gemeente Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Gezamenlijk voorstel bewoners over de gemeentegrond bij hun woningen
Portefeuillehouders	Marianne Schuurmans-Wijdeven, drs. Jurgen Nobel
Steller	Richard Klinkenberg
Collegevergadering	10 november 2020
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2020.0002901

1. Voorstel

Het college heeft besloten om:

1. tot een oplossing te komen voor de gemeentegrond die bij de in bijlage 1. genoemde vijf woningen wordt gebruikt, omdat:
   - het een perceel gemeentegrond betreft tussen de aaneengesloten woonpercelen en een openbaar water waardoor restpercelen gemeentegrond achter de woningen vanuit het oogpunt van beheer ongewenst zijn, én
   - de gemeentegrond al langer dan 40 jaar door de (opvolgende) eigenaren van de woningen wordt gebruikt als tuin, én
   - de gemeentegrond niet nodig is voor gemeentelijke taken en/of belangen, én
   - op de situatietekening die is vastgehecht aan een akte van transport van 2 mei 1977, waarbij de gemeente grond heeft verkocht voor de bouw van 28 woningen en waarnaar wordt verwezen in de akten van transport voor de afzonderlijke bouwpercelen, een smalle strook openbare ruimte langs het water is ingetekend;
2. het voorstel van de bewoners van 12 juni 2020, om bij het bepalen van de grondprijs voor de strook gemeentegrond van circa 1,50 meter breed langs het water uit te gaan van de lagere WOZ (Waardering Onroerende Zaken) - waarde 2017, af te wijzen;
3. na het besluit van de gemeenteraad, om in afwijking van de Grondprijzennota 2020 (2019.0057709) circa 292 m^2 gemeentegrond om niet aan de bewoners in eigendom over te dragen en het resterende deel (circa 172 m^2) te verkopen conform beleid, een evenredig gedeelte van de reeds ontvangen koopsom terug te betalen aan de eigenaren van de woning die de betreffende grond inmiddels hebben gekocht;
4. conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de bijlagen bij dit raadsvoorstel (1. Situatiebeschrijving en 2. Brief van bewoners d.d. 12 juni 2020). De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 10, tweede lid, onder e van de Wet openbaarheid van bestuur: de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.
5. met een separaat voorstel de raad voor te stellen conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op grond van artikel 10, tweede lid, onder e van de Wet openbaarheid van bestuur: de eerbiediging van de

persoonlijke levenssfeer. De geheimhouding geldt voor de bijlagen: 1. Situatiebeschrijving en 2. Brief van bewoners d.d. 12 juni 2020.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. in afwijking van de Grondprijzennota 2020 (2019.0057709), circa 292 m^2 gemeentegrond om niet aan de bewoners in eigendom over te dragen en het resterende deel (circa 172 m^2) te verkopen conform beleid.

2. Samenvatting

In 2017 is geconstateerd dat de bewoners van de vijf woningen, genoemd in bijlage 1., een perceel gemeentegrond achter hun woningen gebruiken als tuin. Voor dit gebruik hebben wij geen toestemming gegeven. De gemeentegrond ligt tussen de woonpercelen en openbaar water. Het gaat om een perceel gemeentegrond van in totaal circa 464 m^2. Begin 2018 zijn de bewoners uitgenodigd om in overleg met de gemeente te komen tot een oplossing. Daarop zijn diverse (ambtelijke) contacten met de bewoners geweest.

Uiteindelijk kochten begin 2020 de eigenaren van één van de vijf woningen de gemeentegrond achter hun woning. De overige eigenaren wilden niet of maar een beperkt deel van de grondprijs betalen. Zij verkeerden in de veronderstelling dat zij vanaf de bouw van de woningen (1978) eigenaar waren van de gemeentegrond, met uitzondering van een strook van circa 1,50 meter langs het water. Daarvan wist een aantal bewoners dat dit gemeentegrond was. Als bewoners niet willen kopen moet volgens de huidige aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond de grond worden ontruimd en aan ons worden teruggegeven.

De eigenaren van de vijf woningen hebben op 12 juni 2020 een gezamenlijk voorstel ingediend voor de gemeentegrond achter hun woningen. Het voorstel wijkt af van zowel de aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond als van het grondprijzenbeleid. Het voorstel houdt in dat de eigenaren voor een deel van de gemeentegrond een grondprijs betalen (de strook van circa 1,50 meter naast het water waarvan zij zich bewust zijn dat het gemeentegrond is) en dat de gemeente de resterende gemeentegrond ‘om niet’ in eigendom aan de bewoners overdraagt.

Vasthouden aan de huidige aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond kan in deze situatie tot gevolg hebben dat restpercelen achter de woonpercelen ontstaan, bijvoorbeeld als bewoners voor verschillende oplossingen kiezen (aankoop of vrijwillige ontruiming) of als de rechter in eventuele juridische procedures op de verschillende adressen tot een ander oordeel komt (wel of niet teruggeven van de grond aan de gemeente). Restpercelen zijn hier ongewenst omdat deze, door de ligging van de gemeentegrond aan het water, moeilijk te onderhouden zullen zijn.

Om tot een oplossing voor het hele perceel gemeentegrond achter de vijf woningen te komen stellen wij voor om in deze specifieke situatie af te wijken van de huidige aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond en van het grondprijzenbeleid door een deel van de gemeentegrond om niet aan de bewoners over te dragen. Als uw raad hiermee instemt, betalen wij een gedeelte van de aankoopprijs terug aan de eigenaren die de grond inmiddels hebben gekocht.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Aanleiding

In 2017 is geconstateerd dat een brede strook gemeentegrond door de bewoners van een aaneengesloten rij woningen wordt gebruikt als tuin. Het gaat in totaal om circa 464 m^2 grond. Het betreft vijf woningen die langs een openbaar water zijn gebouwd en vanaf 1978 worden bewoond. Twee woningen worden nog bewoond door de eerste kopers.

De verdeling van het gebruik van de gemeentegrond over de woningen is als volgt:

Adres	Oppervlakte gemeentegrond in gebruik
Woning 1	165 m^2
Woning 2	83 m^2
Woning 3	81 m^2
Woning 4	67 m^2
Woning 5	68 m^2
Totaal	**464 m^2**

Signaalgerichte aanpak bij (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond

Onze huidige signaalgerichte aanpak bij het (oneigenlijk) gebruiken van gemeentegrond kent in de situatie waarin gemeentegrond zonder toestemming wordt gebruikt de volgende mogelijkheden:

1. de gemeentegrond is (nog) nodig voor gemeentelijke taken en/of belangen en moet worden ontruimd;
2. de gemeentegrond is niet (meer) nodig voor gemeentelijke taken en/of belangen en kan worden verkocht. Als een bewoner niet kan of wil kopen moet het gebruik van de gemeentegrond worden beëindigd.

Door koop of ontruiming wordt de feitelijke situatie weer in overeenstemming gebracht met de eigendomssituatie.

Probleemstelling

De gemeentegrond achter de vijf woningen is niet nodig voor gemeentelijke taken en/of belangen en kan worden verkocht. Bewoners hebben er echter moeite mee dat zij de gemeentegrond die zij al lange tijd gebruiken als tuin en waarvan zij deels niet wisten dat het gemeentegrond was nu moeten kopen.
De ligging van de gemeentegrond tussen de woonpercelen en het water maakt het gewenst dat alle bewoners de grond kopen zodat geen restpercelen achter de woningen ontstaan die wij moeten onderhouden. Deze restpercelen zullen waarschijnlijk alleen via het water bereikbaar zijn.

Oplossing binnen de huidige kaders niet mogelijk

Ondanks de intentie om in overleg met de eigenaren tot een oplossing te komen, verlopen de gesprekken vanaf de start in 2018 moeizaam. De volgende argumenten spelen daarbij een rol:

1. de bewoners geven aan zich (deels) niet bewust te zijn van de oppervlakte van de gemeentegrond die zij gebruiken. Een aantal eigenaren was zich wel bewust van het oneigenlijk gebruik van een smalle strook gemeentegrond van circa 1,50 meter breed

langs het water. Voor het resterende deel beroepen zij zich op een situatietekening bij de transportakte uit 1977 waarop naast de bouwkavels een smal pad is aangegeven;
2. volgens bewoners is sprake van verjaring omdat de gemeentegrond al meer dan 40 jaar door bewoners wordt gebruikt;
3. bewoners geven aan de gemeentegrond al die tijd te hebben onderhouden en in een aantal gevallen kosten te hebben gemaakt, bijvoorbeeld voor het aanbrengen en onderhouden van de beschoeiing.

Over deze argumenten kan het volgende worden opgemerkt.

Oppervlakte gemeentegrond in gebruik
Het Kadaster heeft bij twee van de vijf woningen een grensreconstructie uitgevoerd. Bij de grensreconstructie is de exacte eigendomsgrens, zoals die in de registers van het Kadaster is vastgelegd, opnieuw in het terrein zichtbaar gemaakt. Beide grensreconstructies bevestigen dat de eigenaren (veel) meer gemeentegrond gebruiken dan een strook van circa 1,50 m langs het water. Ook blijkt uit navraag bij het Kadaster dat het Kadaster op 16 februari 1979 de kadastrale grenzen van de percelen heeft aangewezen in aanwezigheid van de (toenmalige) bewoners en de gemeente. Hieruit mag worden afgeleid dat de aanwezige partijen destijds hebben ingestemd met de eigendomsgrenzen van de percelen.

Verjaring
Voor verjaring gelden strenge eisen. Hierbij geldt: “wie stelt, bewijst”. Het is de vraag of het de (individuele) bewoners lukt om een geslaagd beroep op verjaring te doen. De bewijsmiddelen die tot nu toe door bewoners zijn aangedragen zijn volgens advocatenkantoor Pot Jonker niet overtuigend. De jurisprudentie over verjaring is casuïstisch.

Huuroptie
Om tot een oplossing te komen is in deze situatie, bij wijze van uitzondering, naast koop ook de optie van huur aangeboden. Financiële overwegingen leken namelijk bij de - grotendeels gepensioneerde - eigenaren een rol te spelen om niet te willen kopen. Een nieuwe eigenaar zal de gemeentegrond zeer waarschijnlijk wel willen kopen om de huidige afmetingen van de tuin en de ligging aan het water te behouden. Beide aspecten bepalen in hoge mate de waarde van het perceel. In de tussentijd zouden de huidige bewoners voor het gebruik van de gemeentegrond een huurprijs kunnen betalen. Omdat bewoners van mening zijn dat zij (grotendeels) eigenaar zijn van de grond, vinden zij het niet terecht om, na lange tijd, voor het gebruik van de grond een marktconforme huurprijs te betalen.

Doelstelling
Onze doelstelling is dat een oplossing voor het hele perceel gemeentegrond achter de woningen wordt bereikt zodat geen restpercelen achter deze woningen ontstaan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Een gezamenlijk voorstel van bewoners
De bewoners van de vijf woningen hebben, na een overleg op ambtelijk niveau, op 12 juni 2020 een gezamenlijk voorstel bij ons ingediend.

Het voorstel van bewoners houdt in dat:
1. zij de strook gemeentegrond van 1,50 meter langs het water kopen voor 0,05 % van de WOZ waarde 2017 per m^2 met een maximum van € 250 per m^2;

2. de kadastrale inschrijving door de gemeente via de notaris zo wordt aangepast dat alle bij het Kadaster aangegeven grond achter de woningen het eigendom is van de betreffende woningen.

Het voorstel komt erop neer dat voor een deel van de gemeentegrond (circa 172 m^2) wordt betaald en voor een deel van de grond (circa 292 m^2) niet.

Bij het perceel gemeentegrond (circa 464 m^2) hoort volgens het grondprijzenbeleid een grondopbrengst van (minimaal) € 116.000. “Minimaal” omdat bij één woning vanwege de oppervlakte (meer dan 100 m^2) bij het bepalen van de grondprijs maatwerk moet worden toegepast. Het voorstel van de bewoners levert een grondprijs van circa € 43.125 op. Een verschil van € 72.875. Dit betekent dat in het voorstel van bewoners een lagere grondopbrengst voor het perceel gemeentegrond wordt gerealiseerd.

Het voorstel van de bewoners past niet in de door de gemeenteraad vastgestelde Grondprijzennota (2019.0057709) en het daarin opgenomen mandaat aan ons college om van de door de gemeenteraad aangegeven kaders af te wijken (maximaal 10% lager dan de grondprijs volgens het grondprijzenbeleid):

1. er wordt gevraagd een deel van de gemeentegrond te verkopen zonder dat daar een grondprijs tegenover staat;
2. ook wordt gevraagd om het jaar 2017 te hanteren als uitgangspunt voor het berekenen van de grondprijs voor de 1,50 meter strook langs het water. Dit uitgangspunt betekent voor twee woningen dat meer dan 10% benedenwaarts wordt afgeweken van de grondprijzen uit de Grondprijzennota.

Het voorstel past evenmin in de huidige aanpak van het (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond. De huidige aanpak biedt alleen de mogelijkheid van kopen óf ontruimen van gemeentegrond, zonder ruimte voor maatwerkoplossingen.

Bijzondere situatie

Zoals hierboven aangegeven gaat het bij de vijf woningen om een bijzondere situatie:

1. door de ligging van de gemeentegrond: het betreft een perceel gemeentegrond tussen een aantal aaneengesloten woonpercelen en een openbaar water. Dit maakt restpercelen gemeentegrond ongewenst, én
2. de duur van het gebruik van de gemeentegrond: de gemeentegrond wordt al langer dan 40 jaar door de (opvolgende) eigenaren van de woningen gebruikt als tuin, én
3. het gegeven dat de gemeentegrond niet nodig is voor gemeentelijke taken en/of belangen,
4. bewoners zijn bij de aankoop van het bouwperceel in 1977 uitgegaan van een situatietekening waarop een smalle strook openbare ruimte langs het water is getekend.

Het voordeel van een gezamenlijk gedragen oplossing van bewoners is dat alle eigenaren meedoen en geen restpercelen overblijven die niet of moeilijk te onderhouden zijn. Ook bespaart deze oplossing de kosten van eventuele juridische procedures als bewoners de gemeentegrond niet vrijwillig ontruimen.

Wij stellen uw raad daarom in deze specifieke situatie voor om grotendeels mee te gaan in het voorstel van de bewoners door in afwijking van de Grondprijzennota een deel van de grond om niet aan de bewoners te verkopen.

Wij zien echter geen aanleiding om voor te stellen om de WOZ-waarde 2017 te gebruiken voor het bepalen van de grondprijs. De bewoners baseren zich mogelijk op een informatieve ambtelijke brief van 21 december 2018 over de oppervlakte van de gemeentegrond en over de kosten van het kopen en het huren van de grond. Bij de berekening van de koop- en huurprijs is uitgegaan van de toen geldende WOZ waarde 2017.
Bij het bepalen van de grondprijs geldt echter de WOZ-waarde op het moment dat de grondaanbieding wordt gedaan. Wij zien geen aanleiding om hierop een uitzondering te maken.

Gevolgen
De gevolgen van deze oplossing (kunnen) zijn dat:

a. een deel van de inmiddels ontvangen koopsom van de eigenaren van één van de woningen wordt terugbetaald nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de verkoop om niet van de gemeentegrond buiten de strook van 1,50 meter langs het water.
b. de bewoners financieel voordeel hebben door het voorstel. De grotere tuin en de ligging aan het water zal zich vertalen in een hogere verkoopopbrengst van de woning.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Door het voorstel van de bewoners wordt een grondopbrengst van ongeveer € 43.125 gerealiseerd. Deze opbrengst wordt verantwoord op het programma Maatschappelijke ontwikkeling, beleidsdoel Inwoners beschikken over voldoende aantrekkelijke mogelijkheden om te recreëren, bewegen actief en nemen deel aan sport, taakveld 5.7.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De gemeenteraad bepaalt de kaders voor het aanpakken van het (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond. Binnen het college is de burgemeester eerste aanspreekpunt voor de uitvoering daarvan. Het (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond kan in deze specifieke situatie worden opgelost door af te wijken van het grondprijzenbeleid. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het grondprijzenbeleid en voor een besluit om daarvan af te wijken als de grondprijs meer dan 10% benedenwaarts wordt vastgesteld. De wethouder Grondzaken is binnen het college eerste aanspreekpunt voor het uitvoeren van de Grondprijzennota.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Communicatie met de bewoners
Vanaf de eerste constatering dat gemeentegrond zonder onze toestemming wordt gebruikt is schriftelijk en mondeling met de betreffende bewoners gecommuniceerd. Binnen de vastgestelde kaders heeft dit voor de meeste bewoners niet tot een oplossing geleid. Eén van de bewoners heeft de gemeentegrond gekocht. In de andere situaties was de keuzemogelijkheid het kopen of (al dan niet) vrijwillige ontruiming van de gemeentegrond.

Precedentwerking
Iedere uitzondering op vastgesteld beleid kan voor de rest van de gemeente gaan gelden. Om de precedentwerking te beperken nemen wij in ons besluit de specifieke omstandigheden van deze situatie op. Alleen in vergelijkbare gevallen zullen wij uw raad voorstellen om opnieuw af te wijken van het grondprijzenbeleid.

Fiscale gevolgen voor de bewoners
Omdat een deel van de gemeentegrond om niet wordt overgedragen aan bewoners kan dit door de belastingdienst worden gezien als een schenking aan de bewoners waarover schenkbelasting is verschuldigd. Wij zullen de bewoners hierop wijzen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Na besluitvorming wordt het voorstel uitgevoerd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen:
- Situatiebeschrijving (geheim)
- Brief gezamenlijk voorstel bewoners 12 juni 2020 (geheim)

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Gezamenlijk voorstel bewoners over de gemeentegrond bij hun woningen

Nummer	
Versie	1
Thema	Grondzaken
Indieners	Marianne Schuurmans-Wijdeven, drs. Jurgen Nobel
Steller	Richard Klinkenberg
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter besluitvorming te agenderen.
Beslispunten voor de raad	1. in afwijking van de Grondprijzennota 2020 (2019.0057709), circa 292 m^2 gemeentegrond om niet aan de bewoners in eigendom over te dragen en het resterende deel (circa 172 m^2) te verkopen conform beleid.
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	De portefeuillehouders verzoeken om het voorstel direct op de stemmingenlijst te plaatsen.
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	

Historie:
Wanneer en hoe wordt de raad over de voortgang geïnformeerd. *Na besluitvorming wordt het voorstel uitgevoerd*

Planning proces

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college