

Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Noord  
Bestuursflap

---

**Samenvatting**

Onderwerp	Opschorten uitvoering beleidsnota gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren
Zaaknummer	Z08-11021
Behandelend ambtenaar	F. Blom (020-252 9485)
Afdeling	Vastgoed & Erfpacht
Programma	Werk, Inkomen en Economie
Doelstelling	Overig
Bevoegd bestuursorgaan	Dagelijks Bestuur, ter kennisneming aan de Deelraad
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via JBZ) naar DDV
Soort notitie	Beleidsbepaling
Kopieën naar	J. Gilliam, N. van Nispen, M. Harry, J. de Groot, M. Rada, C. Pool

## Besluit dagelijks bestuur

Nummer  
Onderwerp

**6302-A**

Opschorten uitvoering beleidsnota gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren

Bestuurlijke  
verantwoordelijkheid  
Bestuurlijk verantwoordelijke

**Portefeuille Vastgoedbeleid en Erfpachttuitgifte**

  
\_\_\_\_\_  
drs. R. Post


Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam besluit:

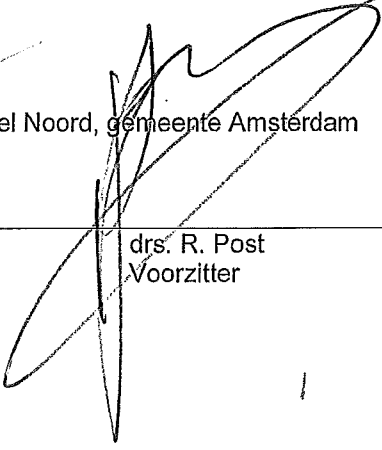
1. De uitvoering van de beleidsnota "Gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren" voor onbepaalde tijd op te schorten, in afwachting van de wijziging van het bevoegd gezag per 19 maart 2014 en mogelijk nieuw te vormen - al dan niet grootstedelijk - beleid over deze kwestie.
2. Particulieren die nu tuinen huren op gemeentegrond op basis van een huurovereenkomst gedurende deze opschorting de mogelijkheid te bieden om in te stemmen met verlaging van de huurprijs tot nihil.
3. Het toekomstig bevoegd gezag te adviseren het huidige beleid te wijzigen door toevoeging van de mogelijkheid om bruikleenoverkomsten af te sluiten.

Ondertekening

4 MAART 2014

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam

  
\_\_\_\_\_  
J.J.L. Gilliam  
Wvd. secretaris

  
\_\_\_\_\_  
drs. R. Post  
Voorzitter

## **Bestuurlijke context**

### **In het kort**

Het dagelijks bestuur:

- Wil het eigendom van grond vastleggen om discussies over verlies van grond door verjaring tegen te gaan en rechtsongelijkheid opheffen;
- Vindt het beleid wat daarvoor moet zorgen qua complexiteit, uitvoeringstijd en capaciteitsinzet onuitvoerbaar;
- Wil daarom het beleid eenvoudiger/aantrekkelijker maken door de mogelijkheid van bruikleenovereenkomsten te introduceren;
- Vindt een politieke discussie over een dergelijke beleidswijziging vlak voor de verkiezingen niet opportuun;
- Stelt daarom aan het nieuwe bestuur voor een beleidswijziging op deze manier ter hand te nemen;
- Wil dat tot er nieuw beleid wordt vastgesteld dat de actieve uitvoering van het huidige beleid per direct wordt opgeschort. Gebruikers worden dus niet meer benaderd om huurovereenkomsten aan te gaan. Het dagelijks bestuur realiseert zich daarmee dat de discussie over het verlies van eigendom niet wordt opgelost;
- Wil dat tot er nieuw beleid wordt vastgesteld de huidige betalende huurders worden vrijgesteld van het betalen van huur. Hiermee wordt de rechtsongelijkheid ten opzichte van slechts een klein aantal betalende huurders opgeheven.

### **Het huidige beleid**

De beleidsnota 'Gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren' (26-09-07) regelt dat particuliere gebruikers van tuinen op gemeentegrond een huurovereenkomst aangeboden krijgen tegen een vergoeding. Toepassing van het beleid lost twee problemen op: rechtsongelijkheid (iedereen betaalt voor het gebruik van grond) en discussie over eventueel verlies van eigendom door verjaring (voor elk gebruik geldt een privaatrechtelijke overeenkomst).

### **Uitvoering huidig beleid**

Het beleid is qua complexiteit, uitvoeringstijd en capaciteitsinzet onderschat en daarmee onuitvoerbaar. Om draagvlak te verkrijgen voor de uitvoering van het beleid is gesproken met woonbootbewoners van Zijkanaal I. Zij vinden het in rekening te brengen huurbedrag (€ 5,60 p/m<sup>2</sup>) te hoog en zijn niet akkoord met de aangeboden huurovereenkomsten. Wij denken dat deze mening wordt gedeeld door de rest van de bewoners van Amsterdam Noord. Het beleid heeft tot op heden slechts geresulteerd in 56 huurcontracten. Dit komt overeen met 5.800 m<sup>2</sup> en een totale huuropbrengst van ca. € 13.000. Daarmee is op dit moment nog 85.000 m<sup>2</sup> niet gereguleerd.

Zonder overeenstemming met een groot deel van de gebruikers zullen huurovereenkomsten worden aangevochten en zal het vooral wat betreft capaciteitsinzet een langdurig en kostbaar proces worden om al het grondgebruik op deze wijze te reguleren. Daarvoor zijn er onvoldoende middelen beschikbaar. Het beleid is daarom niet uitvoerbaar en kan onbedoeld tot rechtsongelijkheid leiden.

### **Wijziging beleid overlaten aan volgend bevoegd gezag**

In de vorige DB behandelingen is de mogelijkheid besproken van het wijzigen van het beleid door het toevoegen van bruikleenovereenkomsten. Bruikleenovereenkomsten worden in Nederland meer en meer geadviseerd en gebruikt om op een toegankelijke manier het gebruik van grond te reguleren en daarmee het risico van verjaring te voorkomen. Het probleem van rechtsongelijkheid wordt met dit middel deels opgelost. Voordeel is dat er geen gebruikers meer zijn zonder rechtsgeldige schriftelijke overeenkomst en dat een bruikleenovereenkomst makkelijker opzegbaar is door de gemeente. Nadeel is dat er een verschil blijft bestaan tussen gebruikers die betalen voor de grond (zoals via erfpacht) en gebruikers die de grond om niet mogen gebruiken. In de vorige DB behandelingen was er weliswaar consensus over de vorm van bruikleenovereenkomsten maar er werden ook vraagtekens geplaatst bij het aanzwengelen van de politieke discussie op dit moment vlak voor de verkiezingen.

**Gemeente Amsterdam**  
**stadsdeel Noord**  
**Vastgoedbeleid**

Daarom wordt aan het nieuwe bevoegd gezag middels een overdrachtsdocument geadviseerd het huidige beleid te wijzigen door bewoners als extra optie aan te bieden de grond in bruikleen te nemen. De voorwaarden waaronder de grond in aanmerking komt voor uitgifte in bruikleen of huur blijven dan gelijk aan het huidige beleid. Verder gelden alle voorwaarden zoals in het huidige beleid gesteld. De verwachting is dat grondgebruikers eerder akkoord gaan met bruikleenovereenkomsten (waar niet hoeft te worden betaald) dan met huurovereenkomsten (met een huurprijs). In de overeenkomst worden bepalingen opgenomen over de opzegtermijn, wat de bruiklener wel en niet mag, en een verplichting tot onderhoud.

Na de verkiezingen is de Gemeenteraad het bevoegd gezag voor het vaststellen van beleid op het gebied van grondverhuur. Dat zou bij het voortzetten van het huidige beleid overigens niet anders zijn. In de nieuwe verordening op de bestuurscommissies is afgesproken dat huidige verordeningen en beleid van stadsdelen maximaal twee jaar geldig blijven of zoveel eerder als nieuw beleid wordt vastgesteld.

**Opschorten van het beleid**

In de vorige DB behandelingen is gesteld dat het huidige beleid onbedoeld tot rechtsongelijkheid leidt nu er slechts 56 betalende bewoners zijn. De wens van het dagelijks bestuur is deze rechtsongelijkheid voor de verkiezingen op te heffen. Daarom wordt voorgesteld om de actieve uitvoering van het beleid per direct voor onbepaalde tijd op te schorten in afwachting van de wijziging van het bevoegd gezag per 19 maart 2014 en mogelijk nieuw te vormen –al dan niet grootstedelijk- beleid over deze kwestie.

Het besluit in deze vorm is een DB bevoegdheid op grond van artikel 160 van de Gemeentewet waarin staat dat het DB bevoegd is te besluiten over privaatrechtelijke overeenkomsten.

**Terugbetalen huur na opschorten beleid**

Er hoeft geen huur te worden terugbetaald aan in het verleden door tuingebruikers betaalde huur als het beleid wordt opgeschort. Ten eerste is huur betaald op grond van een rechtsgeldig tot stand gekomen huurovereenkomst. Er bestond dus een verplichting tot huurbetaling. Bovendien is het feit dat momenteel huurovereenkomsten bestaan geheel conform het huidige beleid zoals opgenomen in de nota tuingrond. Er bestaat derhalve geen juridische plicht of rechtvaardiging om huur terug te betalen.

**Consequenties voor de Bongerd**

Het hierboven voorgestelde sluit aan op met de meest recente inhoud van de aan woonbootbewoners in de Bongerd verzonden opzeggingsbrief. In deze brief is het gehele grondgebruik opgezegd (stuk grond dat nodig is voor herinrichting van de oever en reep van zes meter vanaf de waterlijn), omdat het juridisch niet mogelijk is een overeenkomst gedeeltelijk op te zeggen. In de opzeggingsbrief is echter direct al toestemming verleend voor gebruik van de reep van zes meter als siertuin. Omdat in deze situatie in de Bongerd de oude stilzwijgende bruikleenovereenkomst door opzegging wordt geëindigd en het gebruik van de reep grond van zes meter een nieuwe bruikleen-overeenkomst betreft, is nodig dat de tuingebruiker hiermee instemt.

---

**Financiële toelichting**

Zie financieel advies

---

**Ingewonnen adviezen**

Er is financieel advies ingewonnen op 6 februari 2014.  
Financieel advies FPA/RV: De opschorting resulteert vooralsnog in een inkomstenderving van maximaal €50.000,-.

---

Er is periodiek juridisch advies ingewonnen, laatstelijk op 3 maart 2014.  
Juridisch advies JBZ/NN:

1. Ten aanzien van de juridische uitvoerbaarheid hebben zich geen veranderingen voorgedaan sinds de vaststelling van de Nota Tuingrond.
2. Door het beleid niet actief uit te voeren, maar op te schorten wordt de discussie over verlies van eigendom door verjaring op de korte termijn niet opgelost ten aanzien van particulieren met wie geen schriftelijke overeenkomst geldt. Er bestaat een risico dat de Gemeente eigendom verliest van stukken grond die meer dan twintig jaar bij hen in bezit zijn.
3. De mogelijkheid van bruikleen als extra optie na eventuele beleidswijziging door het nieuwe bevoegde gezag zou kunnen worden aangemerkt als rechtsongelijkheid, terwijl het oorspronkelijke beleid voornamelijk was bedoeld om deze ongelijkheid op te heffen. Het gebruik van een tuin waarvoor niet betaald hoeft te worden is immers niet gelijk aan huur, eigendom of erfpacht waarbij (marktconforme) prijzen worden betaald. Dit zou bovendien kunnen worden aangemerkt als een vorm van schenking. De Gemeente legt bij bruikleen geld toe omdat er wel beheerkosten gemaakt worden waar geen inkomsten tegenover staan. Daarnaast is er gevaar voor precedentwerking ter zake andere gebieden binnen de gemeente Amsterdam.
4. Door de huursommen tijdelijk op nihil te stellen zal de huurovereenkomst juridisch vermoedelijk als schriftelijke bruikleenovereenkomst worden aangemerkt, omdat er geen vergoeding tegenover het gebruik staat. Dat is in strijd met het beleid zoals neergelegd in de Nota Tuingrond, zolang dit formeel niet is gewijzigd. Deze tijdelijke beleidsafwijking (huursom nihil) lijkt echter niet bezwaarlijk of risicovol vanwege:
  - a. de wens van het huidige DB om in de toekomst na beleidswijziging schriftelijke bruikleenovereenkomsten te sluiten,
  - b. het feit dat particulieren vermoedelijk geen bezwaar hebben tegen deze wijze van afwijking van het beleid (gratis gebruik in plaats van huurbetaling) en
  - c. het hier gaat om een tijdelijke maatregel die in de toekomst teruggedraaid kan worden in geval het bevoegd gezag mogelijk wel betaling van een huursom wenst.
5. Omdat zowel ingeval van een huurovereenkomst als een bruikleenovereenkomst de discussie over verkrijging van eigendom door verjaring wordt uitgesloten, bestaat hiertegen in dit opzicht juridisch geen bezwaar. Bovendien worden door het verlagen van de huursommen tot nihil de particuliere tuingebruikers van gemeentegrond zoveel mogelijk gelijkgesteld tijdens de periode van opschorting.
6. In geval van mogelijk toekomstig grootstedelijk beleid kan particulier tuingebruik van gemeentegrond binnen de gemeente Amsterdam op dezelfde wijze worden geregeld wat de gelijkheid en rechtszekerheid binnen de gehele Gemeente ten goede zou komen.

Er is geen extern advies ingewonnen.

---

**Risico's / Neveneffecten**

n.v.t.

---

**Publieke acties**

n.v.t.

---

**Participatie / Inspraak**

---

---

**Meegezonden stukken**

Beleidsnota 2007 gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren

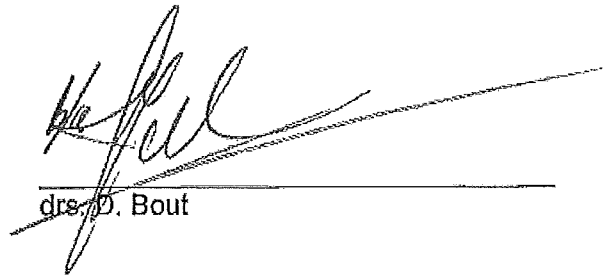
Kabinet

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / in te zien
	F. Blom	Afdeling Grondzaken

Openbaar

---

**Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke**



drs. D. Bout

### **Publiekssamenvatting**

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord schort de actieve uitvoering van de beleidsnota 'Gebruik grond en water rondom huis en boot door particulieren' tot nader orde op. Het dagelijks bestuur vindt dat het beleid - dat zou regelen dat particuliere gebruikers van tuinen op gemeentegrond een huurovereenkomst aangeboden krijgen tegen een vergoeding - qua complexiteit, uitvoeringstijd en capaciteitsinzet is onderschat. Het beleid heeft tot op heden slechts geresulteerd in 56 huurcontracten. Om de ongelijkheid met niet betalende gebruikers op te heffen wordt deze huurders de mogelijkheid geboden om in te stemmen met verlaging van de huurprijs tot nihil. Het beleid wordt opgeschort in afwachting van mogelijk nieuw te vormen beleid over deze kwestie. Het dagelijks bestuur adviseert het volgend bestuur hierbij in overweging te nemen bruikleenovereenkomsten toe te voegen aan het huidige beleid.