

## **COLLEGEVOORSTEL**

### **Onderwerp**

Project '(On)eigenlijk gebruik van gemeentegrond'

### **Te besluiten om**

1. Het project voort te zetten en in 2018 af te ronden;
2. Schadevergoeding te eisen in geval van verjaring;
3. In bijzondere gevallen aan de huidige gebruiker een bruikleenovereenkomst aan te bieden;
4. Met QuaWonen toe te werken naar één overkoepelende afspraak voor alle huurders die gemeentegrond (on)eigenlijk gebruiken;
5. De raad voor te stellen de begroting 2017 te wijzigen.

### **Inleiding**

In 2016 heeft Metafoor op basis van luchtfoto's een inventarisatie gemaakt van gemeentegrond waarvan bewoners en bedrijven gebruik maken zonder dat uit onze administratie blijkt of er een juridische titel voor dit gebruik is. Uit die inventarisatie zijn 514 adressen naar voren gekomen waarvoor nader onderzoek naar mogelijk (on)eigenlijk gebruik nodig is.

Dit nadere onderzoek is projectmatig georganiseerd en wordt uitgevoerd door Metafoor. Het uiteindelijke doel is om voor alle 514 adressen administratief vast te stellen of er sprake is van (on)eigenlijk gebruik.

Meer concreet zullen al deze 'dossiers' in beginsel worden afgesloten door de grond:

1. te verkopen
2. te verhuren
3. terug in beheer te nemen.

Daarbij worden de gebruikelijke toetsingscriteria en prijzen voor de verkoop of verhuur van gemeentegrond gehanteerd.

De verwachting is overigens dat in een aantal gevallen sprake zal zijn van verjaring en dat in sommige gevallen een bruikleenovereenkomst kan of moet worden gesloten.

Het project is afgerond als voor ieder adres de juiste gegevens (inclusief eventuele 'vervaldata') in onze administratie van gemeente-eigendommen staan genoteerd.

Desgevraagd heeft Metafoor een tussenrapportage (tot 1-9-2017) uitgebracht.

### **Beoogd effect**

Een besluit nemen over de voortgang van het project en de wijze waarop baten en lasten van het project in de begroting worden verwerkt.

## **Argumenten**

Uit de tussenrapportage blijkt dat ultimo september 165 van de 514 adressen zijn aangeschreven. Op 1 september waren 55 dossiers (3.067 m<sup>2</sup>) afgesloten. Onder het kopje financiën licht ik dat verder toe.

Zo'n 55% van de dossiers kan tot nu toe worden afgesloten met een koop- of huurovereenkomst. In vierkante meters is dat zo'n 61%.

Ten opzichte van het maximale scenario uit het rekenmodel (85%) vallen de opbrengsten tegen. Ten opzichte van de twee andere scenario's ziet het beeld er nog wel goed uit.

Als uiteindelijk 38% van het totale aantal vierkante meters ad 18.594 tegen een gemiddelde prijs van €150,- kan worden verkocht, is er een incidentele (bruto) opbrengst van ruim 1 miljoen. Slechts een beperkt deel van dit bedrag kan overigens in 2017 worden gerealiseerd.

Ambtelijk advies is dan ook om het project voort te zetten met een aantal kanttekeningen.

## **Kanttekeningen**

Enige tijd geleden heeft wethouder De Leeuw al twee zaken aan de orde gesteld, waar ik in dit advies nog even op terug wil komen. En verder is er aanleiding om naar onze relatie met QuaWonen te kijken.

### *Schadevergoeding bij verjaring*

Op 24 februari jl. heeft de Hoge Raad een baanbrekend arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2017:309). De Hoge Raad heeft in dit arrest een beroep op verjaring toegewezen, maar op grond van artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek geconcludeerd dat er sprake is van een onrechtmatige daad als de gemeente haar grond verliest door verjaring. Het gevolg hiervan is dat de gemeente een schadevergoeding kan vragen voor verlies van grond door verjaring. De schadevergoeding kan bestaan uit de grond teruggeven aan de gemeente of een geldbedrag.

Overigens kan ook de vordering tot schadevergoeding verjaren. Een vordering tot schadevergoeding verjaart:

1. binnen vijf jaar nadat de gemeente bekend is geworden met het eigendomsverlies
2. als er al twintig jaar verstreken zijn na voltooiing van de verjaring.

### Waarom schadevergoeding vorderen?

Op grond van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet moet het college ervoor zorgen dat er geen gemeentegrond verloren gaat door verjaring. Een vordering tot schadevergoeding is een mogelijk middel om te voorkomen dat mensen zich beroepen op verjaring. Tevens wordt met een schadevergoeding de mogelijkheid geboden om de consequenties van verjaring teniet te doen. Door een schadevergoeding te eisen bij verlies van grond door verjaring voldoet het college zo veel mogelijk aan haar taak op grond van artikel 160 lid 3 Gemeentewet. Ook is in een uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 19 juli jl. (gemeente Capelle aan den IJssel/Doeve c.s.) bevestigd dat een vordering tot een schadevergoeding toepasbaar is in de praktijk. In deze uitspraak is vastgesteld dat de schadevergoeding kan worden begroot op de grondprijs per m<sup>2</sup>.

Naar aanleiding van het arrest adviseer ik, voor zover er geen sprake is van de verjaring van de vordering tot schadevergoeding, als volgt te handelen.

1. Voor lopende dossiers waar verjaring is erkend of nog erkend moet worden geen schadevergoeding te vorderen. De achterliggende reden is dat deze bewoners niet op de hoogte zijn gesteld van deze mogelijkheid van de gemeente.
2. Voor nieuwe dossiers waar gemeentegrond in gebruik is genomen bewoners actief te informeren over deze mogelijkheid van de gemeente.
3. Voor nieuwe dossiers te handelen overeenkomstig het arrest van de Hoge Raad, door in beginsel over te gaan tot een vordering tot schadevergoeding in geval gemeentegrond verjaard dient te worden verklaard wegens het verstrijken van de termijn voor verjaring.

#### *Bruikleenovereenkomst*

In principe wordt in het project geprobeerd om gemeentegrond zoveel mogelijk – conform de criteria – te verkopen of te verhuren. In de praktijk blijkt echter dat er bewoners zijn die zich beroepen op een (mondelinge) afspraak met de gemeente (ambtenaar of wethouder) dat zij de gemeentegrond kosteloos in gebruik mochten nemen. Feitelijk is dan sprake van bruikleen, waardoor er juridisch gezien geen verjaring kan ontstaan.

Indien dat aannemelijk lijkt én de betreffende bewoner niet wil kopen of huren, wordt een schriftelijke bruikleenovereenkomst aangeboden. Deze overeenkomst komt van rechtswege te vervallen, indien de bewoner de woning waaraan de gemeentegrond grenst verlaat. Aan de nieuwe bewoner wordt dan alsnog de mogelijkheid van koop of huur aangeboden.

#### *Huurders van QuaWonen*

Ook bij huurders van QuaWonen is geconstateerd dat er sprake is van (on)eigenlijk gebruik van gemeentegrond. Niet altijd is duidelijk wanneer dat gebruik is ontstaan. Inmiddels is afgesproken dat we samen met QuaWonen al deze gevallen in beeld gaan brengen en een overeenkomst sluiten hoe we ook in deze gevallen administratieve duidelijkheid kunnen krijgen.

Wellicht dat ook meteen gekeken kan worden naar delen van het openbaar gebied (achterpaden) die door QuaWonen worden beheerd, maar waar de gemeente vaak op wordt aangesproken.

#### *Steigers*

Nader onderzoek is nodig naar de gevallen waarin bewoners – zonder toestemming – een steiger hebben gemaakt. Hierop zijn de ‘gewone’ regels van de uitgifte van gemeentegrond niet van toepassing. Ik kom hier binnenkort bij u op terug.

#### **Financiën**

In de huidige begroting 2017-2020 (blz 113) zijn de kosten en (extra) baten van het project als volgt opgenomen.

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Kosten (inhuur Metafoor)	82.000			
Baten verkoop	337.000			
Baten verhuur (extra)	25.000	25.000	25.000	25.000

Deze bedragen zijn gebaseerd op een voorbeeld rekenmodel (zie de bijlage) dat Metafoor bij de start van het project gepresenteerd heeft.

Raming van de kosten verloopt via de vrije reserve. Opbrengsten stromen terug naar de vrije reserve ter hoogte van de kosten. Als er meer inkomsten dan kosten zijn, levert dat een incidenteel voordeel op.

In 2017 is rekening gehouden met de volledige opbrengst van het minimale scenario. Voor de jaren daarna is slechts rekening gehouden met structurele extra huuropbrengsten.

Inmiddels is duidelijk dat de geraamde baten niet al in 2017 gerealiseerd kunnen worden. Per 1 september heeft Metafoor ruim 100 (van de 514) adressen aangeschreven en 55 dossiers afgewikkeld met het volgende resultaat.

	Adressen		Vierkante meter		Inkomsten
	<i>Absoluut</i>	<i>Procent</i>	<i>Absoluut</i>	<i>Procent</i>	
<b>Gesloten dossiers</b>	<b>55</b>	<b>11</b>	<b>3.067</b>	<b>16,5</b>	
Koop	21	38	1.180	38	177.000
Huur	9	16	704	23	2.933
Terug in beheer	6	11	606	20	
Anders	19	35	577	19	
<b>TOTAAL</b>					<b>179.933</b>

Deze inkomsten zijn per 1 september overigens nog niet feitelijk geboekt. Pas na het passeren van de akte bij de notaris ontvangt de gemeente de koopprijs. De huurinkomsten vallen heel beperkt in 2017 doordat bij het afsluiten van de contracten een groot deel van het jaar al is verstreken.

Geadviseerd wordt om een begrotingswijziging te maken waarin een en ander wordt verwerkt. Meer concreet moet:

1. de extra opbrengsten uit verkoop en verhuur in 2017 naar beneden worden bijgesteld
2. voor de inhuur van Metafoor in 2018 een bedrag ten laste van de vrije reserve worden gebracht.

	2017	2018	2019	2020
Kosten (inhuur Metafoor)	95.000	76.500		
Baten verkoop	177.000			
Baten verhuur (extra)	5.000	25.000	25.000	25.000

De wijziging heeft een effect op het saldo van de begroting in 2017 van bijna € 200.000,- en zal worden meegenomen in de begrotingswijziging van december.

Geadviseerd wordt om voor 2018 nog geen (extra) opbrengsten uit verkoop of verhuur te ramen. Lopende het begrotingsjaar 2018 kunnen dan per (maandelijkse) begrotingswijziging de opbrengsten worden verwerkt.

Als gezegd worden de opbrengsten eerst benut om de vrije reserve weer aan te vullen. Over de bestemming van de (incidentele) meeropbrengsten doen wij u te zijner tijd een afzonderlijk voorstel.

**Uitvoering**

Door Metafoor en via een begrotingswijziging

**Bijlagen**

Tussenrapportage Metafoor

Rekenmodel bij start project

Zie ook: [www.krimpenaandenijssel.nl/gemeenteground](http://www.krimpenaandenijssel.nl/gemeenteground)