

Onderwerp Informatie stand van zaken project Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground	
Nummer	2018/255469
Portefeuillehouder	Wienen, J.
Programma/beleidsveld	6.3 Openbare orde en veiligheid
Afdeling	PCM
Auteur	Bolwidt, J.
Telefoonnummer	023-5113403
Email	jbolwidt@haarlem.nl
Kernboodschap	Het project Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground verloopt volgens planning, de individuele aanpak kost veel tijd, maar levert ook begrip op. Het project kent een looptijd van 10 jaar waarin 28 dossiers per jaar dienden te worden afgehandeld (280 totaal). In het eerste jaar zijn in totaal 225 (peildatum 19-09-2018) dossiers ter hand genomen. Ondertussen is wel gebleken dat het aantal dossiers veel omvangrijker is.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Bestuur. Bij de vaststelling van de nota "Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground" (2018/119221) werd aangegeven dat de raad periodiek op de hoogte wordt gehouden over de voortgang van het project. Het is daarom dat de raad nu middels deze nota wordt geïnformeerd.
Relevante eerdere besluiten	- Raadstuk Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground <u>(2016/119221)</u> zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 22 september 2016. - Bijlage A PVA Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground <u>(2016/119221)</u> zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 22 september 2016. - Brief van Burgemeester Wienen over de spijtoptantenregeling <u>(2017/137216)</u> zoals besproken in de CIE Bestuur van 27 maart 2017. - Brief van Burgemeester Wienen over de voortgang van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground <u>(2017/410697)</u> zoals besproken in de Raadsvergadering van 7 september 2017. - Raadstuk "Vaststellen nieuwe berekeningsmethodiek" <u>(2017/452678)</u> zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 25-01-2018.
Besluit College d.d. 2 oktober 2018	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Op verzoek van de raad werd in 2016 een plan van aanpak uitgewerkt voor de aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. In september 2016 is deze nota "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" vastgesteld. In deze nota werd aangegeven dat de raad wordt geïnformeerd over de voortgang. Deze nota informeert u over de stand van zaken en de reeds behaalde resultaten in het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond.

2. Stand van zaken uitvoering plan van aanpak

Uitgangspunten Plan van Aanpak

Bij de start van het project begin 2017 bleek al snel dat een aantal aannames die gedaan waren en verwoord in het raadsstuk "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2016/119221) opnieuw om verdere uitwerking/heroverweging vroegen. Een aantal zaken is in de maanden daarna verder uitgewerkt.

1. Opdracht

Bij het vaststellen van het plan van aanpak door de raad werd uitgegaan van 280 gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Deze lijst van 280 dossiers betreft een inventarisatie uit 2008/2009. Het was de bedoeling om deze specifieke gevallen op te lossen (oorspronkelijke opdracht). Ondertussen is gebleken dat er meer gevallen van oneigenlijk gebruik gemeentegrond in Haarlem spelen. In de brief van burgemeester Wienen aan de raad (2017/410697) bent u hierover geïnformeerd. Het betreft hier zo'n 200 adressen in de directe nabijheid van de lijst van 280 adressen. Daarnaast zijn er nog zo'n 3220 adressen waarbij er mogelijk ook sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Al deze adressen worden meegenomen in het project.

2. Uitvoering dossiers per categorie

De lijst van 280 dossiers betreft een inventarisatie uit 2008/2009. Deze lijst is nagelopen en de eerste zaken zijn opgelost. De lijst vertoont een diversiteit aan destijds geconstateerde overtredingen. Zo is bij een aantal adressen sprake van een enkele bloempot tegen de gevel (op gemeentegrond) die kan worden geïnterpreteerd als "gevelgroen". Ook hebben een aantal bewoners een kleine geveltuin gemaakt. Deze dossiers zijn met de betreffende afdelingen doorgenomen en in de meeste gevallen is geconstateerd dat het hier feitelijk niet gaat om een hinderlijke of onwenselijke situatie. Deze dossiers zijn dan ook van de lijst afgevoerd en gesloten. Ook is bij een aantal adressen geen enkele sprake (meer) van het innemen van gemeentegrond en is op een enkele situatie handhavend opgetreden.

3. Grondprijs

Op 25 januari 2018 heeft de raad de nota "Vaststellen nieuwe berekeningsmethodiek grondprijs bij het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" vastgesteld. Daarmee is voor iedere betrokken burger duidelijk welke grondprijs er in zijn/haar geval zal gelden. In de gesprekken die met de bewoners worden gevoerd wordt deze methodiek als rechtvaardig en transparant ervaren.

4. Beheerssysteem

Zoals gemeld bleek uit onderzoek van de projectgroep dat er meer gevallen van oneigenlijk gebruik zijn dan de eerstgenoemde op de lijst van 280. Uit een analyse van de beheerssystemen bleek dat er zo'n 3700 gevallen zijn die nader onderzoek vragen. Het is op dit moment nog niet duidelijk of er op al deze adressen inderdaad sprake is van oneigenlijke gebruik van gemeenteground en of deze gronden in aanmerking komen voor verkoop. Het is mogelijk dat er in een aantal van deze gevallen sprake is van geringe afwijkingen in kadastrale grenzen in de kaartweergave van de verschillende systemen, zonder dat er sprake is van oneigenlijk gebruik. Ook blijkt dat er overeenkomsten over het gebruik van de grond bestaan die niet (meer) bij de gemeente bekend zijn. Nader onderzoek leert dat al deze gevallen stuk voor stuk moeten worden beoordeeld en dat geen sluitende analyse gedaan kan worden vanaf het bureau.

Resultaten tot nu toe

Toen de uitgangspunten (zoals hierboven beschreven) helderder waren uitgewerkt kon gestart worden met de inhoudelijke afhandeling. Hieronder treft u bij de onderwerpen een korte toelichting aan.

1. Planmatige aanpak Molenwijk

Op uw verzoek is gestart met de planmatige aanpak van het project in Schalkwijk. Molenwijk gaf, getuige de hoeveelheid dossiers, aanleiding om daar als eerste aan de slag te gaan. Alle bewoners van de Vliek en Oostermoer (62 adressen totaal) zijn aangeschreven met het verzoek in gesprek te treden met de gemeente. Deze gesprekken worden met de bewoners gevoerd (persoonlijk en veelal bij de mensen thuis). Het betreffen hier inventariserende gesprekken om zo tot het principe van hoor en wederhoor te komen. Op dit moment zijn de meeste gesprekken gevoerd en wordt intern bij de gemeente door de verschillende afdelingen in gezamenlijkheid bekeken hoe het gemeentegroen er bij Oostermoer en Vliek uit dient te zien en welke grond in aanmerking komt voor verkoop. De bewoners (veelal per huizenblok) worden in een later stadium (kwartaal 4 van 2018) geïnformeerd over de inrichtingsplannen van de gemeente en welke grond voor verkoop in aanmerking komt.

2. Verzoeken voor verkoop grond

Door de publicatie rondom het project ontvangt de gemeente verzoeken van bewoners die een huidige situatie in aanmerking willen laten komen voor legalisatie door verkoop van gemeenteground aan de betreffende bewoners. Deze verzoeken komen uit heel Haarlem en niet uitsluitend uit Schalkwijk. Deze verzoeken worden beoordeeld en daar waar mogelijk en wenselijk worden de betreffende (reeds ingenomen) stukken groen verkocht tegen de op dat moment geldende grondprijs ([2017/452678](#)). Om te beoordelen of de bewoners voor een spijtoptantenregeling in aanmerking komen wordt een check gedaan of de grond al in gebruik genomen was voor 27 maart 2017 (ingangsdatum spijtoptantenregeling). Als bewoners na deze check in aanmerking komen voor de zogenaamde spijtoptantenregeling dan wordt bij verkoop deze spijtoptantenregeling (2017/137216) toegepast. Op dit moment zijn bij 16 adressen stukken grond verkocht met een totale opbrengst van € 84.927,85. Bij nog eens 26 adressen is een aanbod tot koop gedaan. Hiermee is nog een bedrag van zo'n €

154.028,- aan inkomsten gemoeid. Daarnaast zijn een groot aantal adressen in voorbereiding om ook daar een koopaanbod te doen.

3. Rechtsgang

Binnen het project vallen ook een aantal adressen waarbij de gang naar de rechter is gemaakt. Momenteel zijn er vier zaken waarbij de betreffende bewoners succesvol een beroep hebben gedaan op verkrijgende verjaring. Deze dossiers zijn gesloten en de grond is kadastraal overgedragen aan de bewoners. Het is belangrijk om aan te geven dat uit een uitspraak in een dossier geen conclusies getrokken kunnen worden voor een ander dossier. Verkrijgende verjaring is ingewikkeld, waarbij alle dossier specifieke feiten en omstandigheden worden beoordeeld door de rechter.

4. Overleg/aanpak Corporaties

Met alle drie de belangrijkste corporaties in Haarlem (Elan, Ymere en Pre Wonen) zijn constructieve gesprekken gevoerd. Er is op directieniveau aandacht voor het project gevraagd en de corporaties werken daar waar mogelijk mee met de gemeente om het oneigenlijk gebruik van gemeenteground aan te pakken. Omdat de corporaties hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor aankoop van gemeenteground (daar waar de gemeente grond wel zou willen verkopen) is legalisatie van ingebruikname van gemeenterond door verkoop niet van toepassing. Het legaliseren van de ontstane situatie (in gebruik genomen gemeenteground) door het uitgiften van participatiecontracten zou rechtsongelijkheid in de hand werken. Bij alle andere situaties (koopwoningen) zou dan namelijk ook gewerkt moeten worden met de uitgifte van participatiecontracten hetgeen niet in overeenstemming is met de uitgangspunten van het plan van aanpak. Het is dan ook zo dat bij adressen waarbij sprake is van ingebruikname van gemeenteground waarvan de woning in eigendom is van een corporatie de gemeente overgaat tot een (formeel) handhavingstraject. Bewoners krijgen een redelijke termijn om de ingebruikname van gemeenteground te beëindigen. Als bewoners hier geen gehoor aan geven wordt overgegaan tot (formele) handhaving.

3. Consequenties

Het gehele traject van aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeenteground is een arbeidsintensief traject en vraagt van verschillende afdelingen binnen de gemeente ambtelijke inzet. In de juiste vorm van administreren en afhandelen (middels verkoop, handhaving) gaat behoorlijk wat tijd zitten. Daarnaast kost het voeren van persoonlijke gesprekken met de bewoners (de in het plan van aanpak genoemde “keukentafelgesprekken”) veel tijd. Bewoners geven te kennen het persoonlijk contact met de gemeente als zeer prettig te ervaren.

Daarnaast vraagt de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gemeenteground ook dat er door de gemeente opgetreden wordt tegen nieuwe vormen van oneigenlijk gebruik van gemeenteground. Met zowel de beheerder van ons groen (Spaarnelanden) als met de afdeling handhaving zijn gesprekken gevoerd om ervoor te zorgen dat er buiten handhavend wordt opgetreden tegen nieuwe vormen van oneigenlijk gebruik van gemeenteground.

In het raadstuk Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground (2016/119221) wordt als uitgangspunt genomen dat er jaarlijks gemiddeld 28 dossiers ter hand genomen dienen te worden. Dat streven wordt ruimschoots gehaald.

Wat	Soort P	Niet op lijst	280 lijst	Totaal	Soort C	Niet op lijst	280 lijst	Totaal	Totaal P plus C
Afgevoerd	Particulier	4	39	43	Corporatie	0	21	21	64
Nieuw verzoek aankoop afgewezen	Particulier	7	0	7	Corporatie	0	0	0	7
Handhaven	Particulier	10	0	10	Corporatie	3	3	6	16
Huur Vastgoed	Particulier	11	1	12	Corporatie	0	0	0	12
In gesprek	Particulier	18	60	78	Corporatie	0	1	1	79
Rechtszaak	Particulier	1	0	1	Corporatie	0	0	0	1
Te verkopen (akte nog niet gepasseerd)	Particulier	16	10	26	Corporatie	0	0	0	26
Verjaard	Particulier	2	2	4	Corporatie	0	0	0	4
Verkocht (akte gepasseerd)	Particulier	16	0	16	Corporatie	0	0	0	16
		85	112	197		0	25	28	225

4. Financiën

De raad heeft bij het vaststellen van het raadstuk Oneigenlijk Gebruik Gemeenteground (2016/119221) een budget van € 220.000,- per jaar vrijgegeven. Hieruit wordt de jaarlijkse ambtelijke inzet van € 123.887,- gedekt. Het resterende deel (€ 96.113,-) wordt gebruikt voor de dekking van kosten zoals het vervaardigen van tekeningen, graven van een proefsleuf (kabels en leidingen), inmetingen, kleine aanpassingen aan de openbare ruimte, inhuur extra personeel (zie punt 5.3).

	Jaarbudget	Interne uren	Budget overige kosten	Gemaakte kosten	Resteert
2017	€ 220.000	€ 123.887	€ 96.113	€ 46.606	€ 49.507
2018	€ 220.000	€ 123.887	€ 96.113	€ 19.075	€ 77.038

De kosten van juridische bijstand in de dossiers Koningin Wilhelminalaan 16 en 18 (€ 59.147,-) worden gedekt door de afdeling Vastgoed en vallen buiten dit project. Deze twee dossiers waren al opgepakt voordat dit project ging lopen.

5. Vervolg

De voorgestelde werkwijze in het Plan van aanpak (2016/119221) vergt veel ambtelijke inzet. Ondanks het feit dat de projectgroep meer dan de vastgestelde 28 dossiers per jaar afhandelt is besloten te bekijken waar een efficiëncyslag gemaakt kan worden die wel rekening houdt met de gewenste (en gewaardeerde) klantvriendelijkheid. Daartoe is een aantal maatregelen genomen.

1. Momenteel wordt naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners van Oostermoer en Vliek (62 adressen) gewerkt aan een inrichtingsplan zodat de bewoners een concrete aanbieding gedaan kan worden en er daar waar noodzakelijk gehandhaafd kan gaan worden.
2. Bekeken wordt of de werkwijze met de zeer arbeidsintensieve persoonlijke gesprekken per adres omgezet kunnen worden naar informatiebijeenkomsten in de

wijk. Zo kunnen meer personen worden gesproken in een kortere tijd en kunnen meer dossiers tegelijk ter hand worden genomen.

3. Het budget dat resteert (zie punt 4.) wordt ingezet voor extra personeel om per wijk in te zoomen op de gevallen van oneigenlijk gebruik die nader onderzoek vergen (zie punt 2.4 beheerssystemen) om zo de lijst van 3700 gevallen verder af te handelen. Daarnaast zal een deel van dat budget gebruikt worden voor enkele kleine noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte om legalisatie door verkoop mogelijk te maken. De verwachting is dat daarmee het beschikbare budget geheel gebruikt zal worden (waarmee wel meer zaken kunnen worden afgehandeld dan waarop was gerekend).
4. Omdat de corporaties geen grond wensen aan te kopen resteert in deze gevallen alleen handhaving. Gesprekken met de huurders van corporatiewoningen waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond worden niet (meer) gevoerd. De bewoners en corporatie worden aangeschreven met het verzoek het gebruik van gemeentegrond te beëindigen en met de tuin terug te gaan naar de erfgrans. Bewoners krijgen hier een redelijke termijn voor. Daarna volgt handhaving.
5. Begin 2019 vindt een evaluatie plaats op basis van de bevindingen van de eerste periode en de ervaringen van de hierboven geschetste maatregelen. In de evaluatie kan een goed beeld geschetst worden van de ambtelijke inzet en de uitkomsten daarvan en welke mogelijkheden er zijn om voor het vervolg de aanpak verder te wijzigen/versnellen/efficiënter te maken. De raad zal van de uitkomsten van deze evaluatie op de hoogte worden gebracht.

6. Bijlagen

Geen.