

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.399280 / D.1858331
Datum document	19 maart 2025
Onderwerp	Juridische analyse grondruil/overdracht
Opsteller	Hoks, Carlo
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	14 april 2025

Toelichting besluit

Advies	Instemmen met de offertes van bureau Houthoff om onderzoek te doen naar: 1. Het verkennen van de mogelijkheden tot overdracht en ruil van een reeks gronden met Goois Natuurreservaat (GNR) tegen een zeer lage of geen enkele prijs; 2. Het opstellen van een erfpachtovereenkomst met scouting Vasanta die zowel op zichzelf staat als juridisch aansluit op deze overdracht.
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Op 23-10-2024 heeft er met Goois Natuurreservaat (GNR) een gesprek plaatsgevonden waar er door hen werd geopperd een reeks gronden over te nemen van de gemeente, alsmede het

overdragen van een reeks gronden aan de gemeente. De gedachte achter het overnemen van deze gronden is dat veel van deze gronden ofwel al in beheer zijn van GNR, of onder reeds beschermde gebieden vallen. De gronden die GNR afstaat zijn door eerdere versnippering en ruimtelijke ontwikkelingen in veel gevallen onderdeel van de openbare/provinciale weg of andere stukjes braakliggend terrein die vanuit een natuurbehoudend perspectief niet interessant zijn voor hen om te behouden.

Eén van de door GNR over te nemen gronden wordt momenteel door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan scouting Vasanta, wiens overeenkomst toevalligerwijs deze zomer (30-06-2025) afloopt. Vasanta betaalt net als andere verenigingen (zoals SV Huizen of Scouting Flevo) een lager bedrag als canon dan in een industriële erfpachtovereenkomst de norm zou zijn. Een harde voorname voor de overname door GNR van de grond waarop Vasanta gelokaliseerd is is dat zij voor een vergelijkbaar laag bedrag zich daar voort kunnen blijven zetten. GNR is hier reeds mee akkoord, maar de precieze afstemming van zo'n overeenkomst van erfpacht naar particuliere overeenkomst- in afstemming met moderne regels voor dergelijke erfpacht -vereist verdere juridische advisering.

Voor beide gevallen heeft Houthoff twee offertes opgesteld: één voor een verkenning van de tegen zeer lage of kosteloze overdracht van deze gronden aan GNR en één voor het opstellen van een erfpachtovereenkomst die aansluitend is op deze eventuele overdracht om zo de continuering van de scouting voor de komende decennia te garanderen.

Het goedkeuren van deze offertes en de bijbehorende kosten is waar uw college in dit stuk over geadviseerd wordt. Belangrijk is ook om te vermelden dat bij een werkelijke overdracht van deze gronden GNR heeft ingestemd met het vergoeden van deze onderzoekskosten.

Kaders

Nota Grondbeleid 2015

Collegebesluit artikel 169 gemeentewet

Doel/beoogd effect

Het doel van dit voorstel is om het college te informeren en te adviseren over het door Houthoff uit te voeren verkennend onderzoek met betrekking tot de grondoverdracht aan GNR en een passende erfpachtovereenkomst voor Scouting Vasanta te sluiten. Via een reguliere regeling Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB) gaat dat lastig worden.

Toelichting:

In 2016 werd het terrein rondom de Sijsjesberg aan GNR verkocht voor een marktconform bedrag, maar gepaard met een compensatie in het kader van de Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB). Deze regeling ging op wegens een door GNR nader te vervullen maatschappelijke doelstelling die gepaard ging met de verkoop, namelijk de aanleg van een speelbos. Het realiseren van een dergelijk speelbos valt namelijk niet binnen de gebruikelijke doelstellingen en functies van GNR als organisatie. Voor deze overdracht is er geen sprake van een nader te vervullen maatschappelijke doelstelling noch van een voor GNR buitengewone activiteit, het besparen van onderhoudskosten daargelaten.

Argumenten

1. *Voorkomen wrijving GNR en Scouting Vasanta.*
Vanuit een maatschappelijk oogpunt hebben zowel GNR als Scouting Vasanta een positieve impact. Door als gemeente een voorschot te nemen en een centrale rol te spelen in het vestigen van een overeenkomst tussen beide partijen zonder dat daar verder enige wrijving bij hoeft te ontstaan. Dat is niet wenselijk en onnodig bovendien. Het is precies daarom dat deze zaken als blok moeten worden gezien en niet losstaand.
2. *Besparen kosten in onderhoud.*
GNR zal de onderhoudskosten voor de over te dragen gebieden op zich nemen. Dit verlicht de lasten voor de gemeente aanzienlijk en draagt deze over aan de experts van GNR, die zowel over de specialistische als de ruimtelijke kennis beschikken om dit onderhoud op een natuurbestendige en duurzame manier voort te zetten.
3. *Duidelijkheid creëren op de kaart voor beheer en onderhoud.*
Op het moment wekt de verdeling van gronden voor verwarring en onduidelijkheid qua wie waar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. Deze overdracht zou op een praktische manier opheldering verschaffen.
4. *Bewaken bescherming van natuur op langere termijn.*
Door overdracht van deze gronden aan een particuliere instantie als GNR wordt voorkomen dat deze gronden nog onderdeel kunnen worden van politieke of zakelijke discussie. GNR heeft als expliciete doelstelling om natuurgebieden te beschermen en is in die zin een goede partner op dit gebied.
5. *In handen krijgen randgebieden bebouwde kom en openbare weg.*
In de door GNR aangeboden gebieden zitten stukjes periferie en openbare weg die door de gemeente beter beheerd kunnen worden dan door GNR en zich ook ontleneren voor eventuele latere ontwikkelingen. Dit is

uiteraard nog afhankelijk van nadere beschouwing.

Kantttekeningen

Alternatieven

Er zijn drie alternatieven in deze situatie die beiden niet wenselijk zijn.

1. *Los een erfpachtovereenkomst sluiten met Scouting Vasanta en vervolgens pas de grondruil verkennen met GNR.*

Een voordeel is hier het bieden van directe duidelijkheid voor de Scouting, die momenteel in de wachtkamer zitten wat betreft het verlengen van hun erfpachtovereenkomst. Het nadeel is dat er dan mogelijk niet voorziene problemen optreden als de grondruil wordt gerealiseerd, waardoor de rest van de wenselijke grondruil met GNR onnodig bemoeilijkt kan worden.

2. *Het terrein van Scouting Vasanta in zijn geheel niet bij de overdracht betrekken.*

Dit zou beide zaken van elkaar kunnen scheiden, wat op het eerste gezicht de zaken minder zou compliceren. Probleem is wel dat de activiteiten van de Scouting niet geheel in een vacuüm plaatsvinden. Dit kan een receptuur zijn voor gesteggel over de neveneffecten van de Scouting; denk aan het maken van vuurtjes, verzamelen van takken of kamperen; dit kan tot verstrekende gevolgen leiden voor de directe omgeving die, hoewel niet destructief, wel kunnen leiden tot onnodige frictie en geschil tussen beide partijen.

3. *In zijn geheel afzien van de grondruil.*

Zie de eerdere argumenten waarom dit niet wenselijk is.

Financiën

Houthoff heeft twee losse offertes opgesteld, één voor de erfpachtovereenkomst en één voor de verkenning van de grondoverdracht.

Het opstelling van de erfpachtovereenkomst kost € 7.500,-
De verkenning van de grondruil/overdracht tussen de € 4.500,- en € 5.500,-

Het totaalbedrag zal dus tussen de € 12.000,- en € 13.000 liggen, exclusief kantoorkosten, verschotten en btw.

De lasten worden bij de eerstvolgende begrotingsactualisering begroot op de kostenplaats Grond- en Economische Zaken.

Bij daadwerkelijke overdracht van de gronden zal GNR deze kosten weer vergoeden aan de gemeente; wethouder Boom heeft deze garantie gegeven. Gezien zijn positie in de Raad van Bestuur van GNR is deze garantie solide te noemen.

Participatie | Niet van toepassing.

Communicatie | Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie | Indien uw college instemt met dit voorstel wordt de opdracht verstrekt aan bureau Houthoff.

Geheimhouding | Niet van toepassing.

Mede geadviseerd door |

Bijlagen | Bijlage 1: Ontvangen offerte Klaas Valkering bureau Houthoff
Bijlage 2: PDF met overzicht uit te voeren gronduitwisseling