

Onderwerp: Ontvangen dagvaarding inzake perceel DMN A 4707 ¹

Datum: 25 april 2023

Portefeuillehouder: Hans Prins

Team: Projecten

Steller: Megan Benning

+31 207548237

Megan.Benning@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

Op 21 december 2001 is de gemeente Diemen eigenaar geworden van een aantal percelen in het gebied rondom de spoorweg Watergraafsmeer-Duivendrecht in Diemen. Deze percelen waren voorheen eigendom van NS Vastgoed B.V. De volkstuinvereniging Ontspanning na Arbeid (hierna ONA) huurde een aantal van deze percelen van de NS. De gemeente heeft ook dit huurcontract met ONA van de NS overgenomen. Later is gebleken dat perceel DMN A 4707 kadastraal op naam van de NS is blijven staan, terwijl het de bedoeling was dat ook dit perceel aan de gemeente Diemen geleverd zou worden. Dit perceel viel ook onder de percelen die verhuurd werden aan ONA en waarvan de gemeente het huurcontract heeft overgenomen. Op 10 november 2014 is perceel DMN A 4707 door de NS geleverd aan De Groot Achterveld Advies en Beheer B.V. en later aan Klein Holland B.V. waardoor het perceel kadastraal gezien op naam van Klein Holland B.V. staat.

De gemeente is al die tijd in de veronderstelling geweest dat zij eigenaar was van het perceel. Op een gegeven moment kwam aan het licht dat de gemeente kadastraal niet geregistreerd stond als eigenaar, terwijl zij dat sinds de contractovername van NS wel dacht en hiernaar handelde. De gemeente Diemen heeft daarom op 15 juni 2021 Klein Holland B.V. verzocht om medewerking te verlenen om het perceel op naam van Gemeente Diemen te laten zetten in het Kadaster. Klein Holland B.V. heeft op 20 juni 2021 aangegeven hier niet mee akkoord te gaan. Later heeft er nog verdere correspondentie tussen beide partijen plaatsgevonden. Vervolgens heeft Klein Holland B.V. op 22 oktober 2021 ontruiming van het perceel aan ONA aangezegd en de huurovereenkomst met ONA opgezegd. ONA heeft zich per brief van 29 november 2021 op het standpunt gesteld dat de gemeente Diemen eigenaar is van het perceel en dat zij niet instemt met de opzegging van de huurovereenkomst.

Naar aanleiding van diverse e-mails, antwoorden op schriftelijke vragen van de Ouderen Partij Diemen, de brief van de advocaat van Klein Holland B.V. gericht aan ONA, de brief van de advocaat van Klein Holland B.V. gericht aan het college van B en W en de brief van het college van B en W waarin zij stelt dat Klein Holland B.V. niet bevoegd is om tot ontruiming over te gaan, heeft de gemeenteraad op 4 november 2021 middels een motie het college opgeroepen om zich tot het uiterste in te spannen om deze gronden in eigendom te houden en de huidige bestemming en het huidige gebruik als volkstuinen te handhaven. Dit omdat de ontruimingsaanzegging tot grote onzekerheid en onrust onder de leden van ONA en huurders van de volkstuinen leidt.

De gemeente heeft vervolgens medio 2022 aan Klein Holland B.V. een aanbod gedaan om te komen tot een zogenoemde 'wapenstilstandovereenkomst' voor een periode van 3 jaar, zodat partijen – zonder druk van procedures – gelegenheid zouden hebben om in overleg te zoeken naar mogelijke oplossingen voor het geschil. Klein Holland B.V. is op dit aanbod niet ingegaan.

Aanleiding

Op 24 maart 2023 heeft de gemeente een dagvaarding ontvangen van Klein Holland B.V. waarin Klein Holland B.V. aan de rechter vraagt te verklaren dat Klein Holland B.V. eigenaar is van het perceel. Klein Holland B.V. heeft in de dagvaarding aangegeven dat zij, door middel van deze zogenaamde 'verklaring voor recht', over kan gaan tot ontruiming van het perceel en/of een nieuwe (tijdelijke) huurovereenkomst met ONA kan aangaan in afwachting van verdere ontwikkeling van het perceel.

Ontwikkelingen op perceel

Klein Holland B.V. heeft voor het betreffende perceel meerdere plannen met betrekking tot woningbouw. Echter, het bouwen van gebouwen voor woningen en voor wonen is in strijd met de regels van de bestemming, waardoor dit niet mogelijk en/of toegestaan is. De gemeente wenst hier ook in de toekomst geen medewerking aan te verlenen, welk standpunt bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie 2040 is bekrachtigd bij de beantwoording van de zienswijzen. Ook gezien de aangenomen motie is het onwaarschijnlijk dat dit standpunt in de toekomst wijzigt.

Gevolgen juridische procedure

Nu gemeente Diemen gedagvaard is, zal er naar alle waarschijnlijkheid een juridische procedure bij de rechtbank volgen.

Indien in een rechterlijke uitspraak bevestigd wordt dat de gemeente Diemen door middel van verjaring eigenaar is van het perceel, kan de situatie blijven zoals deze nu is en kan ONA de grond blijven huren van de gemeente Diemen.

Indien de rechtbank oordeelt dat Klein Holland B.V. eigenaar is of weer wordt van het perceel, dan zou de gemeente nog in hoger beroep kunnen gaan. Als de uitkomst dan niet veranderd, dan geldt dat Klein Holland B.V. de huurovereenkomst door middel van de brief van 22 oktober 2021 heeft opgezegd en mogelijk kan eisen van ONA dat zij het perceel ontruimen. ONA zou hier ook weer tegen verweer kunnen gaan bij de rechter.

Indien de rechtbank oordeelt dat Klein Holland B.V. eigenaar is of wordt, bestaat er ook een mogelijkheid dat Klein Holland B.V. de grond toch blijft verhuren aan ONA omdat het planologisch niet mogelijk en toegestaan is om iets te ontwikkelen op het perceel.

Hoe nu verder?

De gemeente Diemen is niet voornemens om Klein Holland B.V. als eigenaar van perceel DMN A 4707 te erkennen en stelt zich op het standpunt dat de gemeente Diemen door middel van verjaring eigenaar is geworden van het betreffende perceel. Hierbij is mede in overweging genomen dat het college, via een motie van de raad van 4 november 2021, is opgeroepen om zich tot het uiterste in te spannen om deze gronden in eigendom te houden en het huidige gebruik te handhaven. Uitspraak van de rechter kan mogelijk wel een jaar op zich laten wachten. Het zou mogelijk kunnen zijn dat gedurende de looptijd van de rechtszaak er alsnog openingen worden gezien om er onderling minnelijk uit te komen.

Wij zullen ook de ONA van het ontvangen van de dagvaarding op de hoogte brengen. Als er relevante ontwikkelingen zijn, zullen wij uw raad informeren.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 25 april 2023

Samenvatting

De gemeente heeft een dagvaarding ontvangen van Klein Holland B.V. waarin zij de rechter vraagt om te verklaren dat Klein Holland B.V. eigenaar is van perceel DMN A 4707. Dit informatiebericht is erop gericht om de gemeenteraad te informeren over de voorgeschiedenis, de gevolgen van een procedure en het vervolg.

Ter inzage in iBabs

N.v.t.