

Van: [Marjolein Pesch](#)
Aan: [Polman, Flip](#); [Kulve, Inge te](#)
Onderwerp: advies
Datum: woensdag 10 augustus 2016 17:37:36
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste Flip en Inge,

Naar aanleiding van het door jullie toegezonden B&W voorstel (hierna: "Voorstel"), het Plan van Aanpak gebruik gemeentegronden ("PvA"), de nieuwe Nota Restgroen en de telefoongesprekken die ik met jullie voerde bericht ik jullie als volgt.

Uitgangspunten:

- De gemeente heeft een PvA opgesteld dat zowel betrekking heeft op het legaliseren van in gebruik genomen gemeentegronden (937 percelen), als op het actief te koop aanbieden van gemeentegrond. Het doel is (op hoofdlijnen) het op orde brengen van de (grenzen van de) gemeentelijke eigendommen en het afstoten van niet structureel groen (restgroen). Het PvA voorziet in een uitvoering van dit plan, waarbij bewoners via een wijkgerichte aanpak door de gemeente worden aangeschreven. Dit PvA wordt "project 1" genoemd.
- Er wordt een afzonderlijk Plan van aanpak opgesteld voor de aanpak van in gebruik genomen percelen waarin kabels en leidingen lopen en die zich bevinden in de nabijheid van de geluidswal van Maarssenbroek. Dat plan van aanpak "project 2" wordt genoemd.
- Er is een Nota Restgroen uit 2011 waarin de uitgiftecriteria worden genoemd voor verkoop van restgroen en waarin een uitgifteprijs wordt genoemd van € 180,- per m² (voor percelen tot 50m²);
- Om de bewoners te stimuleren om daadwerkelijk tot aankoop over te gaan, wordt in het PvA met betrekking tot "project 1" voorgesteld de vraagprijs tijdelijk (gedurende twee jaar) te verlagen van € 180,- naar € 125,- per m². Na afloop van die periode wordt de uitgifteprijs € 183,60 per m². De verwachting luidt dat bij een uitgifteprijs van € 180,- 15% van de in gebruik genomen gronden zal worden verkocht en bij een uitgifteprijs van € 125,- het verkoopperscentage 35% zal zijn, zodat met het verlagen van de uitgifteprijs een meeropbrengst wordt gerealiseerd (van € 239.000,-).
- In het Voorstel wordt beoogd het PvA met betrekking tot "project 1" vast te stellen en tevens een nieuwe (geactualiseerde) nota Restgroen vast te stellen waarin de twee jaar durende "actieprijs" van € 125,- per m² is vastgelegd voor alle percelen restgroen in de gemeente Stichtse Vecht;
- De nieuwe Nota Restgroen is nagenoeg gelijk aan de Nota uit 2011, met dien verstande dat daarin wordt vermeld dat eenmalig gedurende het project (= project 1) een projectprijs van € 125,- per m² wordt vastgesteld en dat na afloop van die periode de uitgifteprijs € 183,60 per m² zal bedragen;
- Het Voorstel is aangehouden omdat het college in beginsel geen algemene verlaging (gedurende twee jaar) van de uitgifteprijs wenst, doch uitsluitend voor percelen in Maarssenbroek waardoor kabels en leidingen lopen en die zich bevinden bij de geluidswal.
- Het college vraagt of het mogelijk is de uitgifteprijs aldus te differentiëren dat voor Maarssenbroek een uitgifteprijs geldt van € 125,- (vanwege kabels en leidingen en de ligging bij de geluidswal) en voor de overige gronden binnen Stichtse Vecht € 185,-. De vraag is vermeld op pagina 1 van het aangehouden Voorstel;
- Uit de vraagstelling kan niet worden afgeleid of het college die uitzondering ook wil maken voor de percelen in Maarssenbroek (met kabels en leidingen; in de buurt van de geluidswal) die *niet* illegaal in gebruik zijn genomen.

Beoordeling

- Een differentiatie in de uitgifteprijs die neerkomt op het geven van een korting voor restgroen "in Maarssenbroek waardoor kabels en leidingen lopen en die zich bevinden

in de nabijheid van de geluidswal" betreft het maken van een uitzondering voor bepaalde percelen op de door het college kennelijk gewenste basis uitgifteprijs van € 185,- voor het grondgebied in de gemeente Stichtse Vecht en daarmee mijns inziens een afwijking van het uitgangspunt dat het college voor het grondgebied in Stichtse Vecht wil hanteren.

De Nota Restgroen betreft een beleidsregel en een beleidsregel is in beginsel bindend voor een gemeente. Volgens de (civiele) jurisprudentie mag van een beleidsregel worden afgeweken mits een *objectieve en redelijke rechtvaardiging* bestaat voor de afwijking, teneinde te voorkomen dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden. Voorts volgt ook uit de wet (artikel 3:14 BW) dat een overheid bij het verrichten van privaatrechtelijke handelingen (in casu uitgifte van grond) gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals het gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en consistentiebeginsel.

De objectieve en redelijke rechtvaardiging zou de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond betreffen en de ligging in de nabijheid van de geluidswal. De aanwezigheid van kabels en leidingen levert mijns inziens geen objectieve rechtvaardigingsgrond op omdat zowel in de oude als in de nieuwe Nota Restgroen bij de basisuitgifteprijs al rekening is gehouden met de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen. Die is kennelijk in de basisuitgifteprijs verdisconteerd. Bovendien zou, indien de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond een afwijking van de uitgifteprijs zou rechtvaardigen, die afwijking dan ook moeten gelden voor alle overige gronden in de gemeente Stichtse Vecht waarin zich kabels en leidingen bevinden. Anders is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel. Of de aanwezigheid van een geluidswal in de nabijheid van die percelen in Maarssenbroek een afwijking van de uitgifteprijs rechtvaardigt, zou een makelaar moeten beoordelen. Ik kan mij voorstellen (maar ik ben geen makelaar) dat dat voor de waardering van restgroen geen waardebepalende invloed heeft. Mocht de nabijheid van een geluidswal wel invloed hebben op de waarde van restgroen, zodat een objectieve rechtvaardiging bestaat voor een verlaging van de uitgifteprijs, dan dient die verlaging ook toegepast te worden op eventuele andere percelen restgroen in de gemeente Stichtse Vecht in de nabijheid van een geluidswal.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat indien en voor zover zou worden beoogd om de verlaging slechts toe te passen op reeds (illegaal) in gebruik genomen gronden in Maarssenbroek met kabels en leidingen en in de buurt van de geluidswal (dus in feite met betrekking tot 'project 2'), niet alleen het gelijkheidsbeginsel maar ook andere beginselen van behoorlijk bestuur (zorgvuldigheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel) worden geschonden: daardoor zouden bewoners die illegaal grond in gebruik hebben genomen beloofd worden voor ongeoorloofd gedrag en een betere positie verkrijgen dan bewoners die legaal een stukje restgroen willen kopen.

- Voor de goede orde merk ik nog op dat de huidige Nota Restgroen 2011 (in artikel 7) het college de bevoegdheid geeft om door middel van een besluit af te wijken van haar beleidsregel indien sprake is van "projecten en/of gevallen van handhaving van illegaal in gebruik genomen grond." Omdat die situatie zich hier voordoet heeft het college (op grond van de huidige Nota) dus de mogelijkheid om door middel van een besluit van de huidige uitgifteprijs van € 180,- af te wijken. Maar ook een dergelijke afwijking (via een apart besluit) zal aan dezelfde criteria worden getoetst als hierboven vermeld.

Overigens zij nog vermeld – hoewel dit in het kader van onze advisering niet specifiek is voorgelegd – dat de tijdelijke 'verlaging' van de uitgifteprijs naar € 125,- in de nieuwe nota Restgroen (waarin wordt afgeweken van het huidige beleid in de nota Restgroen 2011) volgens het PvA voor een groot deel lijkt te worden gerechtvaardigd door de te verwachten hogere (verkoop-)opbrengst, terwijl dit niet zozeer als één van de beleidsdoelen is gesteld voor de 'verlaging' van de uitgifteprijs. Die wordt volgens ons ingegeven door het op orde brengen van de gemeentelijke eigendommen, terwijl het verschil in opbrengst overigens relatief beperkt lijkt te zijn (€ 239.000,-). Bij de formulering van de beleidsdoelstellingen zou nog wat aandacht kunnen worden besteed aan de onderbouwing van de hoogte van de uitgifteprijs en het met het beleid te

bereiken resultaat.

Met vriendelijke groet,

Marjolein Pesch
Advocaat

T +31 30 212 14 55

M +31 6 21 25 50 36

F +31 30 212 11 67

E marjolein.pesch@cms-dsb.com



CMS Derks Star Busmann N.V.
Newtonlaan 203 | 3584 BH Utrecht | Nederland
cms.law

This email and its attachments are confidential and may contain legally privileged information. You should not disclose the contents to any other person. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email from your system.

CMS Derks Star Busmann N.V. is registered with the trade register in Utrecht under no. 30201194 and RPR Brussels 0877.478.727.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction ('overeenkomst van opdracht') with CMS Derks Star Busmann N.V. (a Dutch public limited company). The agreement is subject to the General Conditions of CMS Derks Star Busmann N.V., which have been filed with the registrar of the District Court Midden-Nederland, location Utrecht, the Netherlands (no. 212/2007). Any liability shall be limited according to these General Conditions. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request.

Click [here](#) to report this email as spam.