



Samenvatting

Het college stemt in met de overdracht van stroken snippergroen aan woningcorporaties. In het kader van het project snippergroen kunnen woningeigenaren onder voorwaarden grond aankopen van de gemeente tegen een prijs van € 75,- per vierkante meter, kosten koper. Huurders van bijvoorbeeld corporatiewoningen kunnen dat niet. Als uitbreiding van hun tuin dan wel legalisatie van niet geregeld grondgebruik gewenst is, dient de corporatie als eigenaar een rol te vervullen door grond aan te kopen. In het geval van de woningbouwcorporatie Woonpunt is na een lange periode van onderhandeling overeenstemming bereikt om in één keer meerdere stroken grond met een totaal oppervlakte van circa 478 vierkante meter te koop aan te bieden voor € 30.000,-, kosten koper. Het betreft gronden die reeds in gebruik zijn als tuin. Tegelijkertijd wordt meegewerkt aan de eigendomsoverdracht van stroken grond met een oppervlakte van circa 627 vierkante meter, waarbij aangetoond is dat sprake is van verjaring.

Beslispunten

1. In te stemmen met de overdracht van stroken snippergroen in eigendom aan woningbouwcorporatie Woonpunt tegen een projectprijs van € 30.000,-, ofwel ca. € 63,- per vierkante meter kosten koper.
2. Deze aanpak en vierkante meter prijs eveneens van toepassing te laten zijn bij de onderhandelingen met vergelijkbare woningbouwcorporaties, zoals Servatius en Maasvallei.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 februari 2017:

Conform.



1. Aanleiding

In september 2013 is de gemeente Maastricht gestart met het project snippergroen. Met dit project wil de gemeente het (illegaal) gebruik van gemeentegrond door particulieren reguleren. Al tijdens de inventarisatie werd geconstateerd dat er ook bij huurwoningen van woningbouwcorporaties vaak gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond als tuin. Ook dit grondgebruik wil de gemeente graag regelen. Huurders kunnen echter niet kopen; de woningcorporaties wel.

Op 7 september 2015 heeft er op het Stadhuis een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder A. Willems en de directie van Woonpunt, mevrouw M. Depondt. Gezamenlijk doel van dit gesprek was een oplossing te vinden voor het gebruik van gemeentegrond door huurders van Woonpunt. Naar aanleiding van dit gesprek is het gebruik van gemeentegrond door huurders van Woonpunt in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat voor een aantal stroken grond verjaring kan worden geclaimd. De stroken grond waarvoor dit niet het geval is, zijn voorgedragen aan Woonpunt voor (ver)koop.

Op 4 juli 2016 werden vervolgens de overdrachtstekeningen aan Woonpunt toegestuurd. Het aantal vierkante meter te verkopen grond werd vastgesteld op circa 456 m². Gelet op de door B&W vastgestelde verkoopprijs van € 75,- per vierkante meter, bood de gemeente de onderhavige gronden te koop aan voor € 34.200,- kosten koper. Indien Woonpunt zou overgaan tot aankoop van deze grond, zou de gemeente bereid zijn mee te werken aan verkrijging van circa 627 m² grond door verjaring. De definitieve prijs zou dan vastgesteld worden op basis van de overdrachtstekeningen.

2. Context

Het exacte aantal vierkante meter aan in gebruik zijnde stroken grond kan pas worden bepaald na definitieve inmeting door het Kadaster. Omdat partijen graag tot één totaaloplossing willen komen ter definitieve afhandeling van het gebruik van gemeentegrond nabij de huurwoningen, werd onder voorbehoud een definitief aanbod gedaan om het grondgebruik te regelen middels een aparte projectprijs van € 30.000,-. Woonpunt stemde hiermee in. Deze zgn. 'kwantumkorting' leidt ertoe dat het gebruik van de verschillende stroken gemeentegrond door huurders van Woonpunt in één keer middels duidelijke afspraken geregeld wordt.

Argumenten

- De gemeente Maastricht is erbij gebaat om overeenstemming te bereiken met Woonpunt. In totaal is ca. 1.105 m² gemeentegrond in gebruik bij huurders van Woonpunt. Het gaat om 39 verschillende gevallen. Uitgangspunt van het project is om het gebruik van gemeentegrond met eigenaren van



woningen te regelen; in dit geval Woonpunt. Door al deze 39 gevallen in één keer te regelen middels een lump sum deal wordt veel tijd en geld bespaard.

- Indien geen overeenstemming wordt bereikt met Woonpunt zal het grondgebruik alsnog geregeld moeten worden met de huurders. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid een zeer langdurig, intensief en kostbaar proces zijn. Huurders zullen de keuze krijgen tussen huren of terug geven van de grond. De verwachting is dat dit tot veel weerstand zal leiden.

- Op basis van overdrachtstekeningen is bepaald dat de oppervlakte van de te verkopen stroken grond uitkomt op ca. 478 m². Kadastrale inmeting zal uiteindelijk het daadwerkelijke aantal vierkante meters bepalen. Er is een kans dat dit afwijkt van het aantal vierkante meter zoals bepaald op basis van de overdrachtstekeningen. Door een lump sum deal te sluiten wordt van tevoren één prijs afgesproken, ongeacht eventueel naderhand te blijken verschillen in oppervlakte (zowel positief als negatief).

- Het regelen van grondgebruik met woningbouwcorporaties (waaronder dus Woonpunt) dient te worden gezien als apart project binnen het project snippergroen. Gelet op de hoeveelheid gevallen, het aantal vierkante meter en de wens van partijen om tot één prijs te komen ter definitieve afhandeling van het gebruik van gemeentegrond nabij huurwoningen is het gerechtvaardigd om af te wijken van het beleid en hierin maatwerk te leveren. In dit geval het verkopen van grond tegen een lump sum deal van € 30.000,-, kosten koper.

- Een belangrijke doelstelling van het project snippergroen is rechtsgelijkheid. Dit impliceert dat ook huurders in staat gesteld worden om mee te kunnen profiteren van de projectvoordelen. Dit is alleen mogelijk met medewerking van de woningeigenaren, die de opslag na aankoop vervolgens kunnen doorbereken in hun huur. Omdat de gemeente op deze wijze in één keer de transactie van vele tientallen ingebruiknamen kan regelen, is een projectkorting realistisch.

Evenals bij de oorspronkelijke projectprijs van € 75,- per m² voor de verkoop aan particulieren, is het college van B&W gerechtigd om - in dit geval aan woningbouwcorporaties - een aangepaste projectprijs van toepassing te verklaren, op basis van gangbare jurisprudentie.

3. Gewenste situatie

Een belangrijke doelstelling van het project snippergroen is om het gebruik van gemeentegrond te regelen. Door overeenstemming te bereiken met Woonpunt over het gebruik van gemeentegrond nabij huurwoningen van Woonpunt wordt in één keer voor 39 gevallen de kadastrale eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit betekent dat in één keer het grondgebruik wordt geregeld voor 39 gevallen.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Het areaal openbaar groen wordt met 1105 m² verminderd.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de over te dragen stroken grond, dan zullen de gronden terug gevorderd dienen te worden. Naast het feit dat dit proces veel tijd en geld kost, komt er een groot aantal vierkante meters terug in onderhoud en beheer bij de gemeente.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De opbrengst van de verkoop gemeentegrond ad € 30.000,- komt ten gunste van het project snippergroen. De kosten voor overdracht zijn voor rekening van de woningstichting; de btw is niet van toepassing. De besparing op het jaarlijks onderhoud groen is gering, omdat de snippers al decennia lang - en sommige zelfs meer dan 20 jaar - niet meer in onderhoud zijn. In de eind evaluatie van het project snippergroen 2017 zal het totaal aan verminderd areaal verrekend worden.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

- In te stemmen met de overdracht van stroken snippergroen in eigendom aan woningbouwcorporatie Woonpunt tegen een aparte projectprijs van € 30.000,-, ofwel ca. € 63,- per vierkante meter kosten koper.
- Deze aanpak en projectprijs eveneens van toepassing te laten zijn bij de onderhandelingen met vergelijkbare woningbouwcorporaties, zoals Servatius en Maasvallei.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Op basis van onderhavig besluit zal aan Woonpunt een gespecificeerde aanbiedingsbrief/koopovereenkomst worden toegezonden. Tevens zullen de andere woningbouwcorporaties worden benaderd om het grondgebruik nabij hun huurwoningen te regelen. Eind 2017 zal het project snippergroen worden afgesloten en geëvalueerd.