

Nota restgroen 2016

Algemeen kader

De huidige situatie

In 2011 is de nota restgroen door het college van B&W vastgesteld. In 2016 wordt er gestart met het project gebruik gemeentegronden Stichtse Vecht en het project geluidswal Maarssebroek. Om die reden is het nodig om de nota restgroen te actualiseren.

Doel van deze nota

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

- ✓ de beoordelingscriteria voor verzoeken tot uitgifte van restgroen;
- ✓ de prijzen per m²;
- ✓ de interne beoordelingsprocedures;

Definitie restgroen

Restgroen is een strook gemeentegrond (meestal groen) niet groter dan 100 m² met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik, welke in aanmerking komt voor vergroting van het direct aangrenzende perceel. De beoordelingscriteria die hieraan ten grondslag liggen komen aan bod in deze nota.

Uitgiftedvormen

Verkoop

Verkoop van restgroen is de meest heldere uitgiftemogelijkheid. Na verkoop wordt het eigendom van het restgroen overgedragen aan de koper. 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.

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

Verhuur

Juridisch gezien is er sprake van verhuur 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.

Over het algemeen kan men stellen dat er voor uitgifte door verhuur van restgroen wordt gekozen wanneer de verzoeker geen eigenaar is van het restgroen aangrenzende perceel maar dit aangrenzende perceel in gebruik heeft (bijvoorbeeld als huurder). Ook kan er verhuurd worden wanneer er in de gevraagde grondstrook kabels en leidingen voorkomen en een eigendomsoverdracht daardoor 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.

Om die redenen wordt er terughoudend omgegaan met het verhuren van restgroen.

Uitgangspunten van 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.

Uitgiftecriteria

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

Het perceel restgroen komt voor uitgifte 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 richtinggevende 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.
 7. Het groen is onderdeel van een ecologische structuur of verbinding.
 8. Het groen heeft een waterbergende functie
 9. Er zijn beschermde houtopstanden aanwezig.
- door uitgifte van het restgroen de versnippering niet toeneemt.
- 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 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.

Indien aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan behoort uitgifte van restgroen tot de mogelijkheden. De voorkeur gaat daarbij uit naar uitgifte door middel van verkoop. Uitgifte door middel van verkoop is mogelijk indien aan alle navolgende criteria wordt voldaan:

- de uit te geven reststrook aansluit op het perceel waar de aspirant-koper juridisch eigenaar van is;
- 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.
- er, in geval van verkoop, ruimtelijk geen bezwaren zijn tegen de bouw van vergunningvrije bouwwerken op de reststrook;

Indien verkoop niet mogelijk is omdat niet aan alle bovenstaande criteria wordt voldaan kan uitgifte van de strook restgroen in verhuur plaatsvinden, doch uitsluitend indien zich een van de navolgende situaties voordoet:

- een tijdelijke situatie (tijdelijk beheer), zoals wanneer de grond gereserveerd is voor toekomstige ruimtelijke planvorming.
- Indien er sprake is van ongeregistreerd gebruik nabij een huurwoning en de eigenaren (woningcorporaties en particuliere verhuurders) van de huurwoning willen de grond niet kopen kan de grond verhuurd worden aan de bewoners. Hiermee hoeft dan niet handhavend te worden opgetreden. De huurovereenkomst met de bewoners zal niet overdraagbaar zijn aan nieuwe bewoners van de huurwoning. De huurovereenkomst voor de gemeentegrond zal eindigen zodra de huurders geen huurder meer zijn van de aangrenzende huurwoning. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst zullen de gronden vrij van opstallen en beplantingen terug moeten worden geleverd aan de gemeente. Indien er geen verhuurmogelijkheid bestaat en de eigenaar niet wilt aankopen is de gemeente genoodzaakt handhavend op te treden.
- Voor de bestaande huurovereenkomsten geldt dat de grond in eerste instantie te koop wordt aangeboden. Indien men niet overgaat tot aankoop van de grond kan er een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten. Deze huurovereenkomst is niet overdraagbaar aan nieuwe bewoners. Nieuwe bewoners krijgen de mogelijkheid om de grond aan te kopen en anders dient de grond vrij van opstallen en beplanting te worden opgeleverd.

Procedureomschrijving uitgifte restgroen

De verzoeken tot aankoop of huur van restgroen worden centraal behandeld door de afdeling ontwikkeling, meer specifiek grondzaken. Grondzaken doet de intake en is verantwoordelijk voor de afhandeling. 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. 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 tot verkoop van restgroen wordt gemandateerd aan de teamleiders van de afdeling Ontwikkeling en de medewerkers van Grondzaken. In het portefeuillehoudersoverleg

zullen de verkopen en afgewezen verkopen worden besproken met de portefeuillehouder indien deze afwijkend zijn van deze nota restgroen.

De ondertekeningsbevoegdheid op grond van artikel 171 van de Gemeentewet wordt gemandateerd aan de teamleiders van de afdeling Ontwikkeling en de medewerkers van Grondzaken.

Bouwmogelijkheden restgroen

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

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

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

Verkoopprijs

De verkoopprijs voor restgroen binnen Stichtse Vecht bedraagt € 183,60 per m² k.k. Gedurende de looptijd van het project "gebruik gemeentegronden Stichtse Vecht" wordt eenmalig een aanbieding gedaan met een kortingsprijs van € 125,- per m² k.k. De aanbieding met de kortingsprijs van € 125,- per m² k.k. is 6 weken lang na dagtekening geldig. Nadat de overeenkomst is gesloten dient de grondoverdracht binnen 1 jaar plaats te vinden.

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 door de gemeente aan te wijzen taxateur wordt getaxeerd of dat deze voor de voormelde verkoopprijs per m² te koop zal worden aangeboden,

Als de te verkopen grond groter is dan 100 m² kwalificeert de grond niet als restgroen en zal deze door een door de gemeente aan te wijzen makelaar worden getaxeerd.

Bij taxatie door een makelaar niet alleen gekeken naar de waarde van de te verkopen grond maar ook naar de waardevermeerdering van het reeds bij de verzoeker in eigendom zijnde aangrenzende perceel (inclusief bebouwde gedeelte) welke ontstaat door de aankoop van de grond.

De taxatie zal door de gemeente gebruikt worden ter bepaling van de verkoopprijs.

Voor de verkopen van restgroen waarbij de aanbiedingsbrief voor akkoord is ondertekend maar de eigendomsoverdracht bij de notaris nog niet heeft plaatsgevonden zal een coulance regeling worden getroffen waarbij de verkoopprijs naar € 125,-- per m² k.k. wordt bijgesteld.

Woonboten

Binnen de gemeente Stichtse Vecht ligt een fors aantal woonschepen. De eigenaar van het water (doorgaans Waternet) dient toestemming te verlenen voor het houden van een woonschip in dit water. Daarnaast zijn de ligplaatsen bestemd in het bestemmingsplan. De meeste woonschepen hebben een tuin aan de oever. Sommige woonboot eigenaren hebben die oevergrond/ tuin in eigendom. Maar dikwijls verhuurt de gemeente de oever- tuingrond aan de woonbooteigenaren.

Bij verkoop van de oever/tuingrond voor woonbooteigenaren wordt de volgende staffel gehanteerd.

Staffel	Grondprijs
0- 250 m ²	€ 250,-- p/m ²
250-500 m ²	€ 200,-- p/m ²
➤ 500 m ²	middels taxatie nader te bepalen

Bij een stuk oever/tuingrond van 300 m² zal de eerste 250 m² derhalve te koop worden aangeboden tegen een verkoopprijs van € 250,-- per m² en de resterende 50 m² tegen een prijs van € 200,-- per m².

Verhuurprijs

De verhuurprijs moet in een goede verhouding staan tot de verkoopprijs. Landelijk is de verhuurprijs veelal afgeleid van de verkoopprijs. De verhuurprijs is gemiddeld genomen 7 % van de verkoopprijs voor snippergroen. Bij een verkoopprijs van € 125,-- past derhalve een vaste huurprijs van € 8,75 per m² per jaar. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer volgens het CBS alle werknemers.

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 kadaster (waaronder inmeting van het perceel, kadastrale recherchekosten, inschrijvingskosten van de akte),
- de overdrachtsbelasting en/of BTW.

Ook komen eventuele kosten van een bodemonderzoek voor rekening van de koper.