



Gemeente Haarlem

Drs. J. Wienen
Burgemeester

Haarlem

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Bestuur

Datum 16 maart 2017
Ons kenmerk 2017/137216
Doorkiesnummer 023-5113252
Contactpersoon De heer J.R.S. Bolwidt
Email jbolwidt@haarlem.nl
Onderwerp Bestuurlijke agendazaak 2016/325848: Uitgangspunten Spijtoptantenregeling
Oneigenlijk gebruik gemeentegrond (2^e versie).

Geachte leden van de commissie Bestuur,

Inleiding

Op 22 september 2016 is door de Raad het plan van aanpak Oneigenlijk gebruik gemeente grond (2016/112654) vastgesteld. Met dit plan van aanpak wordt beoogd om het oneigenlijk gebruik van gemeente grond te regelen.

Op 2 maart 2017 heeft u in de vergadering van de commissie Bestuur een aantal opmerkingen gemaakt over de uitgangspunten van de Spijtoptantenregeling oneigenlijk gebruik gemeentegrond. Uw opmerkingen zijn voor zover mogelijk meegenomen in een aangepaste uitwerking van deze Spijtoptantenregeling. De uitwerking treft u hieronder aan.

In 2008/2009 is een lijst opgesteld met 356 gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. In 280 gevallen werd toen geoordeeld dat legalisatie niet mogelijk was en dat handhaving de te volgen weg was. In de overige 76 gevallen was de bevinding dat legalisatie mogelijk zou kunnen zijn. De spijtoptantenregeling is van toepassing op zowel de 280 als de 76 gevallen. Daar waar enige onduidelijkheid bestaat over de toepassing van de regeling zal ik als portefeuillehouder in overleg met de procesmanager oneigenlijk gebruik gemeentegrond een besluit nemen.

Het plan van aanpak richt zich in eerste instantie op de 280 gevallen. Er wordt hierin voorgesteld om niet direct tot handhaving over te gaan maar eerst met de gebruikers in gesprek te gaan. Heroverweging kan er toe leiden dat er alsnog een regeling met de gebruikers kan worden getroffen, waarbij zij de grond in beheer of in eigendom krijgen.



Spijtoptantenregeling

Oneigenlijk gebruik is het door huurders en woningeigenaren in gebruik nemen van gemeentegrond zonder dat daar (schriftelijke) toestemming voor is verleend door de gemeente. Een spijtoptantenregeling beoogt een bespoediging van de processen om het gebruik te regelen op een van onderstaande manieren dan wel ongedaan te maken.

In het plan van aanpak wordt daarom voorgesteld om via een bonus op de grondprijs te stimuleren dat diegenen die grond in gebruik hebben genomen zich zelf melden bij de gemeente.

Achterliggend doel is om personen te bewegen vrijwillig mee te laten werken aan een regeling en hen daarbij financieel tegemoet te komen als overeengekomen wordt dat de grond in eigendom aan de betrokkene wordt overgedragen.

Legalisering grondgebruik

Er zijn drie manieren waarop oneigenlijk grondgebruik gelegaliseerd kan worden:

1. Er wordt een gebruiksovereenkomst tussen gebruiker en gemeente gesloten waarin wordt vastgelegd dat de gebruiker het terrein gebruikt en onderhoudt, onder nader te stellen voorwaarden en eventueel tegen een nader te betalen vergoeding. Dit kan ook een in natura (bijvoorbeeld onderhoud) te leveren vergoeding zijn;
2. De grond valt aan de gebruiker toe na een gerechtelijke uitspraak of een verklaring van recht dat er sprake is van verjaring;
3. De grond wordt aan de gebruiker verkocht (eventueel onder aanvullende gebruiksvoorwaarden).

De Spijtoptantenregeling geldt alleen in de situatie waarbij tot verkoop van de grond wordt overgegaan. In geval van een gebruiksovereenkomst conform punt 1 zal er geen sprake zijn van een financiële tegemoetkoming. Bij onvoorziene omstandigheden kan het College hiervan afwijken. In geval 2 zal er ook geen sprake zijn van enige tegemoetkoming.

Verkoop grond onder de Spijtoptantenregeling

Bij verkoop wordt uitgegaan van een gemiddelde grondprijs van € 250,- per m². De definitieve prijs is afhankelijk van een feitelijke taxatie. Voorgesteld wordt om bij vrijwillige melding een financiële tegemoetkoming (= korting) te geven op de koopprijs. Dit geldt dan alleen indien de betrokken koper binnen twee maanden na publicatie van de regeling en/of 1^e aanschrijving zich heeft aangemeld bij de gemeente. De korting op de koopprijs zal 10% bedragen. Deze korting is gelijk aan de korting die wordt gebruikt bij het omzetten van erfpacht in bloot eigendom.

Uitsluiting

Commerciële partijen zoals vastgoedhandelaren en woningbouwverenigingen zullen worden uitgesloten van de Spijtoptantenregeling en kunnen hier derhalve geen beroep op doen.



Bekeken is of het mogelijk is een onderscheid te maken tussen het te goeder- en te kwader trouw in bezit nemen van gemeentegrond. Zoals ook in de discussie in de Commissie reeds naar voren kwam is dit in de praktijk niet goed te hanteren en de oorspong van het handelen niet altijd goed vast te stellen.

Financiële consequenties

De financiële consequenties van deze korting op de inkomsten zijn in absolute zin niet goed in te schatten aangezien vooralsnog een onvoldoende beeld bestaat van de vierkante meters die verkocht kunnen worden. De inschatting is dat met een korting van 10% op de m2-prijs betrokken bewoners eerder in willen stemmen met aankoop van de grond. Dit heeft als voordeel dat kostbare juridische procedures worden vermeden. De korting weegt derhalve op tegen de anders te wellicht te maken kosten per dossier. Het afdelingshoofd Vastgoed is gemandateerd om de transacties verder af te wikkelen conform mandaatbesluit.

Communicatie

De start van de aanpak oneigenlijk gebruik zal medio 2017 worden gepubliceerd. In deze publicatie zal de spijtoptantenregeling ook bekend worden gemaakt. De wijze van publiceren wordt een integraal onderdeel van de communicatie over de aanpak van oneigenlijk gebruik gemeentegrond en zal bij de feitenlijke start van het project ter hand worden genomen.

Met vriendelijke groet,

Drs. J. Wienen