

MEMO

Aan: de gemeenteraad
Van: College van B&W
Datum: 14 november 2017
Onderwerp: Voortgangsrapportage aanpak gebruik
gemeentegrond



Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de stand van zaken bij de aanpak van in gebruik genomen gemeentegrond.

Aanleiding

In 2008 heeft het college van B&W besloten om de in gebruik genomen stukjes gemeentegrond aan te pakken. De gemeenteraad is daar destijds in gekend. Achtergrond vormt het beschermen (tegen verjaring) van gemeentelijk eigendom maar wordt ook voldaan aan het principe van het gelijkheidsbeginsel.

Gestart is met het aanschrijven van bewoners in Obdam. Dit heeft na enige tijd tot onrust geleid waarna in 2012, na overleg met uw raad, besloten is om de uitvoering 'even' te laten rusten.

Op 25 augustus 2014 is de bijgestelde wijze van aanpak gebruik gemeentegrond ter informatie voorgelegd aan de Commissie Grondgebied. Kern daarbij was om de uitvoering weer op te pakken en daarbij te kiezen voor een andere (lees: meer vriendelijkere) werkwijze. Waar in 2008 de bewoners via een brief met een hoog 'juridisch gehalte' benaderd werden is bij de nieuwe aanpak gekozen voor een 'laagdrempeligere' brief.

Stand van zaken

Er is voortvarend van start gegaan en, conform besluit, gestart in Obdam om vervolgens kern voor kern te handelen. Obdam is inmiddels (nagenoeg) afgerond en momenteel zijn we bezig in Hensbroek en Ursem. Ook zijn in de overige kernen al her en der situaties behandeld als hiermee integraal gewerkt ("werk met werk") kon worden, er vraag naar was of verjaring kon worden gestuit.

Hieronder een overzicht van de resultaten in de periode september 2014 t/m oktober 2017.

<i>Jaar</i>	<i>Verhuurd</i>	<i>Verkocht</i>	<i>Verjaard</i>	<i>Teruggevorderd</i>	<i>TOTAAL</i>
2017	41	6	8	3	58
2016	42	5	8	3	58
2015	33	1	8	2	44
2014 (gedeelte)	13	1	4	2	20
TOTAAL	129	13	28	10	180

Totaal zijn nu 358 huurovereenkomsten afgesloten. Bij aanvang van de aanpak waren namelijk ook al diverse huurovereenkomsten afgesloten. Deze huurovereenkomsten tezamen behelst

20.282 m2 grondgebied waarvoor jaarlijks € 26.149 aan huur wordt betaald. Opgemerkt moet worden dat er (nog) veel oudere huurovereenkomsten tussen zitten die zijn afgesloten onder het toen geldende huurtarief (lager dan de huidige € 2,50 per m2 per jaar).

In 2014 is door het college besloten om ons te richten op nieuwe situaties en de bestaande overeenkomsten (voorlopig) te laten voor wat ze zijn. Deze zijn juridisch geborgd waardoor er geen risico op verjaring is. Daarnaast zouden alle contracten formeel moeten worden opgezegd om vervolgens nieuwe af te sluiten. Los van een forse ambtelijke inzet zou dit veel onrust en juridische strijd opleveren. Omdat huurovereenkomsten op naam staan is er sprake van een redelijk verloop. Als een huurovereenkomst 'opnieuw' zou worden afgesloten dan geldt het huidige beleid.

Ervaringen huidige aanpak

Zoals eerder gezegd is gekozen voor een meer persoonlijke benadering. Hiermee wordt ons inziens maatwerk geleverd en voldoende ruimte geboden voor overleg. Ook is gekozen om de ontvanger informatie aan te reiken die hem/haar kan helpen in een eventuele onderzoekplicht aangaande verjaring. Dit is informatie die wij niet hoeven te geven maar vanwege een transparante houding wel wenselijk vinden.

Meer dan de helft doet een beroep op verjaring. Omdat de wet vrij strikt (lees: streng) is aangaande verjaring wordt het merendeel van deze beroepen afgewezen. Tot heden hebben wij niet de gang naar de rechtbank hoeven maken. Momenteel loopt één zaak waarbij aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat dat wel een rechtszaak wordt.

Zoals u wellicht bekend heeft in de uitzending van 26 juni 2017 van het televisieprogramma 'Meester Frank Visser rijdt visite' een situatie in Koggenland centraal gestaan. Het juridische advies was dat de gemeente in haar gelijk stond. In deze uitzending werd bevestigd hoe strikt de wet is aangaande verjaring.

Ondanks het grote aantal beroep op verjaringen, de mogelijk enkele rechtszaak en soms het ongenoegen bij inwoners continueren wij de huidige aanpak. De ervaring leert dat door middel van de gesprekken wederzijds begrip ontstaat waardoor wij er in veel gevallen er met onze inwoners uitkomen.

Ervaringen huidige tarieven

Het college heeft in 2014 besloten om de tarieven voor het eerst in 2020 te herzien. De tarieven betreffen: € 2,50 per m2 per jaar voor verhuur, € 35,00 eenmalige administratiekosten voor het afsluiten van een huurovereenkomst en € 165,00 per m2 kosten koper bij verkoop grond. In geval van verkoop geldt dat in het bestemmingsplan de grond, voor zover dit nog niet het geval is, aangemerkt wordt als Woondoeleinden.

Het voor langere tijd werken met dezelfde tarieven zorgt voor eenduidigheid richting onze inwoners; met name tijdens de duur van het project. Daarnaast is het administratief ook prettig. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om te tarieven tussentijds te herzien.

Uiteraard ontvangen wij signalen dat de tarieven te hoog zijn. Een vergelijking met omliggende gemeenten leert ons dat ons verhuurtarief beneden het regiogemiddelde ligt. Onze verkoopprijs is weliswaar de hoogste van de regio. Los van het feit dat dit voor veel mensen een flink bedrag is, betreft het ook een investering die zich uiteindelijk weer 'terugbetaald' bij de verkoop van het onroerende goed. De grond wordt namelijk in het bestemmingsplan, zoals eerder al genoemd, aangemerkt als Woondoeleinden.

Huurprijzen

<i>Gemeente</i>	<i>m2</i>	<i>Huurprijs</i>
Hoorn	<21 m2	€ 81,97
	>21 m2	€ 136,80
Hollands Kroon	<50 m2	€ 251,75
	ledere m2 meer	€ 2,52
Medemblik	m2	€ 1,00
Enkhuizen	m2	€ 3,00
Opmeer	m2	€ 6,40

Verkoopprijzen

<i>Gemeente</i>	<i>m2</i>	<i>Verkoopprijs</i>
Hoorn	Tot 20 m2	€ 30,00 per m2
	Boven de 20 m2	€ 100,00 per m2
Hollands Kroon	Tot 100 m2	€ 75,00 per m2
	101-175 m2	€ 50,00 per m2
	Boven de 175 m2	€ 25,00 per m2
Medemblik	m2	€ 150,00 per m2
Opmeer	m2	€ 136,40 per m2

Een blik in de toekomst

De gekozen werkwijze willen wij onverminderd doorzetten. Uit inventarisatie blijkt dat er nog circa 225 situaties behandeld moeten worden. De verwachting is dat hier zeker nog in 2018 en 2019 aan gewerkt wordt om deze inhaalslag te maken. De verwachting is dat medio 2020 de totalen er als volgt uit zien (hoeveelheden afgerond):

huurovereenkomsten	600 stuks
verhuurde grond	33.000 m2
Huurinkomsten	58.000 euro

Met ingang van 2020 is de inhaalslag voltooid. Het blijft zaak om de huidige contracten te onderhouden. Dit onderhoud bestaat uit: jaarlijkse inning huurgelden, mutaties huurovereenkomsten, afhandeling diverse vragen en/of verzoeken en toezichthouding. Globaal dient rekening te worden gehouden met een gemiddelde ambtelijke inzet van circa 250 uur per jaar.

Voor de goede orde; de aanpak van gebruik gemeentegrond is niet financieel gedreven. Uiteraard zijn er inkomsten (huur of koop); echter er zijn ook kosten aan verbonden zoals de genoemde ambtelijke inzet.

Drijfveer is de principiële kant van deze aanpak; het gaat hier om gemeentelijk eigendom. We hebben hier een verantwoordelijkheid voor én willen deze in goed overleg met inwoners waarmaken.