

## Raadsinformatiememo

Datum donderdag 13 juli 2017  
Ons kenmerk 17.045805  
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte  
Kopie aan  
Van College van burgemeester en wethouders  
Onderwerp Verkoop gemeentegrond Seringenhof 48 t/m 102 Schagen

Geachte dames en heren,

Sinds eind 2015 zijn wij in gesprek met (vertegenwoordigers van) de bewoners aan de Seringenhof 48 t/m 102 te Schagen over de verkoop van de grond achter hun woning. Dit in het kader van het proefproject snippergroen.

### **Proefproject snippergroen**

*Het proefproject snippergroen is in 2015 gestart. Hierbij worden stukjes gemeentegrond, die door de aangrenzende bewoners gehuurd of gebruikt worden, actief aangeboden. Dit betekent dat de bewoners de grond kunnen aankopen voor een gereduceerd tarief van 70,- per m<sup>2</sup>. Voor bewoners die aan het water wonen geldt een tegemoetkoming in de kosten voor de beschoeiing van 100,- per m<sup>1</sup>. Bewoners die de grond niet willen aankopen kunnen de grond tegen een marktconform tarief huren of de grond teruggeven.*

Er zijn de afgelopen periode vele gesprekken gevoerd met de bewoners en/of haar vertegenwoordigers. Tevens zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd. Hieruit kwamen verschillende punten naar voren, die de bewoners graag aangepast zouden zien voordat zij tot aankoop zouden overgaan. Een uitgebreide omschrijving van deze casus vindt u in bijlage 1.

1. De bewoners willen dat de snippergroenvoorwaarden ook voor hen gelden.
2. De bewoners willen een vast oppervlak van 28 m<sup>2</sup> aankopen.
3. De bewoners willen dat de gemeente de grond van Railside op voorhand aankoopt.

Bovenstaande verzoeken zijn allemaal door het college ingewilligd. Voor wat betreft ad. 2 is hieraan toegevoegd dat indien de grote van het perceel 10% afwijkt (minder/meer) er na verrekend kan worden.

De vertegenwoordigers geven, namens de bewoners, aan niet akkoord te gaan met het voorstel. Ze geven aan zich niet te kunnen vinden in de mogelijkheid tot naverrekening (bijlage 2). De gemeente vindt het een ingewikkelde kwestie. Enerzijds wil de gemeente de bewoners graag tegemoet komen, echter zij is ook van mening dat er al stevige concessies zijn gedaan. Desondanks lijkt het erop dat wij hiermee niet uit de impasse komen. Binnen de kaders van het snippergroenproject is dit echter het maximaal haalbare, zonder de andere deelnemers tekort te doen.

Daarom houden wij vast aan het gedane voorstel. Wij zullen op korte termijn alle bewoners informeren over de aangepaste voorwaarden (bijlage 3) en vervolgens een aangepast voorstel sturen.

Wij vinden het belangrijk dat u op de hoogte bent van deze situatie.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer

Bijlage 1: Onderbouwing

Bijlage 2: Concept brief bewoners Seringenhof

Bijlage 3: Reactie vertegenwoordigers Seringenhof

### Situatie Seringenhof

De situatie van de bewoners aan de Seringenhof is anders dan een gemiddeld perceel in het proefproject. De afgelopen jaren hebben de bewoners het totale oppervlak, achter hun woning tot aan het water, gehuurd van de gemeente. Dit oppervlak is echter niet geheel in eigendom van de gemeente. De grond achter hun woning is deels eigendom van de gemeente en deels eigendom van 'Railside' (oftewel Waalstede Vastgoed). Deze grond huurde de gemeente van Railside ten behoeve van de verhuur aan deze bewoners.

Zie hieronder het voorbeeld, de gemeentegrond is 23 m<sup>2</sup> (geel) en de grond in eigendom van 'Railside' is 8 m<sup>2</sup> (groen). In totaal is er 31 m<sup>2</sup> gehuurd.



### Verzoek bewoners + conclusies

In eerste instantie is de gemeentegrond tegen de snippergroenvoorwaarden aangeboden (het gereduceerde tarief van €70,- per m<sup>2</sup>). De grond van Railside hebben wij aangeboden tegen de voorwaarden, waarvoor wij het zouden kunnen aankopen (€57,50 per m<sup>2</sup>).

Dit betekent per saldo dat de totale kosten gemiddeld ca. €400,- per perceel hoger liggen dan dat de bewoners het perceel aankopen tegen de snippergroenvoorwaarden. Zie het rekenvoorbeeld hieronder.

<u>Rekenvoorbeeld</u>	
Gemeentegrond:	23 m <sup>2</sup>
Grond Railside:	8 m <sup>2</sup>
Lengte waterkant:	6,3 m <sup>1</sup>
Snippergroenprijs:	€70,- per m <sup>2</sup>
Tegemoetkoming beschoeiing:	€100,- per m <sup>1</sup>
Prijs grond Railside:	€57,50
Oorspronkelijk voorstel	Aangepast voorstel
23 * 70 = €1.610,-	31 * 70 = €2.170,-
8 * 57,50 = €460,-	6,3 * 100 = €630,-
<b>TOTAAL = € 2.070,-</b>	<b>TOTAAL= €1.540,-</b>

Op basis van het oorspronkelijke voorstel zijn de volgende verzoeken ingediend en inmiddels ook goedgekeurd door het college:

#### 1. Snippergroenvoorwaarden

De snippergroenvoorwaarden moeten ook gelden voor het 'Railside' deel. Wij hadden voorgesteld de grond voor dezelfde prijs door te verkopen waarvoor de gemeente grond aankoopt. Inmiddels is besloten dat de grond kan worden aangekocht tegen de snippergroenvoorwaarden, dit levert een lagere aankoopprijs op voor de bewoners van gemiddeld ca. €400,- per perceel. Per saldo levert dit extra kosten op voor de gemeente.

## 2. Vast oppervlak

De bewoners willen een vast oppervlak aankopen van 28 m<sup>2</sup>, zij onderbouwen dit met historische metingen van het kadaster (ca. 1975).

De werkelijke oppervlaktes van de grond (gemeente + railside) variëren van 29 m<sup>2</sup> tot 34 m<sup>2</sup>. Deze zijn door een extern bureau ingemeten.

Het verzoek van de bewoners is dus om op basis van de metingen uit 1975 te verkopen en niet na te verrekenen. Wij hebben gezocht naar een mogelijkheid om hier aan mee te werken zonder andere regels toe te passen dan bij overige snippergroenverkopen. Daartoe heeft de gemeente voorgesteld alleen na te verrekenen bij een afwijking van meer dan 10%

Bij alle verkopen van snippergroen geldt dat stukjes grond na verkoop door het kadaster worden nagemeten. Het kadaster clustert dit soort metingen, waardoor onzeker is wanneer er precies gecontroleerd zal gaan worden, inmeten vooraf is veel duurder.

Nu is in de koopovereenkomst opgenomen dat het meerdere/mindere kan worden na verrekenend. Dit zou alsnog leiden tot hogere kosten voor de bewoners. Daarom heeft het college besloten om alleen na te verrekenen indien het oppervlak meer dan 10% afwijkt van de meting. Deze aanpassing leidt niet tot nadeel van eerdere kopers en zal vanaf heden voor alle snippergroenverkopen gelden.

Het verkopen van een vast oppervlak van 28 m<sup>2</sup> leidt binnen het proefproject snippergroen voor ongelijkheid en zou niet eerlijke zijn ten opzichte van de eerdere deelnemers in dit proefproject. In alle gevallen zijn verkopen van gemeentegrond gebaseerd op de werkelijke afmetingen van het perceel.

## 3. Railside

De bewoners zien graag dat de gemeente de grond van Railside nu al aankoopt, dit geeft hen zekerheid over de aankoop.

Op 25 oktober 2016 is besloten dat indien 80% van de bewoners tot aankoop zou overgaan, de gemeente de Railside grond zou aankopen. Inmiddels heeft het college besloten dat de Railsidegrond op voorhand wordt aangekocht. De gemeente neemt zelf het risico (potentieel extra onderhoud) voor de stukken grond die mogelijk niet verkocht worden. Ook de kosten die gemoeid zijn met de aankoop van de grond van Railside worden niet door de gemeente in rekening gebracht aan de bewoners.

Naam  
Adres

**Bezoekadres**

Laan 19, 1741 EA Schagen

**Postadres**

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

 @SchagenGemeente

 Gemeente Schagen

KvK 56838328

IBAN NL25BNGH0285156721

BIC BNGHNL2G

**Datum** 19 juni 2017  
**Ons kenmerk** 17.045805  
**Uw kenmerk**  
**Contact** Jelle Beemsterboer  
**Onderwerp** Voorstel verkoop Snippergroen  
**Bijlagen**  
**Afschrift**

Geachte heer/mevrouw,

Na de bewonersavond in september 2016 hebben wij diverse gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van de Seringenhof. De verkoopvoorwaarden van de grond achter de woningen aan de Seringenhof 48 t/m 102 zijn hierin besproken. Graag stellen wij u op de hoogte van de uitkomst van deze gesprekken.

De vertegenwoordigers hebben ons het volgende gevraagd:

1. Kunnen wij de grond (gemeentegrond en Railsidegrond) aankopen voor een bedrag van € 70,00 per m<sup>2</sup> en daarbij ook een tegemoetkoming in de kosten voor de beschoeiing van € 100,00 per strekkende meter ontvangen?
2. Kan bij de verkoop worden uitgegaan van een oppervlak van 28 m<sup>2</sup>?
3. Kan de gemeente de 80% eis loslaten en nu al de grond van Railside aankopen? Dit geeft de bewoners meer zekerheid.

Alle verzoeken zijn in het college besproken en de gemeente gaat met alle punten akkoord. Wel heeft het college een aanvulling gedaan op het verzoek over de verkoop van een vast oppervlak van 28 m<sup>2</sup>. Deze aanvulling lichten wij hieronder toe.

U kunt straks 28 m<sup>2</sup> grond (gemeentegrond en Railside grond) aankopen voor € 70,- kosten koper per m<sup>2</sup> minus de kosten voor de beschoeiing. Na de verkoop wordt het perceel door het Kadaster nagemeten. Dit kan tot ongeveer een jaar na de overdracht. Als uit de nameting blijkt dat het daadwerkelijke oppervlak meer dan 10% groter is dan de 28 m<sup>2</sup>, kan de gemeente naverrekenen. Dit betekent dat bij een nameting tot 30,8 m<sup>2</sup> er geen naverrekening plaats zal vinden. Als het verschil groter is, kan de gemeente het daadwerkelijk ingemeten oppervlak bij u achteraf in rekening brengen.

Inmiddels zijn wij bezig met de aankoop van het perceel van Railside. Na de zomer ontvangt u van ons een nieuw voorstel. Bovenstaande uitgangspunten zullen in dit voorstel worden verwerkt.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen via [secretariaatruimte@schagen.nl](mailto:secretariaatruimte@schagen.nl).

Met vriendelijke groet,

Anton Noorman  
Afdelingshoofd Ruimte

**Onderwerp:** conceptbrief

Geachte heer J. Beemsterboer,

Wij zijn zeer verbaasd over de brief die wij van u hebben ontvangen

Dit op de volgende punten:

- De brief is gericht aan de heer XX XXXX met als bijlage antwoordformulier ? Een van de slordige fouten, klaarblijkelijk zijn de brieven al klaar.
- Er zou een voorstel komen en geen brief die wederom onduidelijkheid schept.
- U stelt in uw brief dat wij gevraagd hebben om € 70, m<sup>2</sup> dit is echter een eis van de gemeente. Wij wilden maar € 57, 00 m<sup>2</sup> betalen met de vergoeding van de beschoeiing erbij.
- De vergoeding van de beschoeiing is al een beloofde vergoeding die al eerder is gedaan vanuit de gemeente.
- Eis van de bewoners is 28m<sup>2</sup> voor ieder gelijk huurder of koper.
- 10 % eis van de gemeente als zoethouder bedoeld en een sluier voor de ogen werpt, maar geen inhoud heeft

Wij ,bewoners, hebben aangegeven dat 28m<sup>2</sup> is wat het is en zo blijft, zeker na al het gedoe. U wilde dit graag zo verkopen binnen de commissie met die 10%, wat u goed recht is, maar voor ons niet relevant is.

Dit is zoals wij dit besproken hebben maandag 24 april 2017.

Graag zien wij onderstaande dan ook terug komen in het voorstel.

- Er wordt 28 m<sup>2</sup> gekocht voor de prijs van € 70 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{r} 28 \text{ m}^2 \times \text{€ } 70 = \quad \text{€ } 1960,-- \\ 5.6 \text{ m} \times \text{€ } 100 = \quad - \text{€ } 560,-- \\ \hline \text{€ } 1400,-- \end{array}$$

Wij vinden het vervelend dat u zich wederom genoodzaakt voelt om druk op ons uit te oefen. Wij begrijpen dat u er nu vaart achter wilt zetten, maar niet ten kosten van ons, zodat wij weer het gevoel hebben dat wij iets onder druk moeten tekenen.

Wij zien dan ook graag een voorstel tegemoet , zoals ons beloofd is.!

Na ontvangst zullen wij die, zoals alle correspondentie, naar de mede bewoners door sturen en dan er op terug komen.

Met vriendelijk groet