



Advies aan het college

Datum

11 december 2012

Portefeuillehouder

A. Westerkamp

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

Jacqueline Dijkslag-Esselink

Afdeling / team

Leefomgeving/Realisatie

Commissievergadering

n.v.t.

Raadsvergadering

n.v.t.

Registratienummer Verseon
Onderwerp

Aanpassing procedure- en uitgiftetoets verkoop overhoeken gemeentegrond

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 18 Dec 2012				Benodigde parafen			
S	Secretaris	12/12		Afdelingshoofd BV		<input checked="" type="checkbox"/>	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO		<input type="checkbox"/>	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg			Afdelingshoofd PB		<input type="checkbox"/>	P-adviseur
W	A. Westerkamp			Teamcoördinator		<input type="checkbox"/>	C-adviseur
W	H.G. van der Stege			Overig		<input type="checkbox"/>	or
W	H.A.M. Bögemann						
Opmerkingen:							
Het college besluit om:						Besluit	
De procedure- en uitgiftetoets bij verkoop van overhoeken gemeentegrond gewijzigd vast te stellen.							

Inleiding

Op 20 november 2012 heeft u besloten de procedure- en uitgiftetoets (hierna te noemen: werkwijze) voor nieuwe aanvragen tot koop van overhoeken gemeenteground vast te stellen. Daarbij is tevens besloten de voorwaarden en afhandeling (hoofdstuk 1.5) ook voor bestaande huurovereenkomsten in te voeren. De onder 1.5 beschreven werkwijze blijkt echter niet aan te sluiten bij de administratieve uitvoering in de (privaatrechtelijke) praktijk. Een aanpassing van deze beschrijving is dan ook gewenst.

De aanpassing heeft betrekking op de huurperiode en de wijze van betaling en indexering. Voor bestaande huurovereenkomsten betekent dit een wijziging van de huurperiode naar een kalenderjaar (in plaats van 1 november t/m 31 oktober), de betalingswijze van achteraf naar vooraf betalen en de indexering van tweejaarlijks naar jaarlijks.

Om bovenstaande juridisch mogelijk te maken is een akkoordverklaring van de huidige huurders nodig.

Beoogd effect

Juridisch afgedekte voorwaarden en afhandeling van uitgifte gemeentelijke gronden.

Argumenten

1.1 Aanpassing van de huurperiode en betaling en indexering bevordert een efficiënte administratieve afhandeling.

Kanttekeningen

1.1 Een akkoordverklaring is niet af te dwingen.

Eén en ander kan leiden tot het niet bereiken van overeenstemming met betreffende huurder.

Financiën

De jaarlijkse indexering loopt mee met de inflatie.

Communicatie

Huurders worden per brief geïnformeerd.

Uitvoering

De akkoordverklaring wordt – met begeleidende brief - gelijktijdig met de jaarlijkse nota's verzonden. De ondertekende verklaringen worden als aanhangsel aan de huurovereenkomst toegevoegd.

Bijlagen:

1. Conceptbrief en akkoordverklaring voor huurders.
2. Procedure- en uitgiftetoets, gewijzigd 4 december 2012.

Uitgiftetoets verkoop overhoeken gemeentegrond

Uitgiftetoets voor overhoeken gemeentegrond

De uitgiftetoets voor overhoeken gemeentegrond is opgebouwd uit twee delen met in totaal twaalf criteria.

Toets 1 onderzoekt of de aanvraag inhoudelijk in behandeling wordt genomen en dus of de grond in aanmerking komt voor verkoop.

Toets 2 is een inhoudelijke beoordeling en onderzoekt of er zwaarwegende argumenten zijn om (nog) niet tot verkoop over te gaan.

TOETS 1: Procedurele toets

Dit deel van de toets bevat zes criteria over de procedure bij verkoop van overhoeken gemeentegrond. Of er wel of niet wordt voldaan aan de criteria is relatief eenvoudig te achterhalen. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen en krijgt de aanvrager daarover bericht. De overhoek komt dan niet voor verkoop in aanmerking. Indien het resultaat van toets 1 is dat verkoop mogelijk is, wordt de aanvraag inhoudelijk in overweging genomen en toets 2 uitgevoerd. Deze criteria vormen de basisvoorwaarden voor een aanvraag.

1. Gemeentelijk eigendom

Als de betreffende grond niet van de gemeente is, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Soms lijkt grond openbaar, maar is het geen eigendom van de gemeente. De grond kan bijvoorbeeld eigendom zijn van de woningbouwvereniging of het waterschap.

2. Verhuurd, verpacht of gebruikt door derden

Als de grond is verhuurd, verpacht of in gebruik van een derde en de aanvrager wil de bestaande overeenkomst niet overnemen, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

3. Aangrenzend aan eigen terrein

De te kopen grond moet grenzen aan het eigen perceel. Alleen de eigenaar van een perceel kan de aansluitende grond kopen. Als de betreffende grond niet aansluit op het perceel van degene die de grond wil kopen of degene niet de eigenaar is van het perceel, wordt niet overgegaan tot verkoop. Huurders van een woning kunnen dus geen grond kopen, wel kan in een dergelijk geval de verhuurder (de eigenaar) van de woning de grond kopen.

4. Hoofdgroenstructuur/nevengroenstructuur

De gemeente verkoopt geen groen dat deel uitmaakt van de hoofd- of nevengroenstructuur. Het groen dat deel uitmaakt van deze structuur is omschreven in het (in het 1^e kwartaal van 2013 vast te stellen) Groenbeleidsplan Gemeente Heerde. Een aanvraag voor verkoop van dit groen in de hoofd- of nevengroenstructuur wordt afgewezen en niet verder onderzocht.

5. Afmeting

De verkoop van grond gaat over kleinere groenstroken, kleiner dan 50 m².

Als het betreffende stuk grond groter is dan 50 m², wordt deze niet beschouwd als een overhoek, maar als structurele grond. Bij het verzoek voor gemeentegrond groter dan 50 m² worden dezelfde afwegingscriteria gebruikt als voor de overhoeken. Mocht het team Realisatie besluiten om tot verkoop over te willen gaan dan wordt een taxateur ingeschakeld door de gemeente. De kosten van de taxatie komen, ongeacht het wel of niet doorgaan van de koop, voor rekening van de koper. Het team Realisatie stelt naar aanleiding van de taxatie de verkoopprijs vast en legt deze voor besluitvorming voor aan het college.

6. Aanwezigheid van nuts en telecommunicatie leidingen/kabels en/of duikers

Bij aanwezigheid van nutsleidingen (water, gas, electra, riolering), telecommunicatiekabels en/of duikers in de betreffende grond, wordt niet overgegaan tot verkoop.

TOETS 2: Inhoudelijke toets

Dit deel van de toets bevat de zes inhoudelijke toetsingscriteria. Deze criteria gaan over de waarde van de overhoek en hebben betrekking op de functie van de openbare ruimte. De toets controleert vooral of de openbare ruimte ook na verkoop van de overhoek goed blijft functioneren.

7. Beperking van toekomstige ontwikkeling

Als de verkoop van de grond leidt tot belemmering van eventuele toekomstige ontwikkelingen, wordt niet overgegaan tot verkoop. Als er problemen zijn of behoefte is aan bepaalde faciliteiten in de buurt, zoals snelheidsremmers, speel- of parkeerplekken, mag de verkoop van de grond deze toekomstige plannen niet in de weg zitten.

8. Beperking van gebruiksmogelijkheden

Als de verkoop leidt tot het beperken van de gebruiksmogelijkheden in de omliggende openbare ruimte, wordt niet overgegaan tot verkoop. Dit is bijvoorbeeld het geval als verkoop van de grond parkeerplekken of speelplekken onbruikbaarheid of onbereikbaar maakt.

9. Sociale onveiligheid

Als de verkoop van de grond leidt tot sociaal onveilige situaties, wordt niet overgegaan tot verkoop. De verkoop van grond kan tot gevolg hebben dat stukken van de openbare ruimte niet meer of slecht verlicht zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van nieuwe bomen of een schutting door de particulier. Daarnaast kan het leiden tot het verdwijnen van zicht op fiets- en wandelpaden vanuit woningen.

10. Vermindering van privacy

Als verkoop leidt tot de vermindering van de privacysituatie van een omwonende, wordt niet overgegaan tot verkoop. Het weghalen van visueel- of geluidsafwerend groen kan zorgen voor ongewenste inkijk in woningen of geluidshinder.

11. Vermindering van verkeersveiligheid

Als verkoop leidt tot (een) onoverzichtelijke verkeerssituatie(s), wordt niet overgegaan tot verkoop. Mogelijke beplanting of bebouwing (binnen de VROM richtlijnen 'Erf en perceelafscheiding') van de betreffende grond kan zorgen voor te weinig overzicht voor verkeersdeelnemers in een relevante verkeerssituatie.

12. Hinder beheer en onderhoud

Als verkoop leidt tot hinder voor het onderhoud van de openbare ruimte, wordt niet overgegaan tot verkoop. Dit is het geval als verkoop leidt tot versnippering en onlogische perceelgrenzen, onbereikbare onderhoudsonderdelen of tot een negatieve maatvoering t.a.v. het resterende groen¹. In de praktijk betekent dit dat alleen tot verkoop wordt overgegaan als een strook in zijn geheel kan worden verkocht aan de aangrenzende eigenaren.

¹ De minimale maatvoering voor de ontwikkeling van natuurlijke vorm van het groen en reinigbaarheid met standaardmachines: Gras: 3x3 meter, Lage beplanting (<1,25 m): 3x3 meter, Hoge beplanting (>1,25 m): 5x5 meter.

Voorwaarden en afhandeling

De aanvragen die aan de hand van het eerste deel van de uitgiftetoets niet in aanmerking komen voor verkoop worden afgehandeld door middel van brief aan de aanvrager. Voor de aanvragen die wel in aanmerking komen voor verkoop wordt een ambtelijk besluit geschreven (positief/negatief) in de vorm van een brief aan aanvrager, met de bijbehorende voorwaarden (zie hieronder). Als het besluit positief is en de aanvrager akkoord gaat, kan de verkoop worden afgehandeld en kan de betreffende groenstrook in gebruik worden genomen.

Wanneer een aanvraag voor verkoop in aanmerking komt, worden de volgende voorwaarden en prijzen gehanteerd:

- ❖ De prijs voor verkoop van een overhoek gemeentegrond ten behoeve van toevoeging van grond aan het perceel van de aanvrager is per 1 januari 2013 ²€ 50,- per m² (exclusief kosten koper). Overhoeken groter dan 50 m² worden getaxeerd en het college stelt aan de hand van de taxatie de verkoopprijs vast. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de koper, ongeacht het wel of niet doorgaan van de koop.
- ❖ De prijs voor incidentele verhuur van overhoeken gemeentegrond ten behoeve van toevoeging van grond aan de tuin bij de woning wordt afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond geldt. In dit geval wordt 4% van de grondwaarde aangehouden, met een minimum van € 50,- per jaar. Het rentepercentage wordt jaarlijks geactualiseerd³. Afhankelijk van de staat van de betreffende grond kan een afwijkende huurprijs worden vastgesteld. De huurperiode loopt per kalenderjaar (1 januari t/m 31 december) en de huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd.
- ❖ In gevallen dat bij een woning en/of bedrijf de mogelijkheid wordt geboden tot uitbreiding van opstallen, wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van een taxatie.
- ❖ Bij verkoop houdt de grond de bestemming uit het geldende bestemmingsplan. De overhoek dient in overeenstemming met de bestemming te worden gebruikt of ingericht. Op het moment dat de gemeente een overhoek verkoopt mag de koper er echter van uitgaan dat hij deze grond in de geest van de bestemming 'tuin' mag inrichten en dat de gemeente zorgt voor de juiste bestemming. De aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie vindt echter in principe pas plaats bij de eerstvolgende reguliere herziening van het betreffende bestemmingsplan. Wanneer de koper vooruitlopend op deze actualisatie van de bestemming wenst af te wijken van de geldende bestemming, dient dit op zijn verzoek en kosten langs formele RO-procedures te geschieden. Ook hier geldt weer dat verkoop van grond alleen kan plaatsvinden indien de nieuwe eigenaar, behoudens de bestemmingsplanbepalingen en andere regelgeving of zakelijke rechten, in de toekomst onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de grond.
- ❖ De verzoeker houdt zich bij eventuele beplanting of bebouwing van het perceel aan de regels voor 'Erf en perceelafscheidings';
- ❖ Voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond voor de openbare dienst bestemd (bijvoorbeeld het plaatsen van tijdelijke bouwplaatsinrichtingen, containers,

² Prijs voor 2013. De overhoekprijs geldt tot 1 januari 2015 en wordt daarna opnieuw vastgesteld.

³ Aan de hand van het rentepercentage over investeringen als onderdeel van kapitaallasten, zoals jaarlijks opgenomen in de gemeentelijke begroting.

steigers) wordt een huurprijs per jaar gerekend gebaseerd op 5% van de verkoopwaarde van het betreffende stuk grond, met een minimum huurprijs van ⁴€ 125,- per jaar, per situatie nader te bepalen in verband met de grootte van het voorwerp;

- ❖ Voor incidentele verhuur geldt jaarlijks een huuraanpassing op basis van CBS-indexcijfers alle huishoudens; voor incidentele verhuur aan verenigingen en instellingen is huuraanpassing mogelijk conform de hoofdstukken 8 en 9 van de (in het 1e kwartaal van 2013 vast te stellen) nota sport- en sportaccommodatiebeleid, na vaststelling van de nota accommodatiebeleid.
- ❖ In bepaalde gevallen, indien de gemeente dit nodig acht, kan in de koopovereenkomst worden opgenomen dat er een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De gemeente geeft hiervoor opdracht aan een onderzoeksbureau en de kosten komen voor rekening van de koper;

⁴ Prijs voor 2013. Deze minimum huurprijs geldt tot 1 januari 2015 en wordt daarna opnieuw vastgesteld.