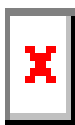


Nota restgroen 2011



1. Algemeen kader

In de drie voormalige gemeenten Maarssen, Loenen en Breukelen was er een verschillend verkoopbeleid ten aanzien van restgroen. Deze nota restgroen harmoniseert het verkoopbeleid ten aanzien van restgroen voor de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota wordt ingegaan op het vastgestelde beleid en worden voorstellen gedaan om dit beleid aan te passen.

1.1 De huidige situatie

In de voormalige gemeente Breukelen is in 2009 een nota restgroen door de raad vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de verkoop van gemeentelijk restgroen vastgesteld. De verkoopprijs van restgroen is toen vastgesteld op € 180,- per m².

In de voormalige gemeente Maarssen was geen beleidsnota vastgesteld echter in de uitvoering waren er duidelijke uitgangspunten. De verkoopprijzen voor restgroen zijn in 2002 door het college vastgesteld en jaarlijks geïndexeerd. In 2010 lagen de verkoopprijzen op € 180,00 per m² voor percelen met bouwmogelijkheden en € 55,00 voor percelen zonder bouwmogelijkheden.

In de voormalige gemeente Loenen was het beleid om geen restgroen te verkopen alleen bij zeer grote uitzondering en alleen indien voldaan werd aan een aantal ruimtelijke- en gebruikers- criteria. Uitzonderingen zijn:

- Omzetting van lopende huurovereenkomst naar aankoop;
- Omzetting van in gebruik geven naar aankoop bij eigenaars wisseling;
- Indien verkoop leidt tot duidelijkere eigendomsgrenzen;
- Indien verkoop voortvloeit uit jarenlange bestaande situatie van gebruik..

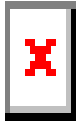
1.2 Doel van deze nota

De voorliggende nota restgroen 2011 harmoniseert het huidige beleid en past het aan. Er worden voorstellen gedaan voor een nieuw beleid waarbij met name gekeken wordt naar:

1. de beoordelingscriteria voor verzoeken tot verkoop van restgroen;
2. de prijzen per m²;
3. de interne beoordelingsprocedures;
4. mandaatregeling.

1.3 Definitie restgroen

Restgroen is een strook gemeentegrond (meestal groen) met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, welke in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzend perceel. De beoordelingscriteria die hieraan ten grondslag liggen komen aan bod in deze nota.



2. uitgiftedvormen

2.1 Verkoop

Verkoop van reststroken is de meest heldere uitgiftemogelijkheid. Het levert de koper veelal een waardevermeerdering van zijn totale onroerende zaak op. Voordelen voor de gemeente zijn dat zij eenmalig extra inkomsten heeft, geen onderhoud meer hoeft te plegen, een meeropbrengst voor de OZB realiseert en niet geconfronteerd wordt met administratiekosten voor verhuur of handhaving van oneigenlijk gebruik.

Conclusie

Het instrument van verkoop geeft voor de gemeente de meest positieve resultaten, zowel ten aanzien van de eigendomsverhoudingen als de opbrengsten.

2.2 Verhuur

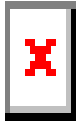
Er is geen bestaand beleid voor verhuur. Over het algemeen kan men stellen dat er voor verhuur wordt gekozen wanneer de verzoeker in juridische zin huurder en/of gebruiker is van de onroerende zaken waaraan de te huur gevraagde grondstrook grenst. Ook kan er verhuurd worden wanneer er in de gevraagde grondstrook kabels en leidingen voorkomen en een overdracht niet wenselijk is, terwijl er geen bezwaren zijn tegen het afstoten van beheer en onderhoud.

In de praktijk blijkt echter dat de naleving van de huurvoorwaarden veel toezicht vraagt. Zo worden er bijvoorbeeld restricties opgelegd betreffende bebouwing, het planten van bomen e.d. Dit zijn echter moeilijk te controleren en te beheren situaties. Bovendien bestaat gevaar dat bij huuropzegging reststrookjes ontstaan die moeilijk te onderhouden zijn. Voorts legt verhuur een groot beslag op de ambtelijke organisatie.

Overigens is er juridisch gezien altijd sprake van huur als het genot van een zaak wordt verschaft tegen betaling van een bepaalde prijs. Ook al zou in de overeenkomst worden gesproken van in-gebruikgeving, strikt juridisch is er dan toch sprake van verhuur. Slechts wanneer "om niet" in gebruik wordt gegeven is daar geen sprake van. Daarom moet er altijd gekozen worden voor een huurovereenkomst met uitzondering van die gevallen waarin een zaak feitelijk "om niet" in gebruik wordt gegeven. In-gebruikgeving wordt als uitgiftedvorm bij reststroken niet toegepast.

Conclusie

Verhuur is niet wenselijk. In het nieuwe beleid wordt voorgesteld om in principe geen reststroken meer te verhuren anders dan in bijzondere gevallen. Verhuur vindt alleen plaats wanneer sprake is van een tijdelijke situatie (tijdelijk beheer), zoals wanneer de grond gereserveerd is voor toekomstige ruimtelijke planvorming. Wanneer de verzoeker geen juridisch eigenaar is van het aangrenzende huisperceel, maar wel huurder en/of gebruiker, wordt het verzoek afgewezen. Huurder/gebruiker kan vervolgens de juridisch eigenaar verzoeken een aanvraag tot koop van de betreffende reststrook bij de gemeente in te dienen.



3. Uitgangspunten van nieuw uitgiftebeleid restgroen

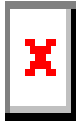
Voor de uitgifte van restgroen is het belangrijk dat er duidelijke criteria bestaan op basis waarvan een verzoek tot uitgifte kan worden beoordeeld. Dit is van belang voor het voortvarend kunnen afhandelen van deze verzoeken. Het belangrijkste is echter dat het de aanvrager duidelijkheid biedt over de manier waarop de gemeente zal omgaan met zijn verzoek.

3.1 Uitgiftecriteria

Om te kunnen beoordelen of een perceel restgroen voor verkoop in aanmerking komt, wordt er getoetst aan onderstaande criteria.

Het perceel restgroen komt voor verkoop in aanmerking indien:

- er geen sprake is van structuurbepalend groen (de kwaliteit van de groenstructuur, met name het structuur- en beeldbepalend groen en de beheersbaarheid van het resterende groen worden als richtinggevend criteria beschouwd); Toelichting: bij het gemeentelijk groen moet voor wat betreft structuur- en beeldbepalend groen worden gedacht aan het volgende:
 1. de groenstrook is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke opzet van de wijk.
 2. Het groen begeleidt een doorlopende voetgangersroute, die alleen werkt als het profiel zich duidelijk voortzet.
 3. Het groen bepaalt mede het karakter en de structuur van de wijk, helpt mede aan de herkenbaarheid of speelt een belangrijke rol in woonerfachtige straten.
 4. Het groen levert een goed woonmilieu, met name door een veelheid van “weinig fraaie” functies te verbinden, zoals schuren, kopgevels, schuttingen, garages, parkeerterreinen e.d.
 5. Het groen schermt parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen af van de woningen.
 6. De groenvoorzieningen zijn specifiek bestemd voor de gezamenlijke omliggende woningen en niet alleen voor de woningen van de aanvragers.
- er geen kabels en/of leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen in de grond voorkomen of zich bevinden binnen een afstand van 1 meter van de over te dragen grond. Uitzondering hierop is indien nutsbedrijven bereid zijn de kabels en leidingen te verplaatsen. De kosten van het omleggen komen dan geheel voor rekening van de koper. Ook kan tot verkoop worden overgegaan indien er bij notariële akte een zakelijk recht gevestigd kan worden.
- de uit te geven reststrook aansluit op het perceel waar de aspirant-koper juridisch eigenaar van is;
- door verkoop van de reststrook de versnippering niet toeneemt. Dat wil zeggen: grond die grenst aan eigendom van meerdere particulieren komt alleen in aanmerking voor uitgifte indien alle aangrenzende eigenaren tezamen hierover met de gemeente overeenstemming bereiken. Het initiatief om alle eigenaren op één lijn te krijgen ligt bij de aanvrager(s);
- er geen verkeerstechnische belemmeringen optreden (bijvoorbeeld: vermindering van het zicht op het verkeer);
- er geen andere claims op de grond liggen op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, aanspraken van derden enzovoort;
- er, in geval van verkoop, ruimtelijk geen bezwaren zijn tegen de bouw van vergunningvrije bouwwerken op de reststrook;



- er op basis van een historisch of beperkt onderzoek geen feiten bekend zijn die aantonen dat er in de grond voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen voorkomen.

3.2 Actief versus passief

Aangezien met name de prioriteitsstelling geen actieve aanpak van de verkoop van restgroen toelaat stellen wij voor om een passief beleid te voeren. Op grond van een initiatief van de verzoeker wordt een verzoek in behandeling genomen.

4. Procedureomschrijving verkoop restgroen

De verzoeken tot verkoop van restgroen worden centraal behandeld door de afdeling ontwikkeling, meer specifiek team economische ontwikkeling, grondzaken. Grondzaken doet de intake en is verantwoordelijk voor de afhandeling. Alleen schriftelijke verzoeken worden behandeld. De ontvangst van de aanvraag wordt schriftelijk bevestigd. Indien de procedure leidt tot een positief voorstel tot uitgifte dient een koop- of huurovereenkomst voorgelegd te worden aan de verzoeker. Bij een besluit tot verkoop zal ter afwikkeling de notaris worden ingeschakeld.

Besluitvorming

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Indien het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een verzoek beslist dat het mogelijk is de betreffende strook gemeentegrond te verkopen, wordt het stukje grond schriftelijk te koop aangeboden. Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet worden de voorlopige koopovereenkomsten en de aktes ondertekend door de burgemeester.

De beslissing op de verzoeken om aan/verkoop van restgrond is gemandateerd aan teamleider Economische ontwikkeling. In het portefeuillehoudersoverleg zullen de verkopen en afgewezen verkopen worden besproken met de portefeuillehouder.

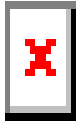
Uitzonderingen hierop:

1. De verkopen waarbij een makelaar wordt ingeschakeld wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd.
2. In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van het vastgesteld beleid. Indien wordt afgeweken van het beleid in deze nota neemt het college een besluit.

De ondertekeningsbevoegdheid op grond van artikel 171 van de Gemeentewet is gemandateerd aan teamleider economische ontwikkeling en beleidsadviseur grondzaken.

Procedureomschrijving

stap	handeling	actie door	termijn
1	Verzoek komt binnen	Grondzaken	



2	Ontvangstbevestiging verzenden met afhandelingstermijn	Grondzaken	1 week
3	Verzoeken verzamelen en in behandeling nemen	Grondzaken	
4	Ambtelijke inhoudelijke toetsing aan beleid	grondzaken, bestek en beheer (groen en verkeer), klic melding	6 weken
5	Bespreking uitkomsten inhoudelijke toetsing	Portefeuillehouder grondzaken, grondzaken	6 weken na in behandeling name
6	Bij negatief advies afwijzing verzoek verzenden. Bij positief advies eventueel B&W voorstel opmaken	Grondzaken	
7	Grondaanbiedingen verzenden	Grondzaken	8 a 10 weken na in behandeling name
8	Na acceptatie opmaken koopovereenkomst en verdere afwikkeling	Grondzaken en notaris	

5. Bouwmogelijkheden in eigendom of in huur verkregen reststroken

Wanneer een reststrook in eigendom of in huur wordt verkregen bestaat vaak ook de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen.

5.1 Eigendom

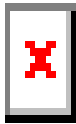
De bouwmogelijkheden die ontstaan door de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. De te verkopen grond heeft doorgaans de bestemming "groen", "openbaar groen" of een bestemming "verkeer". Het bebouwen van deze grond is dan conform de bestemming niet toegestaan. Bebouwing is pas mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan. Tuinen mogen in de regel tot een bepaald percentage van de oppervlakte bebouwd worden met aanbouwen en/of bijgebouwen. Bij de berekening van dit percentage mag de oppervlakte van de toegevoegde grond, waarop een andere bestemming rust, niet in aanmerking worden genomen.

Verkoop van restgroen leidt formeel dus niet tot vergroting van de bouwmogelijkheden. Indien de koper op het gekochte wenst te bouwen (bijvoorbeeld een aanbouw of vrijstaand bijgebouw) of de oppervlakte mee wil laten tellen in de berekening van de procentuele bebouwingsgraad, dan moet hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaats vinden of een vrijstellingsprocedure worden gevoerd. Alleen vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht op de reststrook.

In de koopovereenkomst wordt een clause opgenomen dat indien de komende 15 jaar de bestemming wordt gewijzigd zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan er overeenkomstig een compensatie zal plaatsvinden.

5.2 Huur

Op de grond, die van de gemeente wordt gehuurd, zijn feitelijk geen bouwmogelijkheden, omdat privaatrechtelijk geen bouwmogelijkheden worden toegestaan.



6. Grondprijzen

6.1 verkoopprijzen

Huidige situatie

Reststroken worden bij verkoop aan particulieren verkocht voor € 180,00 per m² exclusief BTW of overdrachtbelasting.

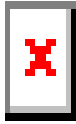
Vergelijking prijzen bij verkoop van restgroen

Gemeente	Prijs	Toelichting
De Ronde Venen	€ 113,50	Wordt nog geharmoniseerd opnieuw vastgesteld voor nieuwe gemeente
Abcoude	€ 175,00	Wordt nog geharmoniseerd vastgesteld voor nieuwe gemeente
Woerden	€ 150,00	
Wijdmeren	€ 156,50 € 325,00	Voor snippergroen zonder bebouwingsmogelijkheden Voor snippergroen met bebouwingsmogelijkheden
Breukelen	€ 180,00	
Loenen	Op basis van taxatie	Praktisch geen verkoop
Maarssen	€ 180,00	Met bebouwingsmogelijkheden. € 55,-- zonder bebouwingsmogelijkheden

Nieuwe situatie

Uit navraag bij het team belasting, cluster waardering onroerende zaken blijkt dat per waardepeildatum 1 januari 2010 de grond met de bestemming wonen gemiddeld gewaardeerd wordt op € 600,-- per m². In Maarssenbroek liggen deze prijzen lager. De prijzen die binnen Stichtse Vecht tot op heden voor de verkoop van restgroen worden gehanteerd liggen aanzienlijk lager. Het is niet reëel de bouwgrondprijs te vragen voor restgroen, aangezien deze stroken worden verkocht met de vigerende bestemming, bijvoorbeeld "groen", waardoor de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn. Wij stellen daarom voor de verkoopprijs voor reststroken vast te stellen op 30 % van € 600,00 zijnde € 180,00 per m² en de verkoopprijs jaarlijks te indexeren aan de hand van de consumentenprijsindexcijfer volgens het CBS alle werknemers.

Als de te verkopen grond groter is dan 50 m² maar kleiner dan 100 m² zal er afzonderlijk worden bepaald of de grond door een taxateur wordt getaxeerd. Als de te verkopen grond groter is dan 100 m² dan zal de grond door een makelaar worden getaxeerd. Bij taxatie door een makelaar wordt gekeken naar de waarde van de te verkopen grond en de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief bebouwde gedeelte) door de aankoop van de grond.



Conclusie

Verkoopprijs restgroen tot 50 m² bedraagt € 180,00 per m². De verkoopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindexcijfer volgens CBS alle werknemers. Bij percelen groter dan 50 m² maar kleiner dan 100 m² wordt afzonderlijk bepaald of deze getaxeerd worden alvorens tot verkoop wordt overgegaan. Percelen groter dan 100 m² worden getaxeerd door een makelaar.

6.2 Huurprijs

Bij verhuur van grondstroken aan particulieren wordt geen systeem gehanteerd. De meeste huren zijn ooit eens vastgesteld en niet meer aangepast.

Inventarisatie bij omliggende gemeenten heeft uitgewezen dat een aantal gemeenten niet verhuurt en dat bij de overige gemeenten niet een duidelijk beeld is hoe de huurprijs tot stand is gekomen. Een doorzichtige methode is het uitdrukken van de huurprijs in een percentage van de te hanteren uitgifteprijs en, zoals hiervoor aangegeven, alleen in tijdelijke situaties te verhuren.

Wij stellen u voor om de huurprijs van restgroen per jaar voor particulieren vast te stellen op 2 % van de uitgifteprijs bij verkoop van € 180,00. Dit betekent een huurprijs per m² van € 3,60 per jaar. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer volgens het CBS alle werknemers.

Conclusie

Huurprijs voor restgroen aan particulieren bedraagt € 3,60 per m² per jaar.

6.3 betaling en kosten bij aankoop

Bij het passeren van de akte dient de grondprijs k.k. te worden voldaan. Kosten koper staat voor de kosten van:

- de notaris
- het kadastraalrecht
- de overdrachtsbelastingen of BTW

Ook komen eventuele taxatiekosten en kosten van het bodemonderzoek en in meting door het kadaster voor rekening van de koper.

7. Afwijking van de beleidsregels

Bij projecten en/of gevallen van handhaving van illegaal in gebruik genomen grond kan er afgeweken worden van bovenstaande beleidsregels. Indien wordt afgeweken van het beleid in deze nota neemt het college een besluit.