



Onderwerp Situatie voortuinen P. Kouwerstraat en P. Eijkmanlaan		
Nummer	2019/917513	Datum college 19 november 2019
Portefeuillehouder	Wienen, J.	
Programma/beleidsveld	6.3 Openbare orde en veiligheid	
Afdeling	PCM	
Auteur	J.R.S. Bolwidt	
Telefoonnummer	023-5113403	
Email	jbolwidt@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Bestuur. Behoort bij onderwerp Oneigenlijk gebruik voortuinen Geneesherenbuurt (2019/457140) in commissievergadering van 13 juni 2019.	
Bijlagen	-	
Aanleiding Op 13 juni 2019 heeft de commissie Bestuur gesproken over de eigendomssituatie van een dertigtal adressen aan de Professor Kouwerstraat en Professor Eijkmanlaan. De grond van deze voortuinen is kadastraal eigendom van de gemeente Haarlem.		
Geschiedenis voortuinen Bij de bouw van de woningen aan de Professor Eijkmanlaan en Professor Kouwerstraat (een erfpachtconstructie waarbij de ontwikkelaar de erfverpachter was) werd een strook grond, vanaf de voorgevel tot aan het trottoir (4,75 meter diep) door de gemeente in eigendom gehouden. Deze strook grond werd aangemerkt als openbaar groen en ook als zodanig onderhouden, met als doel een uniforme uitstraling. Op enig moment mochten/zijn de bewoners de gemeentegrond als tuin (gaan) gebruiken. In de jaren daarna (1966, 1973 en 1981) is door het toenmalige college en raad meermalen over het beheer en eigendom gesproken. De raad heeft op 27 juni 1981 (184/1981) besloten de grond voor fl. 1,- (één gulden) over te dragen aan de 85 geïnteresseerde belanghebbenden. De feitelijke overdracht van de grond heeft uiteindelijk op 13-07-1983 plaatsgevonden. Thans moet worden geconcludeerd dat bij een 30-tal adressen de grond nog steeds eigendom is van de gemeente.		
Huidige situatie oorspronkelijke bewoners Inmiddels zijn alle woningen eigendom van de bewoners en zijn eventuele erfpachten uit het verleden allemaal omgezet in 'bloot' eigendom (verkoop van de betreffende grond aan bewoners). De voortuinen zijn echter nog gemeente-eigendom, hetgeen bij de meeste bewoners ook zo in de "akte van levering" staat.		

Eerste aanbod Professor Eijkmanlaan en Professor Kouwerstraat

Overeenkomstig het door de raad vastgestelde grondprijsbeleid en het vastgestelde plan van aanpak voor het project oneigenlijk grondgebruik, hebben de bewoners in februari 2019 een aanbieding gekregen om de voortuin in eigendom te verkrijgen op basis van de WOZ waarde van peildatum 01-01-2017 maal 0,05% per m2 kosten koper. Door grond in eigendom over te dragen ontstaat een duidelijke en toekomstbestendige situatie. Indien bewoners niet bereid zouden zijn de grond te kopen, blijft de grond in eigendom bij de gemeente en moet conform het door de raad vastgestelde beleid het particulier gebruik beëindigd worden. Deze aanpak is in de commissie Bestuur van 13 juni 2019 besproken. De commissie Bestuur gaf bij de bespreking aan zich in dit specifieke geval niet te kunnen vinden in de gekozen aanpak. Daarop heeft het college toegezegd ruim na de zomer met een nieuw voorstel te komen.

Nieuw aanbod Professor Eijkmanlaan en Professor Kouwerstraat

Het college ziet, in dit specifieke en bijzondere geval, een oplossing om de huidige 30 bewoners een gebruiksovereenkomst "om-niet" met een koopoptie aan te bieden voor het gebruik van de huidige voortuin. Over de gekozen oplossing is door een externe notaris geadviseerd. De bruikleenovereenkomst wordt aangeboden in de vorm van een te vestigen erfdienstbaarheid omdat daarmee de inschrijving in het Kadaster is gewaarborgd. Bij de verkoop van de woning komt de erfdienstbaarheid met koopoptie naar voren. Omdat het in lengte van jaren laten voortbestaan van een dergelijke uitzonderlijke erfdienstbaarheid onwenselijk is, en het definitief kadastraal overdragen van de voortuinen aan de eigenaren van de woning de voorkeur geniet van het college, wordt de volgende werkwijze gevolgd.

De huidige bewoners met een voortuin die kadastraal gezien in eigendom is van de gemeente krijgen op kosten van de gemeente (kadastrale splitsing en kosten notaris) een erfdienstbaarheid aangeboden waarbij het gebruik van de grond als voortuin met een koopoptie, onder de in de erfdienstbaarheid genoemde voorwaarden, is toegestaan. Deze erfdienstbaarheid wordt ingeschreven bij het Kadaster en zal eindigen op het moment dat:

1. De woning verkocht zal worden door de huidige bewoners;
2. een bewoner van een woning van zijn recht op koop gebruik maakt, dan is de eigenaar van de woning immers eigenaar van het heersend erf en gaat de erfdienstbaarheid door vermenging teniet.

Ad.1 Als de huidige bewoners de woning verkopen dan zal de erfdienstbaarheid eindigen. Bewoners hebben op dat moment nog de keuze om de voortuin van de gemeente aan te kopen (voor het op dat moment geldende prijsbeleid) en deze op de dag van de juridische levering bij de notaris door te leveren aan de nieuwe eigenaren van de woning. Als de huidige bewoners de voortuin niet aankopen zal bij verkoop van de woning die voortuin niet worden mee verkocht. De bewoner dient in dat geval de grond leeg en ontruimd aan de gemeente op te leveren en in dat geval zal de gemeente het beheer over de grond weer voor haar rekening nemen en zal de grond als openbare ruimte inrichten. De nieuwe bewoners van de woning kunnen echter ook de voortuin kopen voor het op dat moment geldende prijsbeleid.



Ad 2. Het is voor de huidige bewoners altijd mogelijk te besluiten de grond in eigendom te verwerven. Dit verzoek zal dan bij de gemeente moeten worden gedaan waarna de gemeente de grond, tegen het op dat moment geldende prijsbeleid, zal aanbieden aan de bewoners.

Verharden voortuinen

In de eerder verzonden correspondentie aan de bewoners is aangegeven dat als de voortuinen niet worden gekocht het mogelijk is dat deze stukken gemeentegrond bij het bestaande trottoir worden betrokken en worden verhard. Bewoners geven aan dat het verharden van de openbare ruimte in tegenspraak is met een aantal bepalingen uit de koopakte van de in 1983 door de gemeente verkochte voortuinen. Als bij verkoop van de woning uiteindelijk niet wordt gekozen de grond aan te kopen zal, met inachtneming van de wens van de raad om de tuinen niet volledig te bestraten, een duidelijke scheiding aangebracht worden tussen grond (voortuinen) die in eigendom is van bewoners en grond die eigendom is van de gemeente.

Rechtsgelijkheid

Zoals ook gemeld in de brief van 7 september 2017 (2017/410697) gaat het in het project “oneigenlijk gebruik van gemeentegrond” om een groot aantal adressen. Op basis van de huidige inventarisatie gaat het om 3.700 mogelijke gevallen. Om een project van dergelijke omvang succesvol te kunnen doorlopen is het van groot belang dat de uitvoering uniform en transparant is.

In dit specifieke geval wordt vanwege de bijzondere geschiedenis een uitzondering gemaakt omdat in 1981 door de toenmalige raad al verwachtingen zijn gewekt bij de bewoners van deze adressen.

Er zijn in ieder geval twee adressen waar de bewoners, na aankoop van de woning, de grond van de gemeente hebben gekocht. De eerste transactie (€ 3.105,-) vond plaats op 6 juni 2018 volgens het op dat moment geldende grondprijsbeleid (2017). In 2018 heeft een bewoner, naar aanleiding van het schrijven van de gemeente de grond gekocht (€ 2.721,60). Om de betreffende bewoners rechtsgelijkheid te bieden dienen deze bewoners te worden benaderd met de mededeling dat, indien dat is gewenst, de koop ongedaan kan worden gemaakt en bewoners een erfdienstbaarheid aangeboden kan worden. De gemeente zal de gemeente de kosten daarvan op zich zal nemen (terugbetaling koopprijs, notariskosten en betaling kosten vestigen van een erfdienstbaarheid).

Afsluitende opmerkingen

Binnen het project oneigenlijk grondgebruik zijn reeds ruim 400 dossiers afgehandeld (verkoop, handhaving, in gesprek, geen sprake van gebruik gemeentegrond, verjaring) en worden de overige dossiers ook op de uniforme wijze, zoals in het plan van aanpak is vastgesteld opgepakt.

Hoogachtend,

J. Scholten, secretaris

Drs. J. Wienen, burgemeester