

**Evaluatie van het project aanpak illegaal grondgebruik in de pilotwijken  
Haaswijk, Morsebel en de Schildersbuurt.**



**Team Beheer & Onderhoud  
Cluster Vastgoed  
Paul Driesen  
20 april 2016**

Zaaknummer: Z-15-10209

### **Aanleiding:**

Door de gemeenteraad zijn in het verleden diverse moties aangenomen, met als doel het terugdringen van illegaal grondgebruik. Naar aanleiding van de aangenomen motie nummer 1 tijdens de begrotingsraad van 7 november 2013, is opdracht gegeven aan Metafoor Vastgoed en Software (op basis van haar bij diverse gemeenten opgebouwde kennis en ervaring) om middels een quick-scan de omvang van deze problematiek voor de gemeente Oegstgeest in beeld te brengen.

Onder illegaal grondgebruik wordt verstaan het zonder recht of titel in gebruik hebbe van gemeentegrond.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2013) bleek, dat de gemeente Oegstgeest 10.006 huishoudens telt. Op basis van haar ervaringscijfers heeft Metafoor een inschatting gemaakt van het totaal aantal huishoudens in Oegstgeest, waar mogelijk sprake zou kunnen zijn van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Zij kwamen uit op circa 350 huishoudens (3,5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente).

### **Quick-scan pilotwijken:**

Vanwege het grote aantal te inventariseren adressen (10.006 stuks) is besloten in eerste instantie een pilot uit te voeren bestaande uit de wijken Haaswijk, Morsebel en de Schildersbuurt. Voor deze wijken is gekozen, omdat hier een goede mix bestaat van soorten en leeftijden van woonbebouwing, die bovendien qua afbakening op elkaar aansluiten.

De quick-scan is vertaald naar de pilotwijken Haaswijk, Morsebel en de Schildersbuurt. Metafoor kwam op basis van haar ervaringscijfers uit op circa 120 adressen, waar mogelijk sprake zou kunnen zijn van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup> per huishouden/adres, werd de totaaloppervlakte geschat op circa 1.800 m<sup>2</sup> grond.

Op basis van dezelfde ervaringscijfers zou circa 75% van het totaal (circa 1.350 m<sup>2</sup>) in aanmerking kunnen komen voor verkoop/verhuur. Voor de overige 25% (circa 450 m<sup>2</sup>) zou naar verwachting handhaving/ontruiming aan de orde zijn.

De ingeschatte verkoopopbrengst van deze pilotwijken is op basis van deze ervaringscijfers uitgewerkt in drie verschillende scenario's: positief, realistisch en negatief.

Bij ieder scenario is uitgegaan van een verkoopprijs van € 190 per m<sup>2</sup> en een totale oppervlakte van circa 1.350 m<sup>2</sup>. De scenario's zijn uitgewerkt in tabel 1.

**Tabel 1**

<b>Scenario's</b>	<b>Maximaal / Positief (bij 100% verkoop)</b>	<b>Realistisch (bij 50% verkoop)</b>	<b>Minimaal / Negatief (bij 25% verkoop)</b>
<b>Ingeschatte verkoopopbrengst</b>	<b>€ 256.500</b>	<b>€ 128.250</b>	<b>€ 64.125</b>

*\*Genoemde bedragen zijn een inschatting op basis van ervaringen van Metafoor bij andere gemeenten waar deze projecten eerder zijn uitgevoerd.*

In de praktijk blijkt dat huurders geen interesse hebben in koop. Ook de eigenaar van verhuurde wooncomplexen staan hier niet positief tegenover.

Het college heeft op 8 april 2014 ingestemd met de projectopdracht aanpak illegaal grondgebruik, waarbij deze quick-scan van Metafoor Vastgoed en Software als uitgangspunt is genomen. Dit besluit is middels voorstelnummer CB-14-179 op 20 mei 2014 door de raad bekrachtigd, waarbij de volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:

1. Kennis te nemen van de aanpak illegaal grondgebruik;
2. In te stemmen met de verkoopopbrengsten snippergroen gedurende de jaren 2014 en 2015 voor een totaal bedrag van € 256.000 (scenario maximaal positief);

3. In te stemmen met de totale voorbereidingskosten van € 25.000;
4. Deze voorbereidingskosten te dekken uit de verkoopopbrengsten snippergroen van 2014;
5. In te stemmen met de notariskosten voor het jaar 2014 ad € 16.000 en voor het jaar 2015 ad € 20.000;
6. Deze notariskosten van € 16.000 te dekken uit de verkoopopbrengsten snippergroen 2014;
7. Deze notariskosten van € 20.000 te dekken uit de verkoopopbrengsten snippergroen 2015;
8. In te stemmen met het restant van de begrote inkomsten toe te voegen aan de reserve "Groenvoorziening";
9. In te stemmen met de bovenstaande aanpassingen in de meerjarenbegroting.

In de tweede Voortgangsrapportage 2014 is aangegeven, dat de uitvoering van de motie 1 werd doorgeschoven naar 2015.

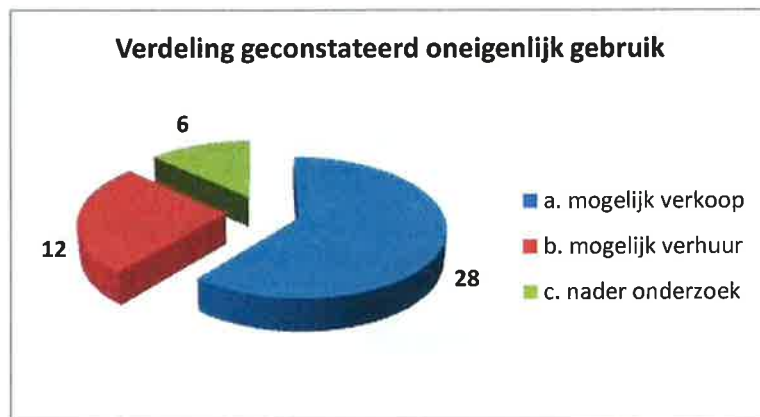
### **Uitvoering pilotwijken:**

Door Metafoor Vastgoed en Software is op 28 oktober 2014 een rapportage aangeboden van de inventarisatie van de pilotwijken Haaswijk, Morsebel en de Schilderbuurt. Uit deze inventarisatie, waarbij 3.417 adressen zijn gecontroleerd, werd in 46 gevallen mogelijk oneigenlijk gebruik van gemeentegrond geconstateerd.

Het geconstateerde oneigenlijke gebruik is als volgt verdeeld:

- a. Bij 28 situaties is de aangrenzende woning een koopwoning (verkoop mogelijk).
- b. Bij 12 situaties is de aangrenzende woning een huurwoning (verkoop niet mogelijk, verhuur overwegen).
- c. In 6 situaties is verder onderzoek verricht naar de status van de gebruiker van de in gebruik genomen grond (nader onderzoek, is er een legitieme huur- of gebruiksovereenkomst?).

De verdeling kan als volgt grafisch worden weergegeven:



**Figuur 1 – 46 situaties oneigenlijk grondgebruik**

*Het geconstateerde mogelijk illegaal grondgebruik in de pilotwijken, wijkt sterk af van de ervaringscijfers van Metafoor. In plaats van de geschatte 3,5% in de quick-scan, bleek dit in de rapportage van de pilotwijken in 1,35% van de gevallen mogelijk zo te zijn. De oorzaken hiervan zijn het relatief grote aantal niet-grondgebonden woningen in het pilotgebied en het verhoudingsgewijs geringe aantal gevallen van illegaal grondgebruik in vergelijking met de gebruikte ervaringscijfers. Daarnaast bleken er een aantal gevallen geïnventariseerd, waarvan na controle duidelijk werd dat er geen sprake was van illegaal grondgebruik (Zie ook: Verhuurde percelen).*

Niet alleen het aantal mogelijke gevallen van illegaal grondgebruik week af van de quick-scan. Ook het totale oppervlak moest worden bijgesteld naar 1.350 m<sup>2</sup>. Hiervan is 916 m<sup>2</sup> voor verkoop beschikbaar.

Naar aanleiding van deze gegevens kon, uitgaande van een prijs van € 190 per m<sup>2</sup>, een inschatting van de verkoopopbrengst worden gecalculeerd. Deze worden in tabel 2 weergegeven. Hierbij is wederom rekening gehouden met de drie verschillende scenario's.

Tabel 2

Scenario's	Maximaal / Positief (bij 100% verkoop)	Realistisch (bij 50% verkoop)	Minimaal / Negatief (bij 25% verkoop)
Opbrengst uit verkoop	€ 174.040	€ 87.020	€ 43.510

Het genoemde oppervlak is een inschatting op basis van ervaringen van Metafoor.

### Genomen vervolgstappen:

ad a. De eigenaren uit deze categorie, met een totale oppervlakte circa 916 m<sup>2</sup>, zijn inmiddels aangeschreven. Hiervan bleek in 11 van de 28 gevallen geen sprake te zijn van illegaal grondgebruik (in 8 gevallen ligt er een huurovereenkomst aan het gebruik ten grondslag, terwijl in de overige 3 gevallen de grond eenvoudigweg niet in gebruik is genomen). Er zijn inmiddels met 12 betrokken eigenaren koopovereenkomsten tot stand gebracht (bruto opbrengst: € 29.640).

Een laatste vijftal van betrokkenen heeft beroep gedaan op verjaring, waarvan er inmiddels twee door de gemeente zijn erkend. Met de overige drie gebruikers wordt nog overleg gevoerd. Vermoedelijk zullen ook deze gevallen op erkenning van verjaring uitdraaien. Hiermee rekening houdend, zal circa 208 m<sup>2</sup> snippergroen verloren gaan door verjaring.

De beschreven vermeende illegale situaties kunnen als volgt grafisch worden weergegeven:



Figuur 2 – 28 vermeende illegale situaties (circa 916 m<sup>2</sup>)

ad b. In de loop van 2016 zal worden onderzocht, of het mogelijk is om aan de eigenaren van de verhuurde woningen de grond (262 m<sup>2</sup>) te verkopen (deze mogelijke verkoopopbrengsten zijn niet meegenomen in de scenario's van tabel 2). Indien dit onmogelijk blijkt, zal de wenselijkheid/mogelijkheid worden onderzocht om de gronden te verhuren op basis van de nota Grondprijzen. Overigens is in de nota Snippergroenbeleid aangegeven dat snippergroen in principe niet wordt verhuurd (Een citaat uit de nota: "Slechts indien het gebruik van snippergroen naar verwachting op afzienbare termijn beëindigd dient te

*worden in verband met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, kan worden overgegaan tot verhuur”).*

ad c. Momenteel worden de eigendomsverhoudingen nader onderzocht.

De financiële resultaten van de uitgevoerde pilot zien er als volgt uit:

Verkocht:	12 percelen totaal 156 m <sup>2</sup>	Bruto opbrengst:	€ 29.640
Kosten overdracht:	12 percelen		€ 6.000 -/-
Inwinnen externe adviezen			€ 5.640 -/-
Ingeschatte kosten inhuur derden (ca. 200 uur á € 40)			€ 8.000 -/-
Netto opbrengst:			<b>€ 10.000</b>

*Het verlies van grond door verjaring is niet meegenomen.*

### **Verhuurde percelen:**

Uit de inventarisatie kwamen ook een aantal vermeende illegale situaties naar voren waarvan later bij controle bleek dat er in het verleden gesloten huurovereenkomsten aan dit gebruik ten grondslag liggen.

Hoewel niet direct vallend binnen het project, is er bij veel van deze gevallen ook een vorm van illegaliteit ontstaan door het verloop van tijd.

Het betreft hier circa 40 eigenaren van koopwoningen, geconcentreerd in de Johan Wagenaarlaan, de Willem Pijperlaan en de Annie M.G. Schmidtdlaan. Deze oude huurovereenkomsten (gesloten in de jaren '80) leveren de gemeente gemiddeld circa € 20 per jaar op (totale huuropbrengst op jaarbasis: circa € 1.200).

In een aantal van deze huurgevallen zijn de bewoners, waar ooit de huurovereenkomst mee is gesloten, geen eigenaar meer van de aangrenzende woning. Omdat huur een persoonlijk recht is, kan de huurovereenkomst niet zijn overgegaan naar de nieuwe eigenaren van de woning. Deze “nieuwe eigenaren” dienen te worden aangeschreven met de mededeling dat zij geen huurder van de grond zijn.

Daarnaast is het wenselijk om ook de oude, nog bestaande overeenkomsten op te zeggen. Vanwege het tijdsverloop is het opzeggen van de huurovereenkomsten mogelijk.

Destijds is gekozen voor verhuur van de vanwege de aanwezigheid van kabels en leiding (Annie M.G. Schmidtdlaan) en de wens van het Hoogheemraadschap van Rijnland om het Oegstgeesterkanaal te verbreden Willem Pijperlaan en Johan Wagenaarlaan).

Inmiddels is de wetgeving met betrekking tot o.a. het hebben, houden en onderhouden van kabels en leidingen in gronden van derden zodanig aangepast, dat door middel van het opnemen van zakelijke zekerheidsrechten (erfdienstbaarheden) bij de verkoop van percelen, de rechten van derden kunnen worden gezekerd.

Per brief van 1 oktober 2015 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland desgevraagd laten weten, dat verbreding van het kanaal de komende jaren niet zal plaatsvinden, omdat er voldoende afvoercapaciteit aanwezig is. Het schap heeft geen bezwaar tegen de mogelijk verkoop aan de betreffende eigenaren.

De argumenten waarom destijds is gekozen voor verhuur boven verkoop zijn dus vervallen. Daarom stellen wij voor de gronden te koop aan te bieden aan de eigenaar/bewoners op basis van de vigerende nota's Snippergroenbeleid en Grondprijzen.

Hoewel in principe snippergroen niet wordt verhuurd (zie citaat uit de nota Snippergroenbeleid onder ad b.) is het in dit geval reëel om hierop een uitzondering te maken. Er bestaan immers al vele jaren huurrechten. Eventuele nieuwe huurovereenkomsten dienen te worden afgesloten op basis van de in de nota Grondprijzen vastgestelde huurprijs van € 25 per m<sup>2</sup> per jaar. Naar schatting gaat het om een gemiddelde oppervlakte per perceel van circa 30 m<sup>2</sup>.

De gezamenlijke oppervlakte van de verhuurde percelen bedraagt ruim 1.200 m<sup>2</sup> (huurpotentie: circa € 30.000 op jaarbasis).

#### Conclusies evaluatie:

1. Het illegaal gebruik van gemeentegrond in de pilotwijken is teruggedrongen.
2. De eerder geprognoseerde opbrengst is niet gerealiseerd, omdat de op basis van ervaringscijfers elders in het land berekende opbrengst voor Oegstgeest niet realistisch blijkt te zijn.
3. Als gevolg van de boogde rechtsgelijkheid van burgers en de al eerder aangekondigde aanpak van de gebieden buiten de pilot, dient nu ook de rest van de gemeente te worden geïnventariseerd en waar nodig aangeschreven.
4. Door het verloop van tijd zal de wettelijke verjaringstermijn in steeds meer gevallen verstrijken, waardoor in toenemende verlies van gronden zal moeten worden geaccepteerd.
5. In de tweede helft van 2016 dienen ook de verhuurde perceeltjes snippergroen te worden aangepakt, middels het opzeggen van de bestaande overeenkomsten en afspraken te maken met de betrokken grondgebruikers over verkoop of een nieuwe huurovereenkomst.
6. Omdat niet de gerealiseerde opbrengst van de verkopen leidend is voor de aanpak van het illegaal grondgebruik, maar het rechtsgelijkheidsbeginsel, zal een aanvang worden gemaakt met de inventarisatie en aanpak van het illegaal grondgebruik in de rest van de gemeente. De daarvoor te maken kosten zullen worden gedekt uit de verkoopopbrengsten.
7. Indien, ondanks eerdere externe communicatie, toch wordt besloten dat de aanpak van het illegaal grondgebruik in de rest van de gemeente niet wordt voortgezet, wordt de kans op schadeloosstellingen door kopers uit de pilotwijken als zeer reëel ingeschat.