

Onderwerp Vaststellen nieuwe berekeningsmethodiek grondprijs bij het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond	
Nummer	2017/452678
Portefeuillehouder	Wienen, J.
Programma/beleidsveld	6.3 Openbare orde en veiligheid
Afdeling	GOB
Auteur	Bolwidt, J.
Telefoonnummer	023-5113403
Email	jbolwidt@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 22 september 2016 heeft de raad het Plan van aanpak “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” vastgesteld. Voor de aanpak van het Oneigenlijk Gebruik van Gemeentegrond is een duidelijke, transparante en locatie gebonden afweging nodig om de grondprijs te kunnen bepalen. Een grondprijs die recht doet aan de belangen van de gemeente maar ook rekening houdt met de doorlooptijd van het project. Het plan van aanpak van 22 september 2016 voorziet daar niet in. Met dit raadsstuk wordt een berekeningsmethode uitgewerkt en voorgesteld die een duidelijke, transparante en locatie gebonden afweging maakt.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Bestuur wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
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. Raadsstuk nota Grondprijzen 2016-2017 (2016/234131) zoals vastgesteld in de raad van 13 oktober 2016.
Besluit College d.d. 14 november 2017	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De eerder genoemde grondprijs in het PvA “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” (2016/11921) a € 250,- m² te laten vervallen. 2. In te stemmen met een bij het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” te hanteren berekeningsmethode voor een m² grond zijnde 0,05% * actuele WOZ waarde van het betreffende perceel (opstal/tuin) grenzend aan het te verkopen perceel. 3. Deze berekeningsmethodiek geldig te verklaren op alle percelen tot maximaal 50 m² met de bestemming “tuin”. 4. Deze berekeningsmethodiek geldig te verklaren op alle stroken (rest)groen die de gemeente aan bewoners wil verkopen gedurende de looptijd van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond. 5. In te stemmen met het hanteren van deze berekeningsmethode gedurende de looptijd van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond”. 6. Alle percelen boven 50 m² te laten taxeren door een door de gemeente aangestelde taxateur. 7. De Spijtoptantenregeling (2017/137216), onder de eerder geformuleerde voorwaarden, onverminderd van kracht te laten zijn gedurende de doorlooptijd van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond. 8. De in deze nota voorgestelde berekeningsmethodiek vervangt de methodiek in de vastgestelde nota Grondprijzen (2016/234131) daar waar het om verkoop tuingrond gaat. de griffier, de voorzitter,
--	---

1. Inleiding

In het op 22 september 2016 door de raad vastgestelde plan van aanpak “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (2016/11921) wordt voorgesteld om, daar waar grond voor verkoop in aanmerking komt, gedurende het project een grondprijs van € 250,- m² te hanteren.

In de praktijk blijkt het hanteren van een gemiddelde grondprijs voor heel Haarlem op veel weerstand te stuiten. Met name het feit dat zo’n grondprijs geen rekening houdt met, en recht doet aan, de individuele situatie en ligging van het betreffende perceel. Bij de het hanteren van een gemiddelde grondprijs kost een stukje (tuin)grond in Schalkwijk net zoveel als in de Vijfhoek. De vraag is of dat rechtvaardig is.

In het plan van aanpak wordt ook de mogelijkheid van het taxeren van de grond genoemd om tot een grondprijs te komen. Deze methode is echter zeer bewerkelijk. Gezien de hoeveelheid dossiers die moeten worden afgehandeld zal dit leiden tot een zeer groot aantal taxaties. Een juiste taxatie kan alleen gedaan worden door het betreffende perceel te laten taxeren (of een blok van 10 huizen tegelijk).

Grovere taxaties als zijnde taxaties op wijk of zelfs stadsdeelniveau geven volgens de taxateur geen realistisch beeld van de individuele situaties. Dat maakt dat er honderden taxaties gedaan moeten worden om alle stukken grond binnen het project te laten beoordelen. De kosten en doorlooptijd van een dergelijke operatie wegen niet op tegen de baten uit het project.

Om tegemoet te komen aan de wens van de burgers om rekening te houden met de individuele situatie van het betreffende stukje grond wordt gekozen voor een methode die juist als uitgangspunt de waarde van betreffende perceel hanteert.

Het project zal zich in eerste instantie richten op de 356 gevallen, zoals genoemd in het plan van aanpak. In de brief van burgemeester Wienen aan de raad (2017/410697) wordt melding gemaakt van het feit dat, door onderzoek door de projectgroep, is vast komen te staan dat er meer gevallen van oneigenlijk gebruik gemeentegrond in Haarlem spelen. Door kritisch te kijken naar de gegevens in de beheersystemen van de gemeente, die de afgelopen jaren sterk zijn verbeterd, blijkt het om een groot aantal adressen te gaan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of er op deze adressen inderdaad sprake is van oneigenlijke gebruik van gemeentegrond 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 kan niet worden uitgesloten dat er overeenkomsten over het gebruik van de grond bestaan die niet (meer) bij de gemeente bekend zijn. Dit zal in een volgende fase worden onderzocht en beoordeeld. Dan wordt ook duidelijk om hoeveel gevallen het concreet gaat.

Om een efficiënte aanpak te garanderen zullen de adressen die niet voorkomen op de lijst van 356 dossiers, maar daar wel een relatie mee hebben, meegenomen worden in de huidige aanpak. Bijvoorbeeld: bij een blok van tien huizen is bij alle adressen sprake van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Slechts vier adressen daarvan staan op de lijst van 356 dossiers. In dat geval worden de andere zes huizen in de gesprekken meegenomen (om alle bewoners van het blok gelijk te behandelen).

Het kan daarnaast ook zijn dat een situatie van oneigenlijk gebruik elders in Haarlem met prioriteit binnen de huidige aanpak opgepakt wordt, doordat ruimtelijke (ondergrondse) ontwikkelingen in dat gebied dat vereisen. De overige zaken die nu in de aanpak niet worden zullen in een volgende fase ter hand worden genomen. Een en ander is ook verwoord in de eerste voortgangsbrief van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” die op 7 september 2017 is besproken in de raad.

Voor alle gevallen van voorgenomen grondverkoop tot 50m² die gedurende de looptijd van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” worden opgepakt geldt de in dit raadsstuk voorgestelde grondprijsberekening. Met dien verstande dat het gaat om grond die de gebruiksbestemming “tuin” heeft.

Daarnaast zal de eerder vastgestelde Spijtoptantenregeling (2017/137216) onder de eerder vastgestelde voorwaarden onverminderd van kracht zijn gedurende het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond (zie bijlage 1).

Tot op heden zijn nog geen verkooptransacties gerealiseerd binnen het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond”. Pas na een definitief besluit over de te hanteren grondprijs zal een aanbod aan de bewoners gedaan worden. In het eerste kwartaal van 2018 zal de raad worden geïnformeerd over de voortgang.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De eerder genoemde grondprijs in het PvA “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” (2016/119221) a € 250,- m² te laten vervallen.
2. In te stemmen met een bij het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” te hanteren berekeningsmethode voor een m² grond zijnde 0,05% * actuele WOZ waarde van het betreffende perceel (opstal/tuin) grenzend aan het te verkopen perceel.
3. Deze berekeningsmethodiek geldig te verklaren op alle percelen tot maximaal 50 m² met de bestemming “tuin”.
4. Deze berekeningsmethodiek geldig te verklaren op alle stroken (rest)groen die de gemeente aan bewoners wil verkopen gedurende de looptijd van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond.
5. In te stemmen met het hanteren van deze berekeningsmethode gedurende de looptijd van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond”.
6. Alle percelen boven 50 m² te laten taxeren door een door de gemeente aangestelde taxateur.
7. De Spijtoptantenregeling (2017/137216), onder de eerder geformuleerde voorwaarden, onverminderd van kracht te laten zijn gedurende de doorlooptijd van het project Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond.
8. De in deze nota voorgestelde berekeningsmethodiek vervangt de methodiek in de vastgestelde nota Grondprijzen (2016/234131) daar waar het om verkoop tuingrond gaat.

3. Beoogd resultaat

Voor de aanpak van de 356 dossiers die vallen onder het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” en het succesvol doorlopen van dat project is het van groot belang dat de gemeente bij eventuele verkoop van grond aan bewoners een transparante, heldere en locatie gebonden afweging maakt om de grondprijs te kunnen beoordelen. Het huidige plan van aanpak voorziet daar niet in. Met de in dit raadsstuk voorgestelde berekeningsmethode wordt hier wel invulling aan gegeven.

4. Argumenten

1. Een grondprijs die afgeleid is van de WOZ waarde doet recht aan de individuele situatie
Deze berekeningsmethode is simpel, transparant en rechtvaardig. De WOZ waarde is een beoordeling van de waarde van het betreffende perceel (opstal/tuin) dat grenst aan het te verkopen perceel, die rekening houdt met o.a. de geografische ligging. Daarmee wordt het vereiste onderscheid gemaakt tussen percelen in de verschillende stadsdelen van Haarlem (en daarmee dus ook de verschillende waarden). In een andere buurgemeente wordt deze methodiek ook gebruikt.

2. De WOZ waarde berekeningsmethode is uniform

Als van een WOZ waarde wordt uitgegaan bij de berekening van een grondprijs dan is voor iedereen helder en transparant hoe de gemeente tot een bepaalde grondprijs komt. Helder, transparant en uniform beleid draagt bij aan draagvlak van gemeentelijk beleid bij de burgers van Haarlem.

3. De WOZ waarde is vatbaar voor bezwaar

Bij de vaststelling van de WOZ waarde kan een bewoner in bezwaar tegen de getaxeerde waarde. Hiermee kan de bewoner indirect ook invloed uitoefenen op de te hanteren grondprijs bij eventuele aankoop van gemeentegroen grenzend aan het betreffende perceel. Dat maakt dat de grondprijs geen keiharde en niet onderhandelbaar gegeven is. Dit draagt bij aan het draagvlak bij de betrokkenen voor hantering van deze berekeningsmethode.

4 De kosten van het grote aantal taxaties wegen niet op tegen de baten uit het project

Een juiste taxatie kan alleen gedaan worden door het betreffende perceel te laten taxeren (of een blok van 10 huizen tegelijk). Grovere taxaties als zijnde taxaties op wijk of zelfs stadsdeelniveau geven volgens de taxateur geen realistisch beeld van de individuele situaties en zullen leiden tot vertekende waardebepalingen die vatbaar zijn voor vele discussies. Dat maakt dat er honderden taxaties gedaan moeten worden om alle stukken grond die binnen het project vallen te laten beoordelen. De kosten en doorlooptijd van een dergelijke operatie wegen niet op tegen de baten uit het project.

5. Door een uniforme en laagdrempelige methode toe te passen voorkomen we als gemeente een hoop bezwaarprocedures/rechtszaken

De doelstelling van het project is onder andere de rechtsgelijkheid herstellen en duidelijkheid scheppen in de eigendomssituatie van een groot aantal stukken groen. Een gemiddelde grondprijs zal vaak leiden tot onbegrip en weerstand bij betrokkenen. Als geen rekening gehouden wordt met de individuele situatie van het betreffende perceel zullen betrokkenen eerder geneigd zijn een (juridische) strijd met de gemeente aan te gaan. Deze (gerechtelijke) procedures kosten heel veel tijd en geld en zullen veel negatieve reacties oproepen. Hierdoor worden oplossingen niet of moeizaam bereikt. Hetgeen niet in overeenstemming is met de doelstelling van het project "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond".

6. De WOZ waarde volgt de markt

Doordat uitgegaan wordt van de meest recente WOZ waarde voor de berekening van de grondprijs kan gedurende de gehele looptijd van het project (meerdere jaren) uitgegaan worden van actuele marktprijzen en hoeft een vastgestelde grondprijs niet geïndexeerd te worden.

7. Grotere percelen wel taxeren

Binnen het project "Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond" gaat het met name om relatief kleine stukjes groen. Als het gaat om grotere stukken grond dan spreken we niet meer over "restgroen" en zal de waarde van het betreffende perceel moeten worden vastgesteld door een taxatie. Uitgangspunt daarbij is dat alle stukken grond boven de 50m² getaxeerd dienen te worden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Een WOZ waarde zegt niet alleen iets over de waarde van de grond

De WOZ waarde is uit verschillende elementen opgebouwd, die niet alleen betrekking hebben op de grond, maar ook op het opstal. De actuele WOZ waarde hanteren als berekeningsgrondslag voor de grondprijs kan daarom discussies opleveren. Verdere variatie brengen in de berekeningsmethodiek doet echter afbreuk aan de uniformiteit en transparantie van een dergelijke grondprijsberekening en maakt het proces daaromtrent onnodig ingewikkeld.

2. Grondprijs misschien lager dan taxatiewaarde

Door het hanteren van de WOZ waarde berekeningsmethode is het mogelijk dat de te hanteren grondprijs van een m² lager uit zal vallen dan de taxatiewaarde. Gevolg hiervan is dat er op deze manier minder inkomsten uit grondverkoop te verwachten zijn. Echter worden taxatiekosten op deze manier voor het grootste deel vermeden (alles onder de 50 m²) en zullen bewoners, door een aantrekkelijkere prijs en transparante berekeningsmethodiek, minder snel geneigd zijn juridische procedures op te starten tegen de gemeente. Het uitblijven van deze procedures zorgen ook voor minder uitgaven aan de kant van de gemeente.

6. Uitvoering

Nadat de berekeningsmethode voor de grondprijs in het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” is vastgesteld kan hierover worden gecommuniceerd met de burgers in de stad. Daarna zal het projectteam, daar waar van toepassing, met betrokkenen gesprekken aangaan over de mogelijke aankoop van gemeentegrond. De raad zal, overeenkomstig de afspraken die gemaakt zijn bij de vaststelling van het project “Oneigenlijk Gebruik Gemeentegrond” (2016/119221) per jaar een evaluatie ontvangen (1^e kwartaal 2018).

7. Bijlagen

Bijlage 1; Brief van Burgemeester Wienen over de spijtoptantenregeling (2017/137216) zoals besproken in de CIE bestuur van 27 maart 2017.