



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Verkoop groenstrook Mierlo		Documentnummer: 1945357
Afdeling: RU-SBR-Grondzaken	Akkoord afdelingshoofd: ██████████	Steller: ██████████
Besproken met portefeuillehouder: Ja	Portefeuillehouder: J.A.H. van Gestel	Datum voorstel: 12 december 2023
Raadsbehandeling: Geen raadsbehandeling	Datum kamer/raad:	Naar de OR: Nee
		Vertrouwelijk: Nee

Artikel 5.1.2
sub e bevat
namen van
ambtenaren

Korte toelichting:

De eigenaren van beide woningen te Mierlo hebben een aantal jaren geleden de woningen gekocht. De woningen liggen tegenover elkaar aan aangrenzende percelen.

In 2017 is het project Ongeregistreerd grondgebruik opgestart en in het kader van dit project dienen in gebruik genomen gronden gelegaliseerd te worden. De eigenaren van de woningen van bovengenoemde adressen maken onrechtmatig gebruik van de grond. Na diverse gesprekken te hebben gevoerd, staan de eigenaren open voor aankoop van de grond. De grond zal worden gesplitst in twee percelen.

Voorstel/ Advies:

1. In te stemmen met de twee koopovereenkomsten conform bijgaande concepten;
2. In te stemmen met de verkoopprijs van €12.846,- k.k. ten behoeve van ██████████ en € 12.362,- k.k. ten behoeve van ██████████.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Onderwerp

Verkoop grondstrook te Mierlo

Beslispunten

1. In te stemmen met de twee koopovereenkomsten conform bijgaande concepten;
2. In te stemmen met de verkoopprijs van €12.846,- k.k. ten behoeve van [REDACTED] en € 12.362,- k.k. ten behoeve van [REDACTED].

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Inleiding

De eigenaar van de woning gelegen aan de [REDACTED] te Mierlo en de eigenaar van de woning gelegen aan de [REDACTED] te Mierlo hebben een aantal jaren geleden de woningen gekocht. De woningen liggen tegenover elkaar aan aangrenzende percelen.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

In 2017 is het project Ongeregistreerd grondgebruik opgestart en in het kader van dit project dienen in gebruik genomen gronden gelegaliseerd te worden. De eigenaren van de woningen van bovengenoemde adressen maken onrechtmatig gebruik van de grond. Na diverse gesprekken te hebben gevoerd, staan de eigenaren open voor aankoop van de grond.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing.

Wat willen we bereiken

De grond is al geruime tijd in gebruik genomen zonder recht of titel. Dit gedeelte gemeentegrond is in de Openbare Registers geregistreerd op naam van de gemeente Mierlo kadastraal bekend onder sectie ■ nummer ■ gedeeltelijk. Het gebruik dient gelegaliseerd te worden door middel van verkoop. Na verkoop van de grond, welke gesplitst in 2 percelen gaat worden, zal vervolgens de eigendom over gaan naar de huidige bewoner van de [REDACTED] en de huidige bewoner van [REDACTED] te Mierlo.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Argumenten

1.1 De grond is al geruime tijd in gebruik en het gebruik dient gelegaliseerd te worden

De eigenaar van de woning gelegen aan de [REDACTED] en de eigenaar van de [REDACTED] te Mierlo hebben de woningen een aantal jaren geleden gekocht. Toen in 2017 het project Ongeregistreerd grondgebruik van start is gegaan, kwam het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond aan het licht. Het gebruik dient daarom gelegaliseerd of gestopt te worden. Na diverse gesprekken te hebben gevoerd met de woningeigenaren, is er een voorstel gedaan om de naastgelegen grond van de woning aan te kopen. Het gaat hier om een oppervlakte van 116 m² ([REDACTED] te Mierlo) en 110 m² ([REDACTED] te Mierlo), zie de verkooptekeningen (bijlage 1 en 2). Door nu over te gaan tot legalisatie van de grond, wordt een signaal afgegeven in de wijk inzake het onrechtmatig in gebruik nemen van gronden.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

1.2 De verkoop is zorgvuldig afgewogen aan de hand van de checklist.

Uitgangspunt is dat we, onder bepaalde voorwaarden, gronden kunnen verkopen. Voordat er overgegaan wordt tot verkoop, worden er een aantal aspecten bekeken aan de hand van een zogenaamde checklist. Op basis van de resultaten van de checklist is geconcludeerd dat er vanuit de diverse taakvelden geen bezwaren zijn om tot verkoop over te gaan. Ondanks dat de groenstrook aangemerkt kan worden als kopgevelgroen, ontstaat er juist bij verkoop een logische kadastrale grens. Bij de beoordeling is tevens meegenomen dat de bewoners de enige gegadigde zijn voor het kopen van de grond (criterium Didam arrest). Het eigendom grenst immers aan de groenstrook.

2.1 De vastgestelde prijzen inzake verkoop groenstroken zijn van toepassing.

Er zijn een viertal prijscategorieën welke van toepassing kunnen zijn bij de verkoop van groenstroken. De percelen op beide adressen zijn in ieder geval kleiner dan 1000 m² (perceel aan de [REDACTED] zelf is 230 m² en het perceel aan de [REDACTED] is 223 m²) Met de verkoop komt het aantal m² voor beide percelen niet boven de 1000 m² uit. Hierdoor dient er gekeken te worden naar de prijzen die van toepassing zijn voor percelen kleiner dan 1000 m². De in gebruik genomen groenstrook kan worden opgedeeld in een gedeelte gelegen aan de zijkant, een gedeelte gelegen aan de voorzijde en een gedeelte kan worden aangemerkt als inrit.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

[REDACTED], de grondprijzen zijn conform de vastgestelde grondprijzen groenstroken opgebouwd uit:

- 28 m² voor de voorgevel van de woning * € 89,-/m² = € 2.492,-
- 16 m² oprit * € 39,-/m² = € 624,-
- 70 m² achter de voorgevel van de woning * € 139,-/m² = € 9.730,-

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Totale verkoopprijs [REDACTED]: € 12.846,- op basis van kosten koper (kosten notaris en kadaster voor koper)

[REDACTED], deze grondprijs is conform de vastgestelde grondprijzen en groenstroken opgebouwd uit:

- 21 m² voor de voorgevel van de woning * € 89,-/m² = € 1.869,-
- 16 m² oprit * € 39,-/m² = € 624,-
- 71 m² achter de voorgevel van de woning * € 139,-/m² = € 9.869,-

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Totale verkoopprijs [REDACTED]: € 12.362,- op basis van kosten koper (kosten notaris en kadaster voor koper).

Kanttekening

1.1. het huidige gebruik van de grond is niet in overeenstemming met de bestemming van de grond.

De grond is bij beide woningen ingericht als tuin. Het gedeelte dat verkocht kan worden heeft de bestemming Verkeersdoeleinden. De grond die al in eigendom is bij de bewoners heeft de bestemming Woondoeleinden. Dit betekent dat er momenteel sprake is van gebruik dat tegenstrijdig is met het bestemmingsplan. De regels van de huidige bestemming blijven van kracht na koop van de grond. Door middel van een veegplan zal de bestemming in de toekomst worden aangepast. In de koopovereenkomst is dit onder artikel 9 opgenomen.

1.2. Met de grondverkoop willen we eventuele toekomstige risico's op verjaring voorkomen

In onderhavige situatie zou in de toekomst het risico kunnen ontstaan dat er een beroep op verjaring wordt gedaan. Hoewel verjaring tot op heden nog nergens is toegekend en jurisprudentie zich voor de gemeente positief ontwikkelt, wordt met de grondverkoop het risico definitief afgewenteld.

Nu het gebruik van de grond gelegaliseerd wordt, wordt hiermee ook voorkomen dat de gemeente Geldrop-Mierlo haar gronden kwijtraakt door verjaring in eigendom. Zij voldoet hiermee aan artikel 160 lid 3 Gemeentewet waarin staat aangegeven dat het College alle conservatoire maatregelen neemt en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Met de verkoop van de grond kan dit gerealiseerd worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

De verschillende disciplines hebben beoordeeld of de grond in aanmerking komt voor verkoop. (Grondzaken, Cultuurtechniek en Stedenbouw). Daarnaast worden er al vanaf januari 2023 gesprekken gevoerd met de huidige bewoners. Wanneer u instemt met dit voorstel worden er definitieve koopovereenkomsten opgesteld en door partijen ondertekend.

Hoe verhoudt dit voorstel zich tot de visie en de strategie?

De verkoop van rest groenstroken past binnen het gemeentelijk grondbeleid en de visie.

Zijn er juridische gevolgen? (i.o.m. juridisch consulent)

De grond gelegen naast de [REDACTED] te Mierlo en [REDACTED] te Mierlo wordt in eigendom overgedragen van de gemeente Geldrop-Mierlo aan de eigenaar van de woning aan de [REDACTED] te Mierlo en de eigenaar van de [REDACTED] te Mierlo.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consulent)

De verkoopopbrengsten worden geboekt onder de verkoop van groenstroken.

Er is een betalingsregeling van 2 jaar afgesproken met de eigenaar van [REDACTED], waarbij maandelijks een factuur wordt uitgestuurd. De laatste betalingstermijn wordt uiterlijk in februari 2026 bij de notaris voldaan waar dan ook de overdracht zal plaatsvinden. Vervolgens zal de akte van levering worden ingeschreven in de Openbare Registers.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Met de eigenaar van [REDACTED] is geen betalingsregeling en afgesproken wordt de verkoopprijs bij de notaris in eenmaal voldaan. De akte van levering zal ook ingeschreven worden in de Openbare Registers.

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens

Zijn er personele gevolgen? (i.o.m. personeelsconsulent)

Niet van toepassing

Wat en hoe moet er over dit voorstel worden gecommuniceerd? (i.o.m. cluster communicatie)

Beide verkoopvoorstellen zijn al besproken met de eigenaren van de woningen en de eigenaren zijn akkoord met de concept koopovereenkomsten. Na akkoord worden de definitieve koopovereenkomsten verstuurd aan kopers.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen:

Bijlage 1: verkooptekening [REDACTED]

Bijlage 2: verkooptekening [REDACTED]

Bijlage 3: concept koopovereenkomst [REDACTED]

Bijlage 4: concept koopovereenkomst [REDACTED]

artikel 5.1.1.d bevat
persoonsgegevens