

zaak 9681
doc. 52

NOTA GRONDZAKEN 2010-2014

Gemeente Neerijnen
Vastgesteld raad d.d. 14 januari 2010

Versie: 10 december 2009

INHOUD

	<u>pagina</u>
Inleiding	3
Wettelijk kader	3
Uitgangspunten	3
Definitie 'snippergroen/restgrond'	4
Verkoop:	
Actief en passief beleid	4
Toetsingscriteria voor verkoop	5
Verkoopprijs	7
Reeds afgewezen verzoeken	7
Procedure verkoop/verhuur	8
Huurders	8
Aanpassing bestemmingsplan	8
Verhuur:	
Verhuur van snippergroen/restgrond	8
Huurverhogingen	9
Grenscorrecties	9
Gebruiksovereenkomsten	9
Verhuur van gemeenteground voor commercieel gebruik:	
Standplaatsen	9
Terrassen	9
Oprichten of plaatsen van (mobiele) bouwwerken	9
Verhuur van volkstuinen	10
Pacht	10
Onrechtmatig gebruik van gemeenteground:	
Verkoop/verhuur	10
Verjaringen	10
Handhaving	11
Actief afstoten snippergroen/restgrond	11
Mandatering	12
Slotbepalingen	12
BIJLAGE:	
Samenvatting beleidspunten 'nota grondzaken 2010-2014'	
Wijzigingen ten opzichte van de nota uit 2005	1
Nieuw vast te stellen beleid	2
Beleid wat blijft gehandhaafd	3
Slotbepalingen	3

NOTA GRONDZAKEN 2010-2014

Inleiding

Regelmatig wordt door burgers een verzoek ingediend tot aankoop van een perceel gemeentegrond. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om snippergroen/restgrond. Er is sprake van een perceel snippergroen/restgrond, indien het een perceel grond betreft - niet zijnde landbouwgrond - dat eigendom is van de gemeente en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar woonachtig is.

Definitie van 'snippergroen/restgrond': de term 'snippergroen/restgrond' heeft betrekking op percelen grond, welke niet functioneel zijn voor de openbare ruimte.

Het kan voor een gemeente om diverse redenen interessant zijn om tot verkoop van dergelijke percelen grond over te gaan. Enerzijds om tegemoet te komen aan de wens van de burger om een perceel grond in eigendom te verkrijgen. Anderzijds om een financiële opbrengst te behalen en administratieve handelingen en onderhoud uit te sparen. Naast verzoeken van burgers, is de gemeente ook zelf actief in het opsporen van gebruik van gemeentegrond. Na constatering kan de grond aan de desbetreffende burger worden verkocht of verhuurd of kan de grond door de gemeente worden teruggenomen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er door de verkoop van snippergroen/restgrond een situatie ontstaat waarin alle betrokkenen redelijkerwijs tevreden kunnen zijn

Wettelijk kader

Het al dan niet sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop van snippergroen/restgrond moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling, waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder 'e' van de Gemeentewet. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van snippergroen/restgrond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Uitgangspunten voor de beoordeling van een verzoek tot het mogen kopen van snippergroen/restgrond

Het college van burgemeester en wethouders is bereid om snippergroen/restgrond aan particulieren te verkopen, mits dat *mogelijk* en *wenselijk* is en mits er is voldaan aan een aantal voorwaarden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er door de verkoop van snippergroen/restgrond een situatie ontstaat waarin alle betrokkenen redelijkerwijs tevreden kunnen zijn: de nieuwe eigenaar heeft een grotere tuin, voor de omwonenden zijn er geen ruimtelijke belemmeringen en de gemeente hoeft zich niet meer te bekommeren om het onderhoud van het strookje.

De *mogelijkheid* om snippergroen/restgrond te verkopen heeft betrekking op onder meer de eigendomssituatie van het perceel. Verkoop van een perceel is niet mogelijk als:

- de gemeente geen eigenaar is van de grond
- het perceel niet grenst aan het perceel van de aanvrager, schuin voor een ander perceel ligt of grenst aan een grotere openbare ruimte waar meerdere rijen woningen op uitkijken
- verkoop leidt tot ingesloten eigendommen

De *wenselijkheid* om snippergroen/restgrond te verkopen, heeft te maken met de zorg die de gemeente heeft voor de inrichting van de openbare ruimte, de belangen van derden en mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Bij de beoordeling van een verzoek tot gronduitgifte maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de verzoeker en het algemene belang.

Verkoop van een perceel is niet wenselijk als:

- er sprake is van structureel groen of functionele grond t.b.v. de openbare ruimte
- er een verkeersonveilige situatie kan ontstaan
- het perceel van strategisch belang is voor eventuele toekomstige ontwikkelingen
- het van belang is voor het minimale wegprofiel

In bepaalde gevallen kan de gemeente bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van een aantal nadere voorwaarden aan de verkoop voor zover mogelijk binnen de wettelijke grenzen. Deze worden vastgelegd in de overeenkomst en vervolgens door de notaris overgenomen in de akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. Hiervan wordt bij voorkeur niet of zo min mogelijk gebruik gemaakt. Het maakt overeenkomsten onoverzichtelijk en dergelijke bepalingen zijn moeilijk te handhaven vanwege controleproblemen.

In de meeste gevallen zal het initiatief voor een verzoek tot het verkopen van snippergroen/restgrond uitgaan van een particuliere huiseigenaar in de gemeente. In dat geval gelden de in deze beleidsnota geformuleerde regels. Om de afhandeling te bespoedigen, vraagt de gemeente van de indieners van een verzoek enig 'voorbereidend werk'. Aan de hand van de beleidsregels van de gemeente kan de eigenaar zelf al voor een groot deel nagaan of hij voldoet aan de voorwaarden en daarmee dus of het zin heeft om een verzoek in te dienen. Dit kan de eigenaar doen aan de hand van de kaart met gemeentelijke eigendommen die op de website staat. Burgers kunnen op de kaart zien of zij gemeentegrond in gebruik hebben. Vervolgens kunnen zij middels een digitaal antwoordformulier aangeven of en waar zij gemeentegrond willen kopen. Tevens zijn hier de beleidsregels terug te vinden.

Definitie 'snippergroen/restgrond'

De term 'snippergroen/restgrond' heeft betrekking op percelen grond, welke niet functioneel zijn voor de openbare ruimte.

VERKOOP:

Actief en passief beleid

Bij verkoop van een perceel snippergroen/restgrond kan door een gemeente een actief of een passief beleid worden gevoerd. Een actief beleid betekent dat de gemeente inventariseert en bekijkt welke percelen voor verkoop in aanmerking komen. Deze percelen worden dan aan de desbetreffende burgers te koop aangeboden. Het initiatief gaat hierbij uit van de gemeente. Bij een passief beleid is het juist andersom, daar ligt het initiatief bij de burger. Zonder actie van de burger wordt niet tot een verkoopaanbod overgegaan.

De beleidsvorm waaraan hier de voorkeur wordt gegeven is een combinatie van bovengenoemde beleidsvormen. Het initiatief tot aan- c.q. verkoop kan zowel van de burger uitgaan als van de gemeente.

Bij de (her)inrichting van infrastructuur (met name bij nieuwbouwprojecten) dient rekening te worden gehouden met het vermijden van snippergroen/restgrond. Bij wegreconstructies dient vooraf te worden gekeken naar de eigendommen, om te voorkomen dat wegen aangepast worden aan een kadastraal onjuiste situatie. Perceeltjes grond (kleine strookjes grond die overblijven), die na een wegreconstructie eigendom kunnen worden van de aanliggende eigenaren, worden door middel van een grenscorrectie op naam van deze eigenaren gezet. De kosten voor deze collectieve akte voor grenscorrectie zijn voor rekening van de verkrijgers. Mocht bij een wegreconstructie blijken dat perceeltjes grond, die in gebruik zijn bij burgers, nodig zijn voor de reconstructie, dan worden de bewoners gemaand tot ontruiming van de grond.

Toetsingscriteria voor verkoop

Of een perceel snippergroen/restgrond voor verkoop in aanmerking komt, dient aan de hand van een aantal toetsingscriteria te worden beoordeeld:

a. Het ligingscriterium

Zoals reeds in de inleiding opgemerkt gaat het bij een perceel snippergroen/restgrond om een perceel grond dat aan het eigendomsperceel grenst van de gegadigde. Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te kunnen komen is dan ook dat het perceel van de eigenaar grenst aan het perceel dat men wenst aan te kopen.

In sommige gevallen gaat het om een perceel grond wat aan meerdere eigendomspercelen grenst. Een dergelijk perceel komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot koop willen overgaan. De reden daarvoor is simpel. Zou men slechts aan degenen verkopen die bijvoorbeeld een verzoek tot koop hebben ingediend en niet aan de naburige eigenaren wier perceel ook aan die snippergroen/restgrond grenst, dan zou men een soort zigzageffect krijgen. Een bewoner zou dan eigenaar van een snippergroen/restgrond achter zijn huisperceel kunnen zijn, de buurman niet, de buurman daarnaast weer wel, enzovoort. Dergelijke onlogische situaties geven een niet wenselijk effect op het straatbeeld. Bovendien zou zoiets in veel gevallen ertoe leiden dat het gedeelte dat nog wel eigendom van de gemeente is, niet meer kan worden onderhouden.

b. Het straatbeeldcriterium

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk vervaardigd. De stedenbouwkundige stelt op grond van het beleid van de gemeente en op grond van een programma van eisen een plan op waarop aangegeven wordt waar bijvoorbeeld openbaar groen moet komen. Op grond hiervan kan men stellen dat snippergroen/restgrond binnen een bestemmingsplangebied bijna niet voor kan komen. Voordat aan een perceel grond een bepaalde bestemming wordt gegeven, wordt daar goed over nagedacht. Maar op papier zien er dingen vaak anders uit dan in de realiteit en bovendien veranderen in de loop der tijd ook sommige functies van percelen.

Niet zelden wordt op een dergelijk perceel grond afval gestort of een aanhangwagentje geparkeerd. Verkoop van dergelijke percelen snippergroen/restgrond kan daarom in veel gevallen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een positiever straatbeeld. Een en ander betekent echter niet dat een perceel snippergroen/restgrond wat voor andere doeleinden gebruikt wordt, hierdoor automatisch de beeldbepalende functie verliest en voor verkoop in aanmerking komt. Een perceel snippergroen/restgrond, wat voor andere doeleinden gebruikt wordt of gewoon slecht onderhouden is, maar die desondanks deel uitmaakt van de functionele openbare ruimte, dient door de gemeente weer functioneel te worden gemaakt.

Of een perceel snippergroen/restgrond nog een functioneel karakter voor de straat heeft, staat vast in het "beheerplan openbare ruimte". Aan het team Gemeentewerken komt hierbij een adviserende rol toe.

c. Het gebruikscriterium

Snippergroen/restgrond dat voor verkoop in aanmerking komt, mag voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie c.q. -waarde hebben. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- het gebruik of toekomstig gebruik als openbare speelplaats;
- het gebruik of toekomstig gebruik als functioneel openbaar groen;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor recreatieve doeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik ter afscherming, camouflage of buffer;
- het gebruik of toekomstig gebruik als openbaar looppad of -weg;
- het leveren van een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten
- watercompensatie
- parkeervakken i.v.m. nieuwe parkeernorm

d. Het oppervlaktecriterium

Veel gemeenten hanteren bij verkoop van snippergroen/restgrond een oppervlaktecriterium. Een dergelijk criterium houdt in dat bijvoorbeeld slechts stroken grond die kleiner zijn dan 100 vierkante meter als snippergroen/restgrond worden aangemerkt. Grotere stroken grond laat men door een taxateur taxeren en deze worden tegen de getaxeerde prijs te koop aangeboden. Aan dat criterium kleven bepaalde nadelen. Ten eerste heeft een burger die een verzoek tot aankoop indient geen duidelijkheid over hoeveel die grond eigenlijk zal kosten. Ook de gemeente kan hierover geen duidelijkheid verschaffen, men kan slechts iets over de verkoopprijs zeggen nadat door de gemeente het taxatierapport is ontvangen (en hiervoor kosten zijn gemaakt).

Het is daarom mogelijk dat de hele verkoopprocedure wordt doorlopen en dat de burger uiteindelijk toch besluit om niet tot aankoop over te gaan, omdat hij de verkoopprijs te hoog vindt. Ten tweede roept de vraag zich op wie de kosten voor de taxateur moet betalen. Het ligt voor de hand dat de kosten door de verzoeker, de burger dus die een verzoek tot koop heeft ingediend, worden betaald. Menigeen zal dan ervan afzien om de procedure voort te zetten. Ten derde is dat criterium ook vrij omslachtig, met afhandeling van het verzoek kan pas worden begonnen nadat het taxatierapport is ontvangen.

Ieder perceel snippergroen/restgrond dient ter vergroting van het eigen huisperceel. Bij verkoop van het huisperceel levert het perceel snippergroen/restgrond de marktprijs op. Het ligt daarom voor de hand om voor standaard percelen snippergroen/restgrond slechts één prijs te hanteren. Dat heeft bovendien bepaalde voordelen. Een burger die een verzoek tot koop indient, is meteen op de hoogte van de verkoopprijs. Hij kan dan al van tevoren nagaan of hij tegen het genoemde bedrag wil kopen. Voor de burger ontstaan geen extra kosten voor een taxateur en ook de gemeente wordt niet belast met het innen van de kosten voor de taxateur. Zodra bekend is of tot verkoop kan worden overgegaan, kan de zaak worden afgehandeld. Een vaste prijs per vierkante meter schept duidelijkheid bij zowel de burger als de gemeente en bovendien is de gemeente hierdoor niet afhankelijk van een derde.

Percelen grond groter dan 20 m² en kleiner dan 100 m², die voldoen aan de definitie 'snippergroen/restgrond', worden bestempeld als 'standaard snippergroen/restgrond' met de daarbij vastgestelde prijzen. Percelen boven 100 m² worden verkocht als standaard snippergroen/restgrond, maar het College van B&W kan ook besluiten deze percelen vooraf te laten taxeren (op kosten van de burger). Tevens kan de burger zelf besluiten om het perceel te laten taxeren (op eigen kosten). Percelen kleiner dan 20 m² kunnen door middel van een grenscorrectie aan de desbetreffende burger worden overgedragen. Hier wordt verderop in deze nota dieper op ingegaan.

e. Belemmeringen: kabels, leidingen, riolering, brandkranen enzovoorts

In beginsel wordt een perceel snippergroen/restgrond met belemmeringen zoals kabels, leidingen, riolering, brandkranen, duikers, etc. gewoon verkocht. Wel wordt ieder perceel met belemmering goed bekeken en beoordeeld voor verkoop. Bij verkoop dient er een zakelijk recht te worden gevestigd. Voor de prijsbepaling is het van belang hoe de ligging van de kabels is. De prijs voor een perceel grond waarin een kabel ligt die het perceel maar voor een klein gedeelte 'snijdt' zal hoger zijn dan de prijs voor een perceel grond waar de kabel een groot gedeelte van het perceel bestrijkt. Percelen grond met kabels/leidingen, die het perceel slechts voor een klein gedeelte snijden worden verkocht als 'standaard snippergroen/restgrond', te weten € 90,00 per m² kosten koper. Een perceel grond waarin veel kabels/leidingen liggen of waar de kabels een groot deel van het perceel beslaan, worden verkocht voor € 60,00 per m² kosten koper. Zie ook het hoofdstuk 'verkoopprijs'.

De verkoopprijs

Ieder perceel snippergroen/restgrond dient ter vergroting van het eigen huisperceel. Bij verkoop van het huisperceel levert het perceel snippergroen/restgrond de marktprijs op.

Ter informatie treft u onderstaand de snippergroen/restgrondprijzen van de omliggende gemeenten aan.

Zaltbommel	:	al het snippergroen/restgrond (ook met kabels) als mensen de grond al jaren in gebruik hebben, maar de grond nog niet verjaard is, wordt soms € 30,00 per m2 berekend	€ 65,00 per m2
Geldermalsen	:	al het snippergroen/restgrond	€ 100,00 per m2
Culemborg	:	al het snippergroen/restgrond	€ 150,00 per m2
Buren	:	al het snippergroen/restgrond	€ 90,00 per m2
Lingewaal	:	al het snippergroen/restgrond (ook met kabels)	€ 25,00 per m2
Maasdriel	:	al het snippergroen/restgrond éénmalige behandelkosten € 201,00 de behandelkosten en de snippergroen/restgrondprijs worden jaarlijks geïndexeerd conform CBS-index	€ 69,73 per m2

Voor de verkoop van snippergroen/restgrond met een minimum van 20 m2 en een maximum oppervlakte van 100 m2 wordt onderstaande staffel gehanteerd:

- snippergroen/restgrond in het buitengebied (berm), zonder bouw-/tuinbestemming, ongeacht kabels	€ 40,00 per m2
- snippergroen/restgrond met kabels en/of leidingen	€ 60,00 per m2
- al het overige snippergroen/restgrond en percelen grond waarin kabels liggen die het perceel slechts voor een klein gedeelte doorkruisen	€ 90,00 per m2

Bij de verkoop van snippergroen/restgrond met een oppervlakte van meer dan 100 m2 besluit het College van burgemeester en wethouders of het perceel wordt verkocht tegen de vastgestelde prijs danwel of het perceel grond wordt getaxeerd en vervolgens tegen de getaxeerde waarde wordt verkocht. De kosten voor een dergelijke taxatie komen voor rekening van de betreffende burger. Tevens kan een burger zelf besluiten om een taxatie uit te laten voeren (op eigen kosten).

Het afstoten van snippergroen/restgrond met een oppervlakte kleiner dan 20 m2 gebeurt door middel van een grenscorrectie (zie hoofdstuk 'grenscorrectie').

Reeds afgewezen verzoeken

Het komt regelmatig voor dat iemand, wiens verzoek op grond van de bestaande beleidsregels moet worden afgewezen, een 'nee' niet wil accepteren. Door de desbetreffende personen wordt telkens weer een nieuw verzoek gedaan tot aankoop van hetzelfde perceel grond, hetgeen het ambtelijke apparaat onnodig belast. Indien een verzoek bijvoorbeeld is afgewezen omdat het bij het desbetreffende perceel grond gaat om een openbaar pad, dan komt in deze feitelijke situatie geen verandering, totdat het pad de openbare functie heeft verloren. Opnieuw onderzoek doen is daarom onnodig, zolang de situatie ongewijzigd is. Elk vervolgvraagstuk kan daarom terstond worden afgewezen met verwijzing naar eerder toegezonden correspondentie.

Een herhaald verzoek komt pas dan voor een nieuwe behandeling in aanmerking, als duidelijk kan worden aangetoond dat de situatie inmiddels gewijzigd is, zodat de afwijzingsgrond niet meer van toepassing is.

Procedure verkoop/verhuur

Voor verkoop c.q. verhuur van een perceel snippergroen/restgrond dient advies te worden uitgebracht door het team Gemeentewerken. Vervolgens wordt elk verzoek getoetst aan de in deze notitie genoemde criteria.

Bij verkoop dient een perceel snippergroen/restgrond te worden geaccepteerd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt, met alle lusten en lasten die op het perceel van toepassing zijn. Indien de koper het verkochte reeds in gebruik heeft op grond van een gebruiks- of huurovereenkomst, zal deze overeenkomst per gelijke datum als die waarop de verkoop plaatsvindt, worden beëindigd.

Huurders

Huurders, die een woning van een woningstichting huren, zijn bij koop van een snippergroen/restgrond niet gebaat. Men woont tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moet men de grond in principe achterlaten, zonder daarvoor een vergoeding te krijgen. Snippergroen/restgrond zal daarom niet worden verkocht aan bewoners van een huurwoning. Een verzoek van een huurder tot aankoop van een perceel snippergroen/restgrond dient te worden afgewezen met het advies zich tot de grondeigenaar te wenden. Deze kan namelijk wel een verzoek tot aankoop van een snippergroen/restgrond indienen. Wel kan een perceel snippergroen/restgrond aan de huurders worden verhuurd. Indien de huurder het perceel grond reeds in gebruik heeft en het niet wenst te huren, dient het perceel door de huurder ontruimd te worden en zal de gemeente het weer in onderhoud nemen.

Aanpassing bestemmingsplan

Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat de meeste percelen snippergroen/restgrond die verkocht worden andere bestemmingen krijgen dan de bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan. Een perceel snippergroen/restgrond wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendomsperceel getrokken, het maakt deel uit van zijn tuin. De consequentie is dat de werkelijke situatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is weinig zinvol om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing pas bij een integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

VERHUUR:

Verhuur van snippergroen/restgrond

Uitgangspunt dient altijd verkoop van een perceel snippergroen/restgrond te zijn en geen verhuur. Verzoeken tot huur van gemeentegrond komen altijd vanuit de burger.

Er is onderscheid te maken tussen:

- Percelen grond die wij als gemeente niet willen verkopen. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat de grond in de toekomst gebruikt gaat worden voor een wegconstructie of benodigd is voor een minimaal wegprofiel. In de tussenliggende periode kunnen deze percelen soms wel worden verhuurd. Dit om tegemoet te komen aan de wens van de burger om dit perceel te gebruiken.
- Percelen grond die niet door een burger gekocht willen/kunnen worden en vervolgens daarom verhuurd worden.

De verhuurprijs is vastgesteld op € 1,15 per m² met een minimum van € 50,00 per jaar. Er wordt onderscheid in de huurprijs gemaakt:

- een perceel grond dat verhuurd wordt, omdat de gemeente het in de toekomst nog voor een ander doel nodig heeft: € 1,15 per m² met een minimum van € 50,00 per jaar
- een perceel grond dat verhuurd wordt omdat de burger het perceel niet wil kopen: 10% van de verkoopprijs per m² per jaar, zodat het huren van snippergroen/restgrond ontmoedigd wordt

Percelen die op dit moment verhuurd worden, worden periodiek gezien op actualiteit. Percelen, die alsnog voor verkoop in aanmerking komen, worden actief te koop aangeboden aan de huidige huurder.

Huurverhogingen

In alle huurovereenkomsten is de bepaling opgenomen om iedere vijf jaar een huurverhoging door te voeren op basis van CBS-indexering. Indien huurders niet akkoord gaan met de huurverhoging, dan zal de huurovereenkomst worden beëindigd en zal de gemeente het perceel grond weer in het onderhoud opnemen.

Grenscorrecties

Bij kleine perceeltjes gemeentegrond (tot 20 m²) wordt een grenscorrectie 'om niet' toegepast, waarbij de notariskosten voor rekening van de verkrijger komen. Om de kosten voor de burgers zo laag mogelijk te houden wordt één of twee keer per jaar door middel van een 'bulkakte' een aantal perceeltjes middels grenscorrectie op naam van de verkrijgers gezet, zodat zij de notariskosten kunnen delen. Verder zal overdracht van kleine perceeltjes gemeentegrond ook plaatsvinden op natuurlijke momenten (verkoop woning).

Gebruiksovereenkomsten

Het komt ook voor dat er percelen door middel van een gebruiksovereenkomst uitgegeven worden voor een bepaalde tijd (op initiatief van de gemeente). Een reden hiervoor kan zijn dat de gemeente een perceel grond tijdelijk 'over heeft' omdat het in de toekomst gebruikt gaat worden voor andere doeleinden. Vaak gebeurt dit bij percelen grond (geen landbouwgrond, hiervoor wordt gebruikt gemaakt van een pachtovereenkomst), waarbij de plannen voor de nabije toekomst vaststaan (bijvoorbeeld woningbouw).

Prijzen:

De prijs voor een gebruiksovereenkomst wordt vastgesteld op € 100,00 per jaar.

Opzeggingen:

In alle gebruiksovereenkomsten wordt de bepaling opgenomen, dat de grond ontruimd dient te worden zodra de gemeente over de grond wenst te beschikken. De opzegtermijn van gemeentelijke zijde is twee maanden.

Verhuur van gemeentegrond voor commercieel gebruik

a. commercieel gebruik van gemeentegrond t.b.v. standplaatsen

De vergoeding voor het gebruik van een perceel gemeentegrond als standplaats is vastgelegd in het 'standplaatsenbeleid'.

b. commercieel gebruik van gemeentegrond t.b.v. terrassen

Voor gebruik van een perceel gemeentegrond als commercieel te exploiteren terras wordt € 3,50 per m² per jaar doorberekend. Een terrasvergunning is niet nodig.

c. commercieel gebruik van gemeentegrond t.b.v. het oprichten of plaatsen van (mobiele) bouwwerken

Dit vraagt om maatwerk: het komt weinig voor en kan per situatie verschillen. De prijs voor verhuur van gemeentegrond en/of de canon voor een recht van opstal wordt bepaald aan de hand van referentie-objecten en/of taxatie.

Verhuur van volkstuinen

In onze gemeente zijn diverse mensen die een perceel gemeentegrond huren als volkstuintje.

Hiervoor wordt een huur betaald van:

volkstuinen met een oppervlakte tot 400 m ²	€ 40,00 per jaar
volkstuinen met een oppervlakte van 400 m ² of meer	€ 60,00 per jaar

Om een betere verhouding tussen prijs en perceelsoppervlakte te krijgen, worden alle volkstuinen verhuurd voor € 0,35 per m² per jaar met een maximum van € 150,00 per jaar. Hiervoor dienen nieuwe huurovereenkomsten te worden opgesteld.

Pacht

De Pachtwet is vervallen. Percelen landbouwgrond kunnen conform artikel 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verpacht. Er bestaan diverse soorten pachtovereenkomsten, o.a. reguliere pacht, geliberaliseerde pacht voor los land, teeltpacht en pacht van geringe oppervlakten.

Bij percelen grond kleiner dan 1 hectare wordt altijd gekozen voor de pachtvorm 'pacht van geringe oppervlakten'. Dit gezien het feit, dat hier de minste belemmeringen gelden en dat toestemming van de Grondkamer niet nodig is.

Voor wat betreft de pacht prijs wordt de regionale pacht norm, vastgesteld door het Ministerie van landbouw, natuurbeheer en visserij, gehanteerd.

ONRECHTMATIG GEBRUIK VAN GEMEENTEGROND:

Verkoop/verhuur

Het komt regelmatig voor dat grond door een burger in gebruik wordt genomen zonder dat er een verzoek tot koop of een huurovereenkomst aan ten grondslag ligt. Indien een dergelijk geval wordt opgespoord, dient te worden bekeken of het desbetreffende perceel snippergroen/restgrond voor verkoop in aanmerking komt. Hierbij gelden de in deze nota genoemde criteria.

Komt het betreffende perceel grond niet voor verkoop maar wel voor verhuur in aanmerking, dan dient het perceel te huur te worden aangeboden. Hierbij dient nog het volgende te worden opgemerkt. Snippergroen/restgrond dat voor verkoop in aanmerking komt, is in eerste instantie van huur uitgesloten. In uitzonderingsgevallen kan echter besloten worden toch een huurovereenkomst met de gebruiker aan te gaan. Als verkoop/verhuur niet mogelijk of wenselijk is, dan wordt het perceel grond door de gemeente terug in onderhoud genomen.

Verjaringen

Helaas komt het veelvuldig voor dat een perceel door verkrijgende verjaring eigendom is geworden van een burger.

Bij verjaring gelden o.a. de volgende (belangrijkste) regels:

- De verjaringstermijn gaat lopen als de bewoner bezitsdaden heeft verricht aan de grond. Als er geen sprake is van bezitsdaden, maar 'houden voor de gemeente' is er geen sprake van verjaring. Bij zowel gebruik van gemeentegrond als tuin, het maaien van bermen of grasstroken kan er sprake zijn van bezit of 'houden voor'.
- Neemt men te kwader trouw grond in gebruik, dan verjaart dit perceel grond na 20 jaar.
- Als een perceel grond verjaard is, is de gemeente geen eigenaar meer van de grond en kan deze de grond niet verkopen.
- In geval van verjaring zal ervoor worden gekozen om een akte van verjaring op te laten stellen bij de notaris. Hierdoor komt het verjaarde perceel kadastraal op naam te staan van de verkrijgende partij. De kosten voor het opstellen van een dergelijke akte komen voor rekening van de verkrijgende partij.

- Indien de verkrijgende partij niet akkoord gaat met het betalen van de kosten voor het opstellen van een akte van verjaring, dan blijft de grond op naam van de gemeente staan en dient de bewoner bij verkoop van de woning alsnog te regelen dat de grond op naam van de nieuwe bewoners komt te staan. De kosten hiervoor zullen niet door de gemeente gedragen worden.
- Bij verjaring van percelen grond, gelegen bij huurwoningen, geldt dat huurders nooit grond in eigendom kunnen verkrijgen door middel van verjaring; dit kan wel door de verhuurder (bijvoorbeeld een Woningstichting). Hier geldt dezelfde verjaringstermijn als bij koopwoningen (20 jaar te kwader trouw). Een Woningstichting kan dus eigenaar worden van een perceel grond bij een huurwoning als die grond door de huurder in gebruik is genomen. De verjaring wordt niet onderbroken, indien tussentijds een wisseling van huurders plaatsvindt.

Bewijzen dat een perceel grond verjaard is

De gouden regel is hier "wie stelt moet bewijzen".

Dit wil zeggen dat als de gemeente op eigen initiatief een perceel grond aan een burger te koop aanbiedt en die burger weigert het perceel te kopen omdat deze zich beroept op verjaring, dan zal de gemeente aan moeten tonen dat de grond niet verjaard is en dus gekocht moet worden.

Andersom is het zo, dat als een burger zelf aangeeft dat hij een perceel gemeentegrond door verjaring heeft verkregen, hij dit zal moeten bewijzen.

Verjaringen voorkomen / stuiten van verjaring

Verjaring kan worden gestuit door actief te handhaven op illegaal in gebruik genomen grond, door bijvoorbeeld de grond aan te bieden voor verkoop of het perceel te laten ontruimen. Hierdoor wordt de verjaring gestuit en gaat de verjaringstermijn opnieuw lopen (artikel 104 (3.4.3.5) Burgerlijk Wetboek. De verjaring wordt alleen gestuit door actie van de kadastrale eigenaar.

Om de kosten voor de burgers zo laag mogelijk te houden wordt één of twee keer per jaar door middel van een 'bulkakte' een aantal perceeltjes middels een akte van verjaring op naam van de verkrijgers gezet, zodat zij de notariskosten kunnen delen.

Handhaving

Indien een gebruiker van een perceel gemeentegrond niet tot koop (of in toepasselijke gevallen tot huur) wil overgaan, dient aan de gebruiker te worden meegedeeld dat hij de grond dient te ontruimen. Ook indien de gebruiker het perceel grond wel wenst aan te kopen c.q. wil huren, maar wij het als gemeente niet kwijt willen en het dus niet verkopen c.q. verhuren, dan wordt de gebruiker gesommeerd het perceel te ontruimen, zodat wij het weer kunnen gebruiken. In dit traject heeft de wijkbeheerder een actieve rol.

Dit recht tot opeisen van het perceel komt aan iedere eigenaar toe op grond van artikel 5:2 BW, welk artikel luidt: 'De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen.' Een eigenaar kan in het algemeen volstaan met in een dagvaarding te stellen dat hij eigenaar is. Wordt echter het eigendomsrecht van de eigenaar door de gebruiker bestreden, dan zal de eigenaar in de regel zijn eigendomsrecht moeten bewijzen. In gevallen, waar de gebruiker blijft weigeren de grond weer te ontruimen, zullen juridische stappen tegen de gebruiker moeten worden ondernomen. Na ontruiming van de grond dient de grond op kosten van de voormalige gebruiker in de oude staat te worden hersteld. Ook hier heeft de wijkbeheer een belangrijke rol.

Actief afstoten snippergroen/restgrond

In de periode september-december 2009 is weekkrant 'Het Kontakt' en de gemeentelijke website gebruikt om actief snippergroen/restgrond af te stoten. Hiervoor is de kaart met gemeentelijke eigendommen (snippergroen/restgrond) op de website geplaatst. Burgers kunnen op de kaart zien of zij gemeentegrond in gebruik hebben. Vervolgens hebben zij tot 31 december 2009 de kans om zelf aan te geven of zij gemeentegrond in gebruik hebben. Mochten de betreffende percelen verkocht kunnen worden, dan kan dit tegen gereduceerde tarieven.

Vanaf 1 januari 2010 zal via een stage-opdracht het vervolgtraject (cyclorama's vergelijken met de eigendommenkaart en controle ter plaatse) opgepakt worden en verder worden gegaan met het actief afstoten van snippergroen/restgrond. Dit zal lange tijd in beslag nemen.

Na 1 januari 2010 geldt voor percelen grond, die onrechtmatig in gebruik zijn genomen en wat door ons geconstateerd wordt, een verdubbeling van de vastgestelde beleidsprijzen (vergelijkbaar met het legaliseren van een illegaal bouwwerk).

Burgers die na 1 januari 2010 zelf melden dat zij gemeentegrond in gebruik hebben, betalen de vastgestelde beleidsprijzen.

Mandatering

In het mandaatbesluit 2009 is opgenomen:

- verkoop van percelen snippergroen/restgrond tegen vastgestelde verkoopprijzen en/of taxatiewaarden
- afwijzen van verzoeken tot aankoop snippergroen/restgrond
- opstellen akte van verjaring voor percelen snippergroen/restgrond
- verhuur snippergroen/restgrond tegen vastgestelde prijzen
- afwijzen verzoek tot verhuur snippergroen/restgrond
- afsluiten gebruiksovereenkomst tegen vastgestelde prijzen
- afwijzen verzoek tot gebruiksovereenkomst
- afsluiten pachtsovereenkomst tegen vastgestelde prijzen
- afwijzen verzoek tot pachtsovereenkomst

In het mandaatbesluit moet nog worden opgenomen:

- verkoop van percelen snippergroen/restgrond tegen taxatiewaarden
- grenscorrecties
- verhuur van gemeentegrond t.b.v. standplaatsen
- verhuur van gemeentegrond t.b.v. terrassen

Slotbepalingen

1. Het College van burgemeester en wethouders kan besluiten af te wijken van het gevoerde beleid of een besluit nemen in situaties waar het beleid niet in voorziet. In die gevallen zal zij de gemeenteraad hierover informeren.
2. De Nota Grondzaken 2010-2014 zal na vier jaar worden geëvalueerd.