

NOTITIE

VERKOOP EN VERHUUR VAN OPENBARE GROND 2017

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Wettelijk kader**
- 3. Uitgeefbare grond**
 - 3.1 De grond mag geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen zijn.**
 - 3.2 De (verkeers)veiligheid mag niet in het geding zijn.**
 - 3.3 Ligging en omvang zijn bepalend voor uitgifte.**
 - 3.4 Er mag geen strijd zijn met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.**
 - 3.5 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen.**
 - 3.6 Onder voorwaarden uitgeefbaar.**
- 4.1. Verhuur van gemeentegrond**
- 4.2 Ingebruikgevingen**
- 5. Prijzen en bijkomende kosten**
 - 5.1 Prijzen bij verkoop**
 - 5.2 Prijzen bij verhuur**
 - 5.2 Bijkomende kosten**
- 6 Procedurele voorwaarden**
- 7. Hardheidsclausule**
- 8. Slotopmerkingen**

1. Inleiding

In deze notitie "verkoop en verhuur van openbare grond 2017" is een kader opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen. Daarbij zijn de voorwaarden aangegeven op basis waarvan we medewerking verlenen aan de verkoop of verhuur:

- bij het als gemeente actief aanbieden van openbaar groen;
- in een legalisatietraject bij onrechtmatig in gebruik genomen grond;
- op aanvraag van een inwoner.

Het vooraf aangeven van voorwaarden en uitgangspunten maakt voor de bewoner duidelijk welke afweging we maken, wat de voorwaarden zijn voor een eventuele overdracht of verhuur en welke prijzen we hanteren.

Verkoop vindt plaats volgens het "ja, tenzij- principe". Dit betekent dat we zoveel als mogelijk meewerken aan verkoop als de grond voor uitgifte in aanmerking komt. De kaders hiervoor worden in deze notitie vastgesteld.

Deze notitie is opgesteld omdat het vigerend beleid (notitie Snippergroen) dateert van 2009. Daarnaast is in 2016 een inventarisatie uitgevoerd van in gebruik genomen grond. Het resultaat van de inventarisatie vraagt om een projectmatige aanpak waarvoor een actueel consistent beleid een absolute voorwaarde is.

De aanpak van de resultaten van de inventarisatie kent 2 deelprojecten:

- a. het deelproject Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Daarvoor wordt een afzonderlijke notitie "Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond" vastgesteld;
- b. het daar waar mogelijk verkopen van reststroken openbare grond of dit aan te bieden voor vormen van tijdelijk gebruik: het deelproject "Verkoop of verhuur van openbare grond", waarop we in deze notitie ingaan;

De notitie "Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond" is onlosmakelijk verbonden met deze notitie. Het verdient de voorkeur om beide deelprojecten gezamenlijk per kern uit te voeren.

2. Wettelijk kader

Verkoop en verhuur van gemeentelijk eigendommen is een privaatrechtelijke handeling. De Gemeentewet bepaalt in artikel 160, lid 1, sub e dat het college bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Daarnaast heeft het college op basis van artikel 160, lid 3 van de Gemeentewet de plicht om alle beschermende maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.

Bij het sluiten van overeenkomsten tot verkoop of verhuur van grond handelt de gemeente als een rechtspersoon in de zin van het Burgerlijk Wetboek. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop of verhuur of van het al dan niet meewerken aan legalisatie (in geval van reeds bestaand onrechtmatig gebruik) zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

De gemeente dient zich in haar privaatrechtelijk handelen echter wel te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze notitie draagt bij aan deze beginselen.

3. Uitgeefbare grond

Als uitgangspunt wordt de volgende definitie gehanteerd voor uitgeefbare grond:

“Alle gemeentegrond die niet voor goed gebruik of beleving van de openbare ruimte c.q. de uitoefening van de gemeentelijke taken nodig is.”

Om deze definitie te verduidelijken wordt hieronder aangegeven in welke de gevallen de grond al dan niet uitgeefbaar is:

3.1- De grond mag geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen zijn.

a. Bestaande groenstructuurkaarten* geven aan welk groen uitgeefbaar is. De grond die op de structuurkaart is aangegeven is ruimtelijk en beheertechnisch getoetst. Grond dat op de structuurkaart behoort tot de "hoofdstructuur" is niet uitgeefbaar. Grond dat op de structuurkaart wordt aangeduid als "overig" komt voor uitgifte in aanmerking. Voor grond met de titel "nevenstructuur" dient per geval beoordeeld te worden of uitgifte wenselijk is. Als de betreffende grond niet op de structuurkaart voorkomt, zal alsnog een ruimtelijke en beheertechnische toets plaatsvinden om te bepalen of de grond uitgeefbaar is.

** Voor de beoordeling of grond uitgeefbaar is, wordt gebruik gemaakt van de groenstructuurkaarten die op september 2012 zijn vastgesteld als onderdeel van de Nota Strategisch eigendommenbeleid. Deze kaarten dienen geactualiseerd te worden, echter dit moment is geen geschikt tijdstip om tot actualisatie over te gaan. Momenteel wordt hard gewerkt aan de totstandkoming van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en een synchronisatie van de BGT met de Beheerpakketten Openbare Ruimte (BOR). Als de BGT afgerond is en volledig is gesynchroniseerd met BOR, zullen nieuwe structuurkaarten worden gemaakt en vastgesteld worden door het college.*

b. Uitgeefbare grond bevat *geen openbare gebruiksfunctie* zoals wandelpad, speelplek en dergelijke. Indien voor het uit te geven openbaar groen bepaalde voorzieningen (als een (voet)pad of speelvoorzieningen) moeten worden verlegd dan zijn de kosten van verlegging voor rekening van de koper. Deze kosten maken in dat geval onderdeel uit van de koopovereenkomst.

c. Kanteelvorming is geen belemmering voor uitgeefbaarheid. Als in een buurt niet alle eigenaren tot aankoop van grond overgaan, ontstaan er zogeheten kantelen in het gemeentelijk groen. Dit zijn uitsparingen in de kadastrale grenzen, qua vorm vergelijkbaar met de kantelen op ouderwetse (getande) vestingmuren. Ondanks dat kanteelvorming het groenbeheer bemoeilijkt, is het geen belemmering voor verkoop. In de praktijk blijkt dat de niet verkochte reststroken op een later tijdstip toch vaak verworven worden.

3.2 De (verkeers)veiligheid mag niet in het geding zijn.

In verband met *verkeersveiligheid* (o.a. uitzicht in bochten, parkeerplaatsen) en *sociale veiligheid* (o.a. naast pad, speelplek) zijn bepaalde stukken groen 'niet uitgeefbaar'. De verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.

3.3 Ligging en omvang zijn bepalend voor uitgifte.

- a. De uitgeefbare grond is eigendom van de gemeente Sluis;
- b. De uitgeefbare grond moet aansluiten aan de eigen grond van de koper;
- c. De uitgeefbare grond mag niet de eigendom van andere omwonenden insluiten;
- d. De uitgeefbare grond mag niet leiden tot onbereikbare gemeentelijke eigendommen;
- e. De aan de uitgeefbare grond grenzende boven- en ondergrondse voorzieningen of eigendommen van derden moeten bereikbaar zijn;
- f. De uitgeefbare grond mag geen onderdeel zijn van een geluidswal of talud. Naast het talud/geluidswal houden we een strook van 2 á 3 meter vrij, in verband met onderhoud aan de wal of het talud;
- g. De uitgeefbare grond maakt geen deel uit van het profiel van een weg.

3.4 Er mag geen strijd zijn met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.

Voor eventueel toekomstig gebruik door de gemeente (zoals inbreiding, herstructurering wijken) zijn bepaalde stukken groen niet uitgeefbaar.

3.5 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen.

- a. Indien er kabels en leidingen onder uitgeefbaar groen liggen verbinden we in beginsel voorwaarden (kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding of recht van opstal) aan de verkoop, zodat de kabels en leidingen voor de eigenaar altijd bereikbaar zijn voor o.a. onderhoud en vervanging. Daarnaast mag men ter plekke niet diep graven en geen diep wortelende planten of bomen plaatsen. De aanwezigheid van kabels en leidingen betekent niet automatisch dat de grond niet verkocht kan worden.
- b. Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen de grond niet verkocht kan worden als er kabels of leidingen in de grond liggen (bijvoorbeeld hoge drukgasleidingen of hoogspanningskabels). Ook als er meerdere kabels/leidingen van meerdere disciplines in de grond liggen, is terughoudendheid op zijn plaats. In een aantal gevallen kunnen er ook zwaarwegende redenen zijn in verband met het onderhoud waardoor niet kan worden verkocht.
- c. Indien er een hoofdriool onder de uitgeefbare grond ligt, wordt de grond die nodig is als onderhoudsstrook (2,5 meter aan weerszijden van het midden van het hoofdriool) niet verkocht. Voor huisaansluitingen wordt per geval bekeken of medewerking kan worden verleend.
- d. Grond dat onderdeel uitmaakt van het afwateringsstelsel wordt niet verkocht.

Als er kabels en leidingen in de te verkopen grond liggen, wordt per geval beoordeeld of de grond uitgeefbaar is.

3.6 Onder voorwaarden uitgeefbaar.

In bepaalde gevallen kan de gemeente eventuele bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van nadere voorwaarden aan de verkoop. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de overeenkomst en vervolgens door de notaris als een kwalitatieve verplichting of kettingbeding overgenomen in de akte van levering. Hiervan maken we bij voorkeur zo min mogelijk gebruik. Het maakt overeenkomsten namelijk onoverzichtelijk en dergelijke bepalingen zijn moeilijk te handhaven. Anderzijds vergroot het wel de mogelijkheid om openbare grond te verkopen.

4.1. Verhuur van gemeentegrond

Verhuur heeft niet de voorkeur. Uitgangspunt is en blijft de verkoop van uitgeefbaar groen.

Verhuur van openbare grond heeft nadelen. In de eerste plaats gaat het om beheer- en administratiekosten, die veelal niet in verhouding staan tot de opbrengsten uit verhuur. In de tweede plaats kan een verhuizing van de huurder tot problemen leiden wanneer de nieuwe huurder niet wil betalen voor het gebruik van de grond maar deze wel wil blijven gebruiken.

Toch kunnen zich er situaties voordoen dat verkoop niet tot de mogelijkheden behoort en verhuur overwogen dient te worden.

Redenen om alsnog het instrument huur te gebruiken zijn de volgende:

1. De grond is in de toekomst nodig voor ontwikkelingen;
2. Er is sprake van een langdurige gedoogsituatie en er kan geen overeenstemming worden bereikt over verkoop;
3. Er is sprake van onrechtmatig grondgebruik en er kan geen overeenstemming worden bereikt over verkoop. Het doel hierbij is het voorkomen of stuiten van de verjaringstermijn. Verhuur is mogelijk, maar dan tegen de actueel geldende voorwaarden en prijzen;
4. Er is sprake van een perceel groter dan 150 m² dat voor de gemeente geen nut heeft en dat door de grootte een (wellicht onredelijk) hoge prijs heeft;
5. De geïnteresseerde is geen eigenaar, maar gebruiker/huurder van het naastgelegen perceel.

Bij een eventuele verhuur gelden dezelfde uitgiftecriteria zoals in paragraaf 3 is aangegeven.

Het uitgangspunt is dat verkoop de voorkeur heeft boven verhuur. Verhuur is in bepaalde gevallen een tweede optie.

4.2 Ingebruikgevingen

Het om niet of tegen een zeer lage vergoeding in gebruik geven is geen goede optie, ook al is er sprake van een situatie dat het gebruik gedurende langere tijd is gedoogd of waarbij door de gemeente toezeggingen zijn gedaan. Het om niet in gebruik geven van grond heeft – in tegenstelling tot een huurovereenkomst - een beperkt effect op het stuiten van een eventuele verjaringstermijn voor een automatische eigendomsovergang (tenzij dit nadrukkelijk in de gebruiksovereenkomst wordt vastgelegd).

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat bij overeenkomsten van ingebruikgeving met iedere vorm van een tegenprestatie (gebruiksvergoeding of onderhoudsverplichting) al heel snel geredeneerd wordt dat de regels van het huurregime van toepassing zijn.

Dat is een reden om in de toekomst voor nieuwe gevallen geen gebruik te maken van het instrument ingebruikgeving, maar uit te gaan van een huurovereenkomst als verkoop niet tot de mogelijkheden behoort.

5. Prijzen en bijkomende kosten

5.1 Prijzen bij verkoop

De vierkante meterprijs bij verkoop (zonder extra bouwmogelijkheden*) is afhankelijk van de ligging en de oppervlakte en wordt als volgt bepaald:

Ligging:	Prijs per m ² voor de eerste 100 m ²	Prijs per m ² voor de volgende 100 m ²	Prijs per m ² voor de (eventueel) resterende m ²
Grond gelegen voor de woning (rooilijn)	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-
Grond gelegen naast of achter de woning	€ 75,-	€ 50,-	€ 25,-

De vastgestelde waarden zijn tot stand gekomen door een taxatie van een lokale onafhankelijke beëdigd taxateur en zijn gebaseerd op "kosten koper". De prijs van € 75,- is overigens ook gelijk aan de gemiddelde prijs per m² die de overige Zeeuwse gemeenten hanteren.

** Als de aankoop van grond wordt verricht om vergunningplichtige bouwplannen te realiseren, wordt de waarde van de grond afzonderlijk vastgesteld. De waarde is afhankelijk van de plannen van de koper en zal in dat geval altijd minimaal op de hierboven genoemde bedragen vastgesteld worden.*

5.2 Prijzen bij verhuur

De prijs bij verhuur bedraagt bij aanvang van de huurperiode 5% van de verkoopprijs per jaar. Ook deze huurprijs is tot stand gekomen door een taxatie van een lokale onafhankelijke beëdigd taxateur. Het minimale huurbedrag (bij kleine percelen) bedraagt uit kostenoverwegingen minimaal € 50,- per jaar.

De huurprijs wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex "Alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

5.2 Bijkomende kosten

Bij de verkoop van grond worden bijkomende kosten gemaakt. Bovengenoemde prijzen zijn gebaseerd op "kosten koper". De bijkomende kosten komen derhalve ten laste van de koper.

Bijkomende kosten zijn onder andere:

- de notariskosten (notariskeuze door koper);
- de overdrachtsbelasting (of BTW indien van toepassing);
- de kosten van inschrijving van het perceel in het Kadaster;
- kosten voor een eventueel externe taxatie;
- de kosten van een recht van opstal, indien niet volstaan kan worden met het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst;
- meetkosten van het Kadaster voor toewijzen grenzen nieuwe perceel.

Bij meerdere percelen in dezelfde omgeving kan men - om de kosten voor de koper(s) zo veel mogelijk te beperken – wellicht gebruik maken van een gezamenlijke akte van levering via de notaris. De gemeente kan slechts daarop wijzen. Het initiatief om notarissen daarvoor te benaderen ligt bij de koper(s).

De prijzen per m² bij verkoop en verhuur zijn vaste bedragen, tenzij er aangekocht wordt voor het realiseren van vergunningplichtige bouwwerken. De bijkomende kosten zijn voor rekening van koper.

6 Procedurele voorwaarden

Een verzoek tot het mogen kopen of huren van openbaar groen gebeurt schriftelijk en bevat:

- naam en adres van de verzoeker;
- datum van het verzoek;
- korte omschrijving van de plannen die verzoeker beoogt met het beoogde stukje grond;
- een duidelijke tekening, foto of omschrijving waarop staat aangegeven op welk stukje openbaar groen het verzoek betrekking heeft.

Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen. De verzoeker krijgt uiteraard de mogelijkheid om een onvolledig verzoek tot aankoop aan te vullen.

Eerder afgewezen verzoeken nemen we alleen opnieuw in behandeling als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.

Indien voor een perceel grond meerdere belangstellenden zijn, dan wordt op basis van de criteria bepaald wie voor het betreffende stukje grond het meest in aanmerking komt. Is hierin sprake van gelijkwaardigheid, dan wordt gestreefd naar een redelijke verdeling van de te verkopen grond (naar rato).

7. Hardheidsclausule

Omdat het niet is uit te sluiten dat deze notitie en/of de groenstructuurkaarten niet in alle gevallen in voldoende mate voorziet, is een hardheidsclausule van toepassing. In bijzondere situaties kan gemotiveerd, in afwijking van de kaders en deze notitie, grond wel of niet verkocht worden. Dit is ter beoordeling van het college, waarbij deze bevoegdheid kan worden gemandateerd aan de portefeuillehouder.

8. Slotopmerkingen

Wij veranderen bij verkoop de bestemming van de uitgeefbare grond zelf niet actief. De koper mag de bestemmingswijziging desgewenst zelf (voor eigen rekening) aanvragen. Bij de eerstvolgende periodieke herziening van de bestemmingsplannen wordt de bestemming automatisch aangepast naar de feitelijke situatie.

Verkoop van grond op bedrijventerreinen, bouwkvavels, landbouwgronden en volkstuinten vallen niet onder deze beleidsnotitie.

Met het inwerkingtreden van deze notitie vervallen alle andere beleidsstukken die kaders en spelregels stellen voor de verkoop en huur/ingebriukgeving van gemeentegrond.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Sluis op <DATUM>.

De gemeentesecretaris,

de wnd. burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. P.A.G. Cammaert