maximaal 2 maanden;
- optie c.q. reservering gaat in na ontvangst van het reserverings- c.q. optiebedrag;
- het reserveringsbedrag bedraagt € 500,-;
- het optiebedrag is via een renteberekening gevorderd bij uitgifte;
- de optie mag maximaal 12 maanden verleend worden na het einde van de reserveringstermijn;
- de optie eindigt na ondertekening van de verkoopovereenkomst of een bevestigde opzegging van de optie c.q. kavelreservering.

Het dossieronderzoek laat zien dat sprake is van een overzichtelijke dossiervorming voor wat betreft de verkopen/uitgifte van gronden. Verkoopregelingen, voorwaarden en externe communicatie zijn goed verzorgd, maar op onderdelen lijkt niet geheel conform de vastgestelde beleidskaders te zijn gehandeld. Hieronder wordt dit voor de verschillende onderdelen kort toegelicht.

Brieven en contracten

De brieven die naar klanten worden verstuurd zijn verzorgd en ogen compleet. Daarbij zijn de algemene voorwaarden en de optieregeling veelal meegezonden (of waren zij al in het bezit van de klant) en is de reserveringstermijn vermeld. Aangegeven is verder dat het reserveringsbedrag voor een vastgestelde datum ontvangen moet zijn. De brieven worden behandeld door een medewerker Grondzaken en de officiële brieven zijn meestal ondertekend door het afdelingshoofd VROM, namens college van Burgemeester en Wethouders. Verder waren de contracten origineel en voorzien van voorwaarden. Deze voorwaarden kwamen overeen met de algemene voorwaarden.

De opties en aankopen door particulieren werden vaak gefactureerd door het notariaat Aa en Hunze (te Gieten), maar ook door Veldkamp & Prins notarissen (te Assen).

De controle op naleving van de optieregeling wordt uitgevoerd door een medewerker financiën. Deze gaat via de bankrekening na of het bedrag ontvangen is. De bedragen moeten voor een vastgestelde termijn, maar zeker binnen de reserveringstermijn van 2 maanden, zijn ontvangen. Over het algemeen wordt hieraan voldaan (o.m. rekening houdend met enige transactieverwerking). Ook de handhaving van grondprijzen vindt conform beleid plaats. Voor de verkopen is een tarief van € 50,- per m² verrekend (en € 60,- per m² voor uitgeefbaar terrein met een zichtlocatie (showroom)).

¹ Optie: het in optie geven van een gereed bouwterrein tegen betaling van een volgens de bijlage te berekenen optiebedrag.

"Speciale gevallen"

Het dossieronderzoek maakt duidelijk dat voor sommige opties, zoals voor Hovade Beheer BV en voor Rossingh handelsnonderneming BV, geen optierente is gevraagd. Bij aktepassering en betaling is geen rente verrekend volgens een renteberekening zoals bepaald in de bijlage van de "Optieregeling". Doordat de akte voor een bepaalde termijndatum (zoals in een brief dan als voorwaarde wordt gesteld) gepasseerd werd, werd afgezien van een renteboete. Via het notariaat is daartoe alleen het aankoopbedrag genoteerd. Dit alles in het kader van een snelle en soepele voortgang in het uitgifteproces.

Tijdens de interviews is verder aangegeven dat er bij Handelsonderneming Rossingh geen redenen was om een optie in rekening te brengen, omdat alle acties binnen de termijn waren genomen (reservering 14-4-2006 tot 1-6-2006, getekend 30-5-2006, aktepassering 28-7-2006).

Voor Hovade Beheer BV is tijdens de interviews aangegeven dat als gevolg van afwijzende planontwikkeling sprake was van verplaatsing naar een naastgelegen bouwkael. Voor dit nieuwe kavel waren er nog onduidelijkheden ten aanzien van een waterschapssloot, een kpn-leiding, groensingel en de bestaande weg bovenin het perceel. De gemeente heeft hierover niet binnen de oorspronkelijke reserveringstermijn (15-11-2004 tot 15-1-2005) duidelijkheid kunnen geven. Pas nadat duidelijkheid over de toestand van de kavel was gegeven (toegezonden d.d. 16-2-2006) zijn de verkoopovereenkomsten toegezonden. De gemeente was van mening dat dit redenen waren die de koper in alle redelijkheid en billijkheid niet waren aan te rekenen. Derhalve werd geen optie in rekening gebracht. Over het niet in rekening brengen van optiegeld is echter geen duidelijk collegebesluit genomen.

Taken en bevoegdheden

Ten aanzien van de optieregelingen voor bedrijventerrein is niet volledig transparant hoe taken en bevoegdheden precies binnen de organisatie zijn verdeeld. Duidelijk is wel dat de eindverantwoordelijkheid bij de afdeling VROM ligt. Tijdens de interviews is aangegeven dat momenteel een ontwikkeling gaande is om het grondbedrijf beter in te bedden binnen de organisatie. Met dit traject zullen ook taken en bevoegdheden verder worden geformaliseerd en worden de besluitvormingstrajecten duidelijker beschreven. Dit alles moet bijdragen aan een grotere transparantie.

Reserveringen en opties voor nieuwe deel bedrijventerrein Bloemakkers

Voor het nieuwe deel van bedrijventerrein Bloemakkers zijn geen reserveringen en opties uitgegeven. Momenteel wordt alleen een lijstje van gegadigden bijgehouden die interesse hebben voor een kavel op het nieuwe deel van bedrijventerrein Bloemakkers. Het aantal verzoeken om bedrijfskavels op het nieuwe deel is niet heel groot. Veelal betreft het bedrijven van binnen de gemeente die meer ruimte nodig hebben (betreft dus bedrijfsverplaatsingen). Het beleid van de gemeente tot dusver is geweest dat de gemeente geen economische groeizone is en dat bedrijven met een economische binding voorrang krijgen. De gemeente is voornemens om begin 2009 kavels te gaan uitgeven.

Conclusies en aanbevelingen

Over het algemeen kan worden geconcludeerd dat het beleid en de uitvoering van de optieregelingen voor bedrijventerreinen op orde is. Belangrijk aandachtspunt is wel de verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in dit kader. Met de huidige ontwikkelingen binnen de organisatie wordt hieraan reeds verder invulling gegeven. Aanbevolen wordt verder:

- Te waarborgen dat het juiste reserveringsbedrag van € 500,- wordt gehanteerd;
- Er voor te zorgen dat voor overschrijding van de reserveringstermijn een collegebesluit wordt genomen en dat dit besluit opgenomen wordt in het dossier;
- Er voor te zorgen dat wanneer om duidelijke redenen geen optiegeld in rekening wordt gebracht hierover een collegebesluit wordt genomen dat wordt opgenomen in het dossier.

Het waarborgen van bovenstaande punten kan via duidelijke werkprocesbeschrijvingen plaatsvinden.

Berekenen grondprijs en toeslag

Voor alle bedrijfswoningen op bedrijventerrein Bloemakkers is een toeslag op de grondprijs gehanteerd. Verder wordt de grondprijs voor een kavel vastgesteld door het college. In de nota Grondbeleid is vastgelegd dat deze prijs marktconform en minimaal kostendekkend dient te zijn. De marktconformiteit van de bedrijfskavels wordt afgestemd op vergelijkbare gemeenten als de gemeente Aa en Hunze..

Conform de Nota Grondbeleid is het huidige beleid dat bij de realisatie van een dienstwoning op een bedrijventerrein een toeslag op de grondprijs wordt toegepast (€ 13.500,00 per woning). Ook deze toeslag dient marktconform te worden aangepast. Deze toeslag dient pas te worden afgedragen aan de gemeente indien een bouwvergunning voor een bedrijfswoning is verleend.

In het workflowmanagement wordt bij de beoordeling van een aanvraag om bouwvergunning een vraag gesteld of het bouwwerk een bedrijfswoning op een bedrijventerrein betreft. Zo ja, dan wordt een signaal afgegeven aan grondzaken om een toeslag op de grondprijs te verzorgen.

Splitsing van bedrijfswoningen

De splitsing van (bedrijfs)woningen is bouwvergunningplichtig. Controles vinden veelal plaats nadat klachtmeldingen zijn ingediend (de laatste paar jaren zijn geen klachten binnengekomen). Ook plaatselijke bekendheid brengt overtredingen aan het licht. Een protocol voor dit soort controles is er (nog) niet. In een vast te stellen 'Vergunningverlenings- en Handhavingsbeleidsplan' zal een keuze worden gemaakt hoe met dit soort gevallen wordt omgegaan.

In twee gevallen heeft splitsing plaatsgevonden. In een geval is de bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen verkocht. Op dit moment is het onzeker of zich opnieuw een bedrijf gaat vestigen of dat de bebouwing gebruikt gaat worden tbv alleen wonen.

3.3 Conclusies en aanbevelingen

Ten aanzien van de handhaving van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen kan worden opgemerkt dat hier tot op heden niet actief op is gecontroleerd en gehandhaafd. Alleen wanneer zich klachten voordeden uit de omgeving is hierop actie ondernomen. In het op te stellen Vergunningverlenings- en Handhavingsbeleidsplan zal worden nagegaan met welke frequentie handhaving van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zal gaan plaatsvinden (op basis van het aantal klachten per jaar en de juridische eisen) en in hoeverre controles geïntegreerd kunnen worden in ander controlebezoeken. Duidelijk wordt wel dat het aantal klachten ten aanzien van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen de laatste paar jaar beperkt (2 klachten bekend) is geweest.