Gemeente Haarlem

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	Voortuinen Professor Kouwerstraat en Professor Eijkmanlaan		
Nummer	2019/457140	Datum college	11 juni 2019
Portefeuillehouder	Jos Wienen		
Programma/beleidsveld	Openbare orde en veiligheid		
Afdeling	PCM		
Auteur	J.R.S. Bolwidt		
Telefoon	023 – 511 3403		
E-mail	jbolwidt@haarlem.nl		
Actueel behandelvoorstel	N.v.t.		
Bijlagen	N.v.t.		

Het College informeert de raad over de werkwijze rond de voortuinen op gemeentegrond aan de Professor Kouwerstraat en Professor Eijkmanlaan.

Aanleiding
Op 16 september 2016 heeft de raad het plan van aanpak inzake de aanpak van “oneigenlijk gebruik van gemeentegrond” (2016/112654) vastgesteld. In dit plan wordt de aanpak van het gebruik van gemeentegrond beschreven. Het college heeft vervolgens de uitvoering hiervan ter hand genomen. Eind februari 2019 zijn de bewoners van een dertigtal adressen aan de Professor Kouwerstraat en Professor Eijkmanlaan aangeschreven met het verzoek in gesprek te gaan met de gemeente over de ontstane situatie m.b.t. voortuinen op grond die kadastraal in eigendom is van de gemeente.

Geschiedenis voortuinen
Bij de bouw van de woningen aan de Professor Eijkmanlaan en Professor Kouwerstraat werd een strook grond, vanaf de voorgevel tot aan het trottoir (4,75 meter diep) door het college in eigendom gehouden. Deze strook grond werd aangemerkt als openbaar groen en ook als zodanig onderhouden, met als doel een uniforme uitstraling. In 1966 werd door de raad besloten dat de voor voortuinen bestemde grond in het algemeen in eigendom dient te worden overgedragen. Op basis daarvan is door het college van B&W de bereidheid uitgesproken bij de gemeente in eigendom zijnde voortuinen om niet over te willen dragen aan de bewoners. Daar waren wel voorwaarden aan verbonden. Die overdracht heeft uiteindelijk niet plaatsgevonden. Dossieronderzoek heeft geen uitsluitsel gegeven waarom dat uiteindelijk niet gebeurd is. Mogelijk hield een en ander verband met de gestelde voorwaarden, waaronder het uitsluitend bloksgewijs verkopen van de betreffende voortuinen. Op 31 januari 1973 werd op voorstel van het college wederom door de gemeenteraad besloten aan de eigenaren van de aanliggende woningen om niet in eigendom over te dragen een

reeks van met name genoemde voortuinen. Ook toen kwam het niet in alle gevallen tot overeenstemming omdat verschillende belanghebbenden voor de gemeente onaanvaardbare eisen stelden. Daarom werden toen niet alle voortuinen overgedragen. Dat had als gevolg dat er een situatie ontstond waarbij er deels grond moest worden onderhouden en deels grond was overgedragen aan bewoners. In 1981 werd door het college een enquête gehouden onder de resterende belanghebbenden (146). Het resultaat daarvan was dat 85 belanghebbenden verklaarden de voortuin wel te willen aanvaarden

Erfpacht of niet
De woningen aan de Professor Eijkmanlaan en Professor Kouwerstraat waren bij de bouw eigendom van de Newomij, een investeringsmaatschappij. Bewoners konden ervoor kiezen het huis plus de onderliggende grond (excl. voortuin) te kopen maar ook was het mogelijk de woning te kopen en de grond eronder (excl. voortuin) te pachten van de Newomij. Uit dossieronderzoek is niet op te maken waarom maar 85 van de 146 belanghebbenden belangstelling toonden voor overdracht van de voortuin in 1981. Bewoners geven aan dat de aanbieding destijds alleen gold voor belanghebbenden die eigenaar waren van de woning en de grond onder de woning. Bewoners geven aan dat de groep belanghebbenden die een erfpacht hadden geen aanbod is gedaan. Het is niet terug te halen of destijds de Newomij de voortuinen aangeboden heeft gekregen en wat de reactie van de Newomij was.

Uitvoering raadsbesluit 27 juni 1981
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.

Voornemen van de raad om voortuinen in de toekomst ook te verkopen.
In het raadsbesluit van 27 juni 1981 (184/1981) is de volgende passage opgenomen: *"Aangezien het niet onmogelijk is , dat als gevolg van de overdracht achteraf sommigen van degenen, die niet gereageerd hebben, toch nog de wens te kennen zullen geven alsnog in de gelegenheid te worden gesteld hun voortuin te mogen verwerven, zijn wij van mening, dat het de aanbeveling verdient te besluiten alle in het geding zijnde tuinen te verkopen. Latere verzoeken kunnen dan zonder omvangrijke procedures gehonoreerd worden".*

Hiermee spreekt de raad in 1981 uit dat het wenselijk is om, in de toekomst, ook afstand te doen van de voortuinen die op dat moment nog in eigendom zijn van de gemeente. Over de prijs werd daarbij niet gesproken.

Afgezien daarvan geldt dat het laatst vastgestelde beleid het geldende beleid is. Het is normaal gesproken niet aan de orde dat mensen wanneer nieuw beleid is vastgesteld nog een beroep kunnen

doen op beleid dat daarvoor van kracht was. Later door de raad vastgesteld grondprijsbeleid is geldend voor de verkopen op dat moment.

Huidige situatie oorspronkelijke bewoners
Inmiddels zijn alle woningen in eigendom van de bewoners en zijn alle erfpachten omgezet in 'bloot' eigendom (verkoop van de betreffende grond aan bewoners). Van de aangeschreven dertig woningen zijn er vijf bewoners die er al woonden ten tijde van de aanbieding in 1981. Hiervan hadden vier bewoners inderdaad een erfpacht met de Newomij en één bewoner had de grond onder het huis toen al in eigendom. Het is dus heel goed mogelijk dat vier bewoners het aanbod uit 1981 niet hebben gekregen van de gemeente (want erfpacht) en één bewoner wel.

Situatie huidige bewoners
De overige woningen (vijfentwintig) worden thans bewoond door bewoners die in de periode 1987 – 2018 eigenaar van de woning zijn geworden. De (oorspronkelijke) bewoners hebben de woning verkocht en bij de overdracht van deze woningen is in de koopakte/akte van levering duidelijk omschreven dat de voortuin niet bij de koop was inbegrepen (aktes ingezien). De gemeente is in deze verkopen, die tussen twee private partijen plaatsvond, geen partij geweest. De vraag die voorligt is of bewoners die in de periode 1987 – 2018 eigenaar zijn geworden van de woning, waarbij duidelijk in de akte van levering staat omschreven dat de voortuin geen onderdeel uitmaakt van de koop, nu een beroep kunnen doen op het om niet verkrijgen van de grond. Voor hen zou dan in 2019 het beleid van 1981 gelden in plaats van het door de raad vastgestelde grondprijs beleid van 2017.

Verharden voortuinen
In de brief aan bewoners wordt aangegeven dat als de voortuinen niet worden gekocht het mogelijk is dat deze stukken gemeentegrond dan bij het bestaande trottoir worden betrokken en dus ook worden verhard. Bewoners stellen 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.
Het is niet zozeer de wens van het college deze stukken gemeentegrond te verharden, maar om een duidelijke scheiding aan te brengen tussen grond (voortuinen) die in eigendom is van bewoners en grond die eigendom is van de gemeente. Daarnaast is van belang dat het onderhoud eenvoudig dient te zijn.

Aanbieding 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 m^2 kosten koper. Door grond in eigendom over te dragen ontstaat een duidelijke en toekomstbestendige situatie. Indien bewoners niet bereid 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.

De overdracht van grond is een transactie van onroerend goed. Bij een dergelijke transactie is het nodig dat het volledige aankoopbedrag op de rekening van de notaris is voldaan, op het moment dat de verkoopakte passeert. Het is niet mogelijk het verschuldigde bedrag gespreid te betalen omdat met de notaris geen betalingsregeling getroffen kan worden.

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. Het maken van uitzonderingen op deze dossiers heeft direct gevolg voor de andere dossiers, draagt niet bij aan het draagvlak bij bewoners en kan leiden tot rechtsongelijkheid, wat de positie van de gemeente in een mogelijke rechtsgang moeilijk maakt.

Een voorbeeld:

Een bewoner die (onlangs) een huis kocht met een tuin die deels op gemeentegrond blijkt te liggen wordt nu door de gemeente geconfronteerd met dat feit. Deze bewoner weet niet beter dan dat een huis met de bestaande tuin is gekocht. In de akte van levering wordt ook geen melding gemaakt van het feit dat een deel van de tuin gemeentegrond is. Deze bewoner dient, als de gemeente bereid is de grond te verkopen, de grond tegen het huidige vastgestelde grondprijs beleid (2017) aan te kopen of dat gedeelte van de grond te ontruimen en weer aan de gemeente over te dragen.

Een bewoner aan de P. Kouwerstraat kocht op dezelfde dag een woning waarvan bij de koop al blijkt dat de voortuin geheel in eigendom is van de gemeente. In de akte van levering wordt hier ook specifiek melding van gemaakt. Deze bewoner wordt ook door de gemeente benaderd en krijgt de grond aangeboden tegen dezelfde volgens het huidige beleid vastgestelde grondprijs. Wat is de impact wanneer na protest besloten wordt dat die persoon de betreffende grond om niet in eigendom kan krijgen, omdat dat past in het beleid van 38 jaar geleden?

Het overdragen van grond om-niet zal leiden tot veel discussies bij alle in behandeling zijnde dossiers die opgepakt worden (en werden) in het kader van het project "oneigenlijk gebruik gemeentegrond". Bij bijna alle transacties blijkt er weerstand bij de bewoners. Bij inmiddels afgeronde trajecten (waaronder ook voortuinen) kunnen opnieuw discussies en mogelijk rechtszaken ontstaan.
Bij volgende trajecten zal de weerstand bij bewoners vermoedelijk toenemen, omdat het gevoel kan ontstaan dat er 'gemeten wordt met twee maten' en druk op de raad de gemeente van standpunt kan laten veranderen. De zeer lastige en tijdrovende uitvoering zal nog lastiger en tijdrovender worden. De jaarlijkse uitvoeringskosten van € 220.000,- kunnen hierdoor (flink) worden overschreden en het aantal juridische procedures tegen de gemeente (rechtsongelijkheid) zal toenemen. Door in de genoemde gevallen een uitzondering te maken zal het gehele proces rond de uitvoering van het project "oneigenlijk gebruik gemeentegrond" negatief worden beïnvloed.
De afgelopen twee jaar zijn een groot aantal bewoners binnen het huidige beleid, akkoord gegaan

met aankoop van gemeentegrond (inmiddels € 330.000,- ontvangen) en hebben een groot aantal bewoners akkoord gegeven op de voorgenomen verkoop (€ 475.000,- in procedure). Het is goed mogelijk dat deze bewoners bezwaar gaan maken als er uitzonderingen op het beleid wordt gemaakt. De afhandeling van deze zaken kunnen conform het huidige beleid worden afgehandeld op grond van gelijkheid ten opzichte van eerdere verkopen binnen dit project. Daarnaast is niet gebleken dat het huidige beleid leidt tot omstandigheden welke onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

De bewoners van de Professor Kouwerstraat en de Professor Eijkmanlaan hebben een voorstel tot koop gehad dat overeenkomstig het eerder door de raad vastgestelde grondprijs beleid is (2017/452678).

Opgemerkt moet worden dat er in ieder geval één adres is waarbij de bewoner, na aankoop van de woning, de grond van de gemeente heeft gekocht. Deze transactie (€ 3.105,-) vond plaats op 6 juni 2018 volgens het op dat moment geldende grondprijsbeleid (2017).

Tot slot moet worden opgemerkt dat een viertal bewoners n.a.v. de brief in februari 2019 te kennen hebben gegeven de grond graag te willen aankopen. Daarop heeft één bewoner de grond meteen gekocht (€ 2.721,60). Drie bewoners geven nu aan graag de recente ontwikkelingen te willen afwachten.

Afsluitende opmerkingen

De hele gang van zaken is een voorbeeld van de ingewikkeldheid van de hele operatie rond de particulier in gebruik zijnde gemeentegrond. Verschil in geschiedenis, gebruik en situering van de grond speelt een rol. De juridische complicaties van verschil in formulering en verschil in behandeling maken het extra complex. De uitvoerbaarheid van het huidige beleid en de kosten van de huidige operatie worden fors negatief beïnvloed door afwijkingen van het vastgestelde (prijs)beleid. Tegelijk is het duidelijk dat er altijd weer verschillen zijn, die als motivering van afwijkingen gebruikt (kunnen) worden. Ook blijken praktische oplossingen als gespreide betaling of juridische constructies waardoor de gemeente later de koopprijs ontvangt bij verkoop aan een volgende eigenaar praktisch niet uitvoerbaar te zijn. Tenslotte is er hoe dan ook sprake van grond met een bepaalde waarde. Het huidige beleid is dat voor deze waarde een reële prijs met toepassing van een korting dient te worden betaald. Overdracht om niet betekent dat deze waarde om niet aan de bewoners wordt geschonken.

Hoogachtend,

J. Scholten, secretaris

Drs. J. Wienen, burgemeester