

## **Nummer 2010/25**

**datum raadsvergadering** : 20 mei 2010  
**onderwerp** : Voortgang woninggroen  
**portefeuillehouder** : Weth. B.M. Veltkamp (woninggroen)  
Weth. C.J. den Blanken (bestemmingsplan)  
**datum raadsvoorstel** :

### **Wat willen we bereiken?**

De afgelopen jaren is de verkoop van woninggroen regelmatig onderwerp van gesprek geweest. In de wijken Ouderkerk-Oost, Sluisvaart en Clarissenhof is de verkoop inmiddels begonnen. Door de theorie in praktijk te brengen zijn er wat knelpunten onder de aandacht gekomen waarover een politiek standpunt ingenomen moet worden: de verkoopprijs, het bestemmingsplan, en de (on)mogelijkheid tot huur. De aanleiding voor het eerste en het derde punt is het groot aantal gesprekken met bewoners en belangenverenigingen in de betreffende wijken.

Door definitieve standpunten vast te stellen, en deze op te nemen in de voorwaarden voor woninggroen, kan het proces vervolgens in de rest van de gemeente soepel worden uitgevoerd en de achterstand kan worden ingelopen.

### **Waar gaat de discussie over?**

#### 1. verkoopprijs

De weerstand onder de bevolking tegen de huidige prijs (€150/m<sup>2</sup> aan voorerf en €250,-/m<sup>2</sup> aan zij- of achtererf) is erg groot. Het is voor veel bewoners niet interessant om het stuk woninggroen te kopen. Dat betekent dat veel grond door de gemeente teruggenomen moet worden, vervolgens heringericht en (conform het groenbeheersplan) zal moeten worden onderhouden. De verkoopprijs is kosten koper. Naast een hoge grondprijs moeten er daardoor ook de volgende kosten worden meegerekend: 6% van de koopsom + €77,35 (inmetingskosten Kadaster bij stukken grond tot 100 m<sup>2</sup>) + €714,00 (notariële kosten, kadastraal recht en btw). In een voortraject is er met verschillende notarissen overlegd, waarbij uiteindelijk gekozen is om met een notariskantoor met het gunstigste tarief samen te werken.

De in 2008 vastgestelde grondprijs is bepaald aan de hand van de gemiddelde kavelgrondprijs voor woningbouw in Noord-Holland en een informatieronde langs vijf makelaars aan de Zuidzijde van Amsterdam. Omdat er in de regel op een voorerf niet mag worden gebouwd en op het achtererf wel, is er een prijsdifferentiatie gehanteerd. In de akte van levering, staat echter dat het 'verkochte' door koper te gebruiken wordt als tuin. De meeste stukken woninggroen staan bovendien momenteel in het bestemmingsplan benoemd als 'groenvoorziening' waarop enkel beplanting en gazon mag komen. Het beleid is hierin dus tegenstrijdig, gezien het feit dat de prijs van €250,- bepaald is op basis van bebouwbare grond in andere gemeenten.

Daarnaast werd de hoogte van het bedrag bepaald door de kostenraming voor het inschakelen van externen bij de uitvoer van het project. Te denken valt hierbij aan overleg met wijkbewoners, beleidsvoorbereiding, rechtbankprocedures etc, wat op een totaalbedrag van €358.500,00 kwam. Veel van deze kosten zullen niet gemaakt worden of intern uitgevoerd worden. Door het intern uitvoeren van werkzaamheden wordt de werkdruk bij de afdeling BOR opgevoerd. Uitgangspunt blijft dat de opbrengst van de verkoop kostendekkend moet zijn voor de herinrichting en onderhoud van het teruggenomen woninggroen. Ook al wordt de verkoopprijs lager, dan nog levert de verkoop naar verwachting meer op in wijken waar het merendeel bestaat uit particuliere woningen, omdat er meer m<sup>2</sup> verkocht zal worden.

In de opvolgende jaren zal dit een gunstig effect hebben op de onderhoudsbegroting. Naarmate de grondprijs goedkoper wordt zal het positieve effect naar de bevolking ook groter worden, de maatschappelijke weerstand wordt minder en de verkoop/terugname in volgende wijken zal soepeler verlopen.

## 2. bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen staan de stukken woninggroen op dit moment als 'groenvoorziening', 'verkeer en verblijf' of als 'openbare ruimte' aangeduid. Aan elk van deze bestemmingen zijn verschillende eisen gekoppeld, anders dan aan 'tuin'. Dit schept verwarring en onduidelijkheid voor beide partijen. Door de tuin te vergroten wordt het wel mogelijk om meer vergunningsvrij te bouwen, waardoor de woning in waarde kan stijgen en de aankoop interessanter wordt. Maar als er vanwege het bestemmingsplan teveel beperkingen op zitten, bijvoorbeeld het verbod om een hek of tegels neer te leggen, wordt het echter een grotere afweging om tot aankoop over te gaan. Men wil en tuin graag naar eigen wensen in kunnen richten. Wenselijk is om al het verkochte woninggroen in het bestemmingsplan op te nemen als 'tuin', waardoor uitbouw van de woning niet op dat gedeelte mogelijk is en het groene karakter behouden blijft. De stukken woninggroen die verkocht worden zijn meestal al jaren in gebruik als adoptiegroen. Er is daarmee geen feitelijk bezwaar tot het wijzigen van de bestemming naar 'tuin'. Publieksrechterlijk kan er niet voorkomen worden dat er vervolgens wel gebouwd kan worden. Omdat de grond als 'niet bebouwbaar' wordt verkocht met de daarbij behorende prijs, kan er een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst worden opgenomen. Deze verplichting wordt tevens in het kadaster vastgelegd, zodat ook de toekomst geborgd is. Om de kwalitatieve verplichting zwaarte mee te geven, kan er een kettingbeding worden vastgesteld, waarbij eigenaren een boete van €10.000,00 (ten gunste van de gemeente) krijgen bij iedere overtreding.

## 3. verhuur

Er zijn in iedere wijk tot nu toe bewoners die zich bijzonder gedupeerd voelen door de verkoop/terugname van woninggroen. Zij onderhouden al jaren met veel plezier een stuk gemeentegrond, en moeten dat inleveren vanwege de voorwaarden voor woninggroen. In de wijk Sluisvaart was dit het geval langs de Machineweg, waar een persleiding van Waternet de verkoop blokkeerde. Met Waternet is onlangs overeen gekomen dat er verkocht mag worden met opstalrecht.

In de wijk Clarissenhof is het merendeel van de woningen van Vesteda. Zij kunnen alleen huren, mits er geen kabels/leidingen liggen. In deze wijk liggen op veel voormalige adoptielocaties kabels/leidingen onder de grond. Bewoners willen deze grond graag huren.

De gemeente wil zo veel mogelijk afstoten.

In de voorwaarden woninggroen staat o.a. het volgende:

- eigen woningbezitters kunnen gemeentegrond alleen kopen
- huurders kunnen gemeentegrond alleen huren
- kabels en leidingen moeten verlegbaar zijn (bij eigen woningbezitters én huurders).
- 1 keer per jaar schouw en onderhoudsadvies door gemeente (bij huur)

In de (standaard-)huurovereenkomst van de Gemeente staat o.a. het volgende:

### *Artikel 6.*

*Kabels en/of leidingen die aanwezig zijn in het gehuurde, waaronder op/in het bijbehorende erf/de tuin, dan wel die na het aangaan van de huurovereenkomst aangebracht worden, dienen te allen tijde toegankelijk te blijven voor werkzaamheden van de behorende utilitaire dienst, waaronder voor onderhoud of vernieuwing.*

De aanwezigheid van kabels/leidingen is daarmee nooit bezwaarlijk geweest, behalve in gebieden waar woninggroen wordt verkocht.

Opbrengst van verhuur is (anno 2010) €5,15 per m<sup>2</sup> tegenover €22,50 herinrichting + 1 jaar onderhoud bij terugname. Hoe meer er verhuurd wordt, hoe minder er onderhouden hoeft te worden.

Het is gebruikelijk om de huurprijs van grond te baseren op de gemiddelde grondprijs, waarbij doorgaans een percentage van 10-15% wordt gehanteerd. Omdat aan huur veel minder rechten kunnen worden ontleend dan aan eigendom kan de waarde van de grond met de factor 0,3 worden vermenigvuldigd. In het geval van verhuur van gemeentegrond zal er echter ook gehandhaafd moeten worden, waarmee de kosten van verhuur zullen stijgen. Deze kosten kunnen worden verrekend in de huurprijs. De door de gemeente gehanteerde huurprijs is hiermee gerechtvaardigd.

De administratieve afhandeling is arbeidsintensief en niet geautomatiseerd. Het is daarom redelijk om administratiekosten van €50,- in rekening te brengen. Dit bedrag is gebaseerd op de kosten die woningcorporaties gemiddeld in rekening brengen.

### **Wat is het voorstel?**

#### 1. verkoopprijs

Om zo veel mogelijk woninggroen te kunnen verkopen wordt voorgesteld om de voorwaarden woninggroen aan te passen door de verkoopprijs te verlagen naar €100,00.

#### 2. bestemmingsplan

De Raad wordt verzocht om een *principe*-uitspraak doen om te zijner tijd een overkoepelende planologische regeling te treffen om alle verkochte stukken woninggroen een tuinbestemming te geven.

#### 3. verhuur

Om zo veel mogelijk woninggroen af te kunnen staan wordt voorgesteld om de voorwaarden woninggroen aan te passen door de mogelijkheid voor huurders én eigen woningbezitters in te voegen om te kunnen huren waar kabels/leidingen liggen. Bij het afsluiten van een huurcontract worden €50,00 administratiekosten in rekening gebracht.

### **Wat doen we ervoor?**

In Ouderkerk-Oost moeten bewoners die reeds een hogere koopsom hebben betaald gecompenseerd worden. Tevens zal er een nieuwe aanbiederingsronde gedaan moeten worden indien de Raad instemt met een verlaging van de verkoopprijs.

In Sluisvaart en Clarissenhof is de verkoop tijdelijk stilgezet tot de Raad uitspraak heeft gedaan. Er zal na het besluit van de Raad een folder ontwikkeld worden waarin uitgangspunten, prijzen, en mogelijke vragen en antwoorden uitgebreid aan bod komen. Deze folder wordt vervolgens meegestuurd bij een aanbiederingsbrief. Hiervoor kan het bestaande voorlichtingsbudget aangesproken worden.

### **Wie is erbij betrokken?**

Alle bewoners in de gemeente die in aanmerking komen voor verkoop of verhuur van gemeentegrond.

### **Wat kost het?**

Kosten worden betaald uit baten verkoop woninggroen.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,  
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2010, nummer 2010/25,

**BESLUIT :**

1. verkoopprijs

De voorwaarden woninggroen aan te passen door de verkoopprijs te verlagen naar €100,00 (geen prijsdifferentiatie).

2. bestemmingsplan

Een *principe*akkoord te geven om te zijner tijd een overkoepelende planologische regeling te treffen om alle verkochte stukken woninggroen een tuinbestemming te geven. Hierbij dient in de koopovereenkomst een kwalitatieve verplichting met een kettingbeding te worden opgenomen dat de grond niet (vergunningsvrij) bebouwd mag worden.

3. verhuur

De verhuur van grond toe te staan wanneer er kabels/leidingen aanwezig zijn. Bij het afsluiten van een huurcontract worden €50,00 administratiekosten in rekening gebracht.

4. voorwaarden

In te stemmen met de overige aangepaste voorwaarden voor de verkoop/verhuur van gemeentelijk woninggroen zoals verwoord in de tabel in de memo d.d. 29 april 2010, welke tabel aan het besluit wordt gehecht.

Ouder-Amstel, 20 mei 2010

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

W. van Zanen

M.T.J. Blankers-Kasbergen