



Onderwerp Informatienota voortgang project oneigenlijk gebruik gemeentegrond	
Nummer	2022/545471
Portefeuillehouder	Wienen, J.
Programma/beleidsveld	6.3 Openbare orde en veiligheid
Afdeling	PCM
Auteur	Bolwidt, J.
Telefoonnummer	023-5113403
Email	jbolwidt@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college informeert de commissie Bestuur over de voortgang van het project "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" dat sinds januari 2017 van start is gegaan.</p> <p>Het project levert goede resultaten op wat betreft het verduidelijken van de eigendomssituatie van gemeentegrond. Grondbezit wordt door verkoop, verjaring of handhaving toekomstbestendig geregeld. Daarnaast genereert het project ook inkomsten voor de gemeente.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Bestuur. Bij de vaststelling van de nota "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" (2016/119221) werd aangegeven dat de raad periodiek op de hoogte gehouden wordt over de voortgang van het project.
Relevante eerdere besluiten	<p>Raadsstuk Oneigenlijk Gebruik van Gemeentegrond (2016/119221) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016.</p> <p>Bijlage A PVA Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2016/119221) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016.</p> <p>Brief van Burgemeester Wienen over de spijtoptantenregeling (2017/137216) zoals besproken in de CIE bestuur van 27 maart 2017.</p> <p>Brief van burgemeester Wienen over de voortgang van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2017/410697) zoals besproken in de raad van 7 september 2017.</p> <p>Raadstuk "Vaststellen nieuwe berekeningsmethodiek" (2017/452678) zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 25 januari 2018.</p>



bekeken kon worden. Die aanpak heeft er in 2017, 2018 en 2019 toe geresulteerd dat in veel gevallen op een positieve manier met de betreffende bewoners tot een oplossing gekomen kon worden. Alhoewel bewoners het veelal niet eens zijn met het door de gemeente gekozen beleid. Het is belangrijk dat samen met bewoners een gedragen proces wordt doorlopen (bewonersbijeenkomsten, duidelijke communicatie, persoonlijke aanpak, transparante overheid) en dat bewoners zich gehoord voelen, los van de eventuele uitkomst van het te doorlopen proces.

Door de Coronacrisis was het vanaf maart 2020 niet meer mogelijk om een deel van de gebruikelijke communicatie (keukentafelgesprekken, bewonersbijeenkomsten) uit te voeren. Het projectteam koos ervoor om het werk wel te blijven voortzetten, maar in de communicatie is gebruik gemaakt van het verzenden van brieven en het voeren van telefoongesprekken. Daarnaast was een groot deel van de, in Coronatijd, aangeschreven bewoners van mening dat de gemeente in tijden van crisis (Corona) andere zaken zou moeten laten prefereren boven de aanpak oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Het project kreeg meer te maken met weerstand van bewoners.

Dossiers

De volgende hoeveelheid dossiers zijn sinds de start van het project in behandeling/afgehandeld (stand van zaken per 31-12-2021):

Soort	Aantal
Geen sprake van gebruik gemeentegrond	153 afgehandeld
Handhaving op gebruik gemeentegrond	52 afgehandeld
Grond verjaard	226 afgehandeld
Lopende claims verjaring	10 in behandeling
Huurdossier Vastgoed	13 afgehandeld
In gesprek met bewoners	141 in behandeling
Grond verkocht	192 afgehandeld
Grond te verkopen	15 in behandeling
Erfdienstbaarheid	22 afgehandeld
Totaal	824

Geen sprake van gebruik gemeentegrond

In 153 gevallen bleek dat bij de op de lijst voorkomende adressen geen sprake was van het gebruik van gemeentegrond of dat dit gebruik al was beëindigd.

Handhaven op gebruik van gemeentegrond

In 52 gevallen was handhaven op het gebruik van gemeentegrond noodzakelijk. Het ging hierbij om bewoners die een stuk gemeentegrond in gebruik hadden genomen waarbij dit gebruik van deze grond zeer onwenselijk was en het niet mogelijk was het gebruik te legaliseren door verkoop. Het

betreft in deze gevallen vaak grond die door de gemeente wordt gezien als strategisch bezit of grond dat in gebruik is van huurders van een woningcorporatie waarbij de woningcorporatie de grond in dat geval niet wil aankopen van de gemeente.

Grond verjaard

Verjaring van (gemeente)grond is vaak een ingewikkelde en juridische zaak. Om ervoor te zorgen dat niet bij iedere claim van verjaring door een bewoner de gang naar de rechtbank moet worden gemaakt wordt de stadsadvocaat in een vroeg stadium ingeschakeld. Volgens de regel “de steller bewijst” levert de bewoner een (digitaal)dossier aan, dat de stelling dat de betreffende strook gemeentegrond is verjaard, moet bewijzen. Dit dossier wordt door de gemeente aan de stadsadvocaat voorgelegd voor een (inhoudelijk) advies. Daar waar de gemeente zelf nog over documenten beschikt worden deze ook toegevoegd aan het dossier (er is weinig beschikbaar). De stadsadvocaat geeft, na de bestudering van het complete dossier, een advies. Dit kan zijn dat de grond inderdaad verjaard is, dat er aanvullende bewijzen moeten komen of dat de grond niet verjaard is/likt en dat deze stelling ook voor de Rechtbank door de advocaat verdedigd kan worden. Inmiddels heeft dat in 226 gevallen geleid tot verjaring van gemeentegrond. In een enkel geval heeft dat tot een rechtszaak bij de rechtbank geleid maar in 99% van de gevallen komen bewoners en de gemeente er uit zonder tussenkomst van een rechter. De gemeente werkt, daar waar sprake is van verjaring, mee aan de kadastrale overdracht van de betreffende grond. De kosten van het op naam zetten (kosten kadastraal splitsen en de kosten van de notaris) zijn voor rekening van bewoner. De kosten van de beoordeling door de advocaat zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten vallen lager uit dan de zaak voorleggen bij de rechtbank waar de gemeente zich ook moet laten vertegenwoordigen door een advocaat.

In nog eens 10 gevallen ligt het beroep op verjaring momenteel bij de advocaat ter toetsing.

Huurdossier Vastgoed

In 13 gevallen bleek, na onderzoek, dat er geen sprake was van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond maar dat deze grond wordt gehuurd van de gemeente Haarlem (Vastgoed).

In gesprek, dossier in behandeling

Momenteel zijn 141 dossiers in behandeling waarbij archiefonderzoek plaatsvindt en wordt gecommuniceerd met de bewoners over de te nemen vervolgstappen.

Grond verkocht

Tot en met 31 december 2021 hebben in 192 gevallen de gesprekken met bewoners geleid tot verkoop van (een deel) van de in gebruik genomen stukken gemeentegrond. De grond wordt verkocht tegen het door de raad vastgestelde grondprijzenbeleid. In de hier genoemde 192 dossiers heeft dat in de periode 2017 t/m 31-12-2021 geleid tot een opbrengst van € 1.126.845,29.



Erfdienstbaarheid

Na een lange discussie in de Raad over de “voortuinen” aan de Professor Eijkmanlaan en de Professor Kouwerstraat is besloten om het stuk grond in erfdienstbaarheid uit te geven aan de bewoners die niet wilden kopen. Dat heeft geresulteerd in 22 dossiers waarbij een erfdienstbaarheid is afgesloten. Deze erfdienstbaarheid stopt van rechtswege als de huidige bewoners de woning verkopen. De nieuwe bewoners dienen dan het stuk grond aan te kopen van de gemeente om gebruik te blijven maken van de voortuin.

Grond te verkopen

Momenteel hebben 15 bewoners naar aanleiding van de gevoerde gesprekken en een door de gemeente gedane aanbieding, aangegeven de in gebruik genomen grond te willen kopen maar is het nog niet tot een werkelijke verkoop gekomen (in procedure). De afhandeling van deze feitelijke verkoop vindt op dit moment plaats.

Lasten

Voor de uitvoering van het project is door de raad een jaarlijks bedrag van € 220.000,- beschikbaar gesteld met een maximum van € 2.200.000,- (bij een doorlooptijd van 10 jaar (2017 – 2027)). Hieruit worden met name de kosten van de ambtelijke inzet gedekt. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het inhuren van een landmeter, stadsadvocaat, het laten maken van verkooptekeningen en in enkele gevallen het laten doen van ruimtelijke aanpassingen (trottoir aanhelen, gemeentelijk groen aanleggen/snoeien). De totale lasten over de periode 2017 t/m 2021 bedroegen € 1.046.200,-.

Baten

In het geval er gemeentegrond wordt verkocht worden deze baten geboekt op de reserve van de afdeling Vastgoed. In de periode 2017 t/m 31-12-2021 is er voor een bedrag van € 1.126.845,29 aan gemeentegrond verkocht.

Lasten versus baten

Het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” is niet tot stand gebracht om met als doel inkomsten te genereren voor de gemeente. Het belangrijkste doel van het project is “op orde te komen” als het gaat om het gebruik van gemeentegrond en een duidelijke eigendomssituatie te creëren daar waar niet aanwezig. De afgelopen 40 jaar is een wildgroei ontstaan aan het gebruik van gemeentegrond zonder dat daar goede afspraken over zijn gemaakt. Grond is verkocht, grond werd door bewoners in gebruik genomen zonder toestemming en er werd sporadisch gehandhaafd. Doel van het project is om duidelijkheid te verschaffen en zaken goed en toekomstbestendig te regelen door verkoop of handhaving. Over de periode 2017 t/m 2021 geven de baten aan, dat het project zichzelf bekostigt.

De lijst van 280 dossiers

Bij het begin van het project werd uitgegaan van een lijst van 280 aanwezige dossiers. Na de start van het project en uitvoerig onderzoek bleek dat er meer dan 3.500 gevallen zijn die om aandacht vragen (niet gezegd dat er overal ook echt sprake is van gebruik van gemeentegrond). Bij de start van het project is aangegeven dat de looptijd voor het afhandelen van 280 dossiers 10 jaar zou bedragen. De projectgroep streeft ernaar om binnen deze looptijd de geschatte 3.500 dossiers af te handelen. Gezegd moet worden dat naast het oplossen van dossiers er ook weer nieuwe dossiers bijkomen (bewoners die onlangs grond in gebruik hebben genomen). Van de oorspronkelijke lijst van 280 dossiers zijn bijna alle dossiers afgehandeld. Daarnaast zijn vele andere dossiers opgepakt en afgehandeld.

Consequenties

Ervaring leert dat het goed uitzoeken van de situatie rond het gebruik van gemeentegrond belangrijk is voor het vervolg van het te doorlopen proces. Geen enkel dossier blijkt hetzelfde en voor het draagvlak is het noodzakelijk dat per situatie wordt gekeken wat er aan de hand is en hoe de ontstane situatie opgelost dient te worden. Ervaring uit eerdere dossiers wordt gebruikt voor efficiency mogelijkheden bij nieuwe dossiers, om zo de doorlooptijd waar mogelijk te versnellen. Toch heeft de gemeente daar lang niet in alle gevallen (een grote) invloed op. Zo blijft het voor bewoners mogelijk een juridische procedure te voeren. Een dergelijke procedure gaat per adres en kost tijd en geld.

Langdurig beleid

Het project "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" is in 2017 van start gegaan. In de afgelopen jaren is gebleken dat lang niet iedere bewoner het eens is met het door de gemeente vastgestelde beleid in dit project. Daarvoor gebruiken bewoners ook hun spreekrecht in de raad, zoeken contact met de pers of benaderen raadsleden. Voor het succes van het project is het van belang dat het gekozen beleid uniform en transparant wordt uitgevoerd. Het maken van uitzonderingen of het (drastisch wijzigen) van het beleid kan een grote wissel trekken op het project. Daarmee komt de transparante aanpak en het gelijkheidsbeginsel in gevaar. Dat heeft niet alleen gevolgen voor de toekomstige dossiers maar ook voor de honderden reeds afgehandelde dossiers. Het is goed daar bewust van te blijven zolang het project loopt. Ook zijn in een aantal gevallen verzoeken binnen gekomen om tot een oplossing te komen via de media zoals bijvoorbeeld het TV programma "de rijdende rechter". Het gemeentelijk beleid in deze is echter dat "geschillen" met bewoners niet via de media worden opgelost.

Vervolg

De persoonlijke benadering wordt door de bewoners als prettig ervaren en leidt ertoe dat ook de belangen van de bewoners in kaart worden gebracht. Deze persoonlijk aanpak draagt bij aan het realiseren van de vooraf gestelde doelstellingen; het gebruik van gemeentegrond wordt zorgvuldig in kaart gebracht en toekomstbestendig geregeld. Lag de focus van het project in 2017, 2018 en 2019



nog in Schalkwijk, nu worden ook elders in de stad dossiers opgepakt. Binnen de gemeente en Spaarnelanden heeft het project steeds meer bekendheid gekregen en dat heeft een positief effect op het aantal interne meldingen/signalerings over het (vermeend) gebruik van gemeentegrond. Deze meldingen worden direct meegenomen in het project. Ook bij grote ruimtelijke ontwikkelingen wordt nauw samengewerkt met projectteams binnen de gemeente om geconstateerde situaties op te lossen zodat dergelijke (grote) projecten gebruik kunnen maken van de expertise van het project aangaande gebruik gemeentegrond en zaken worden opgelost voordat men met die projecten daadwerkelijk van start gaat (uitvoering werkzaamheden buiten).

Begin 2023 zal een volgende korte stand van zaken worden opgesteld.

Bijlagen

Geen.