

Onderwerp Informatienota betreffende project oneigenlijk gebruik gemeentegrond	
Nummer	2019/912757
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 college informeert de commissie Bestuur over de voortgang van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” dat sinds januari 2017 van start is gegaan. 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.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Bestuur. Bij de vaststelling van de nota “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” (2016/119221) is aangegeven dat de raad periodiek op de hoogte gehouden wordt over de voortgang van het project. Het is daarom dat de raad nu middels deze nota wordt geïnformeerd.
Relevante eerdere besluiten	Raadsstuk Oneigenlijk Gebruik van Gemeentegrond (2016/119221) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016. Bijlage A PvA Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2016/119221) zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016. Brief van Burgemeester Wienen over de spijtoptantenregeling (2017/137216) zoals besproken in de CIE bestuur van 27 maart 2017. Brief van burgemeester Wienen over de voortgang van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2017/410697) zoals besproken in de raad van 7 september 2017. Raadstuk “Vaststellen nieuwe berekeningsmethodiek” (2017/452678) zoals vastgesteld in de Raadsvergadering van 25 januari 2018.



Inleiding

Op verzoek van de raad werd in 2016 een plan van aanpak over oneigenlijk gebruik van gemeentegrond uitgewerkt. In september 2016 is de nota "Oneigenlijk Gebruik van Gemeentegrond" vastgesteld. Deze nota informeert u over de stand van zaken en de tot nu toe behaalde resultaten in het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond.

Kernboodschap

Het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond is begin 2017 van start gegaan en verloopt volgens planning. Bij de vaststelling van de nota in 2016 werd uitgegaan van 280 dossiers. Na inventarisatie (2017) bleek echter dat het ging om zo'n 3.700 dossiers. In 2016 werd uitgegaan van een doorlooptijd van 10 jaar. Doelstelling van het project is om, ook met een ander aantal dossiers, alsnog de doorlooptijd van 10 jaar te realiseren.

De eerste periode (2017) stond vooral in het teken van het verder uitwerken van een aantal fundamentele zaken zoals de berekening van de grondprijs en het complementeren van het beeld van het totale vermeende gebruik van gemeentegrond (hoeveelheid mogelijke dossiers).

In 2018 en 2019 en het de eerste 2 maanden van 2020 zijn veel dossiers ter hand genomen (529).

Dossiers

De volgende hoeveelheid dossiers zijn sinds de start van het project afgehandeld en onder handen. (stand van zaken per 01-03-2020).

Soort	Aantal
Aanvraag om grond afgewezen	11
Geen sprake van gebruik gemeentegrond	128
Handhaving op gebruik gemeentegrond	31
Grond verjaard	50
Huurdossier Vastgoed	13
In gesprek, dossier in behandeling	129
Grond verkocht	144
Grond te verkopen	23
Totaal	529

Aanvraag om grond afgewezen

Het gaat hier om bewoners die een stukje gemeentegrond te koop hebben gevraagd. Na interne afweging (wel of geen strategische grond, ligging kabels en leidingen, planologische ontwikkelingen) is de betreffende 11 bewoners meegedeeld dat deze grond niet te koop is. Opgemerkt moet worden dat bewoners deze grond nog niet in gebruik hadden genomen.

Geen sprake van gebruik gemeentegrond

In 128 gevallen bleek dat bij deze op de lijst voorkomende adressen geen sprake was van het gebruik van gemeentegrond of dat dit gebruik inmiddels was beëindigd.

Handhaven op gebruik van gemeentegrond

In 31 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 grond van de gemeente dat wordt gezien als strategisch bezit of grond van een woningcorporatie die geen grond wil aankopen van de gemeente. De gronden zijn verlaten door de bewoners en weer in beheer genomen bij de gemeente.

Grond verjaard

Verjaring van (gemeente)grond is vaak een ingewikkelde en juridische zaak. Om ervoor te zorgen dat niet bij iedere verjaringsclaim van 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 dossier aan dat deze stelling zou moeten bewijzen. Dit dossier wordt aan de stadsadvocaat voorgelegd voor een advies. Daar waar de gemeente nog over documenten beschikt worden deze ook toegevoegd aan het dossier. 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 lijkt. Inmiddels heeft dat in 50 gevallen geleid tot verjaring van gemeentegrond. De gemeente werkt in die gevallen mee aan de kadastrale overdracht van deze grond. De kosten van het op naam zetten zijn voor rekening van bewoner. De kosten van de beoordeling door de advocaat zijn voor de gemeente.

Huurdossier Vastgoed

In 13 gevallen bleek dat er geen sprake was van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond maar dat deze grond wordt gehuurd van of in gebruik is gegeven door de gemeente Haarlem (Vastgoed).

In gesprek, dossier in behandeling

Momenteel zijn 129 dossiers in behandeling waarbij archief onderzoek plaatsvindt en gesprekken worden gevoerd met bewoners.

Grond verkocht

Tot en met 1 maart 2020 hebben in 144 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 121 dossiers heeft dat geleid tot een opbrengst van € 858.974,40.



Grond te verkopen

Tot en met 1 maart 2020 hebben 23 bewoners naar aanleiding van de gevoerde gesprekken en een door de gemeente gedane aanbieding, aangegeven de in gebruik genomen grond te willen kopen. De afhandeling van deze feitelijke verkoop en levering van de grond wordt op dit moment afgerond.

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). Hieruit worden met name de kosten van de ambtelijke inzet gedekt. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het inhuren van een landmeter en het inhuren van de stadsadvocaat. Kosten zoals het inhuren van capaciteit op de afdeling Vastgoed (bij verkoop van grond) en laten maken van verkooptekeningen worden gedekt uit de reserve van de afdeling Vastgoed. De ambtelijke inzet vanuit Vastgoed wordt door de afdeling Vastgoed gedekt.

Baten

In het geval er gemeentegrond wordt verkocht worden deze baten geboekt op de reserve van de afdeling Vastgoed. In 2018 en 2019 is er voor een bedrag van € 752.561,50 aan gemeentegrond verkocht. In 2017 werd nog geen gemeentegrond verkocht binnen het project. In 2020 is inmiddels voor € 106.412,90 aan gemeentegrond verkocht. Het is momenteel nog niet te zeggen wat de totale verwachte baten zullen zijn in 2020.

Lasten versus baten

Het project "Oneigenlijk Gebruik gemeentegrond" is niet tot stand gebracht om 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. De afgelopen 40 jaar is een wildgroei ontstaan aan het gebruik van gemeentegrond zonder dat daar goede afspraken over zijn gemaakt, grond is verkocht of daar waar nodig is gehandhaafd. Doel van het project is om hier duidelijkheid in te verschaffen en zaken goed en toekomstbestendig te regelen door verkoop of handhaving.

Als we op financieel vlak de balans opmaken van de afgelopen drie jaar dan kan worden gezegd dat het project zichzelf bekostigt. De lasten over 2017, 2018 en 2019 bedroegen € 725.334,99 en de baten over diezelfde periode bedroegen € 752.561,50. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er in 2017 geen baten waren (aanloop project) maar wel kosten.

Consequenties

Ervaring leert dat het goed uitzoeken van de situatie rond het gebruik van gemeentegrond belangrijk is voor het vervolg van de op te pakken dossiers. Geen enkel dossier blijkt hetzelfde en voor het draagvlak bij de bewoners is het noodzakelijk dat per situatie wordt gekeken wat er aan de hand is

en hoe e.e.a. opgelost dient te worden. Ervaring uit eerdere dossiers worden gebruikt voor efficiency mogelijkheden bij nieuwe dossiers, om zo de doorlooptijd waar mogelijk te versnellen. Toch heeft de gemeente daar niet in alle gevallen invloed op. Zo blijft het voor bewoners mogelijk een juridische strijd met de gemeente aan te gaan. Een dergelijke procedure gaat per adres en kost tijd en geld.

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. Momenteel ligt de focus van het project nog in Schalkwijk en gezien de hoeveelheid dossiers zal hier voorlopig nog de focus liggen. Daarnaast worden situaties van oneigenlijk gebruik elders in Haarlem met prioriteit binnen de huidige aanpak opgepakt, wanneer ruimtelijke (ondergrondse) ontwikkelingen in dat gebied dat vereisen. Begin 2021, of zoveel eerder als daar aanleiding toe is, zal wederom een volgende korte stand van zaken worden gepresenteerd aan de Commissie Bestuur.

Bijlagen

Geen.