

GRONDSNIPPERBELEID

Beleidsplan over snippergronduitgifte en aanpak van
niet-gereguleerd gebruik van gemeenteground



Inhoudsopgave

| | | |
|------------|--|----|
| 1. | Inleiding | 2 |
| 1.1. | Doelstelling | 2 |
| 1.2. | Definitie snippergrond | 2 |
| 2. | Problematiek | 3 |
| 2.1. | Ontstaansgeschiedenis | 3 |
| 2.2. | Eigendomsverhoudingen | 3 |
| 2.2.1. | Gemeentelijk eigendom | 3 |
| 2.2.2. | Legale ingebruikname | 3 |
| 2.2.3. | Oneigenlijke ingebruikname | 3 |
| 2.3. | Verjaring | 4 |
| 2.3.1. | Verkrijgende verjaring | 4 |
| 2.3.2. | Bevrijdende verjaring | 4 |
| 2.3.3. | Afbreken lopende verjaring | 5 |
| 2.4. | Aanvragen | 5 |
| 3. | Voorwaarden voor uitgifte van grondsniippers | 6 |
| 3.1. | Uitgeefbaarheid | 6 |
| 3.2. | Beoordelingssysteem | 6 |
| 3.2.1. | Afwijzingsgronden | 6 |
| 3.2.2. | Acceptatiegronden | 7 |
| 4. | Vormen van uitgifte | 8 |
| 4.1. | Beschrijving huidige situatie | 8 |
| 4.1.1. | Beschrijving problematiek | 8 |
| 4.1.2. | Financiële en organisatorische aspecten | 8 |
| 4.2. | Scenario 1: Verkoop | 8 |
| 4.2.1. | Beschrijving problematiek | 8 |
| 4.2.2. | Financiële en organisatorische aspecten | 9 |
| 4.3. | Scenario 2: Recognitie | 9 |
| 4.3.1. | Beschrijving problematiek | 9 |
| 4.3.2. | Financiële en organisatorische gevolgen | 9 |
| 4.4. | Scenario 3: Geen uitgifte van gemeentegrond | 10 |
| 4.4.1. | Beschrijving problematiek | 10 |
| 4.4.2. | Financiële en organisatorische gevolgen | 10 |
| 4.5. | Voorstel uitgifte grondsniippers | 10 |
| 5. | Niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond | 11 |
| 5.1. | Beschrijving problematiek | 11 |
| 5.2. | Aanpak | 11 |
| 5.3. | Financiële en organisatorische aspecten | 12 |
| 6. | Voorkomen van nieuwe grondsniippers | 13 |
| 7. | Communicatie | 14 |
| 7.1. | Communicatiedoelen | 14 |
| 7.2. | Communicatiemiddelen | 14 |
| 7.3. | Benadering van de verschillende communicatiedoelgroepen | 14 |
| 7.4. | Financiële en organisatorische aspecten | 15 |
| Bijlage 1 | Areaal groen in de Gemeente Westland | 16 |
| Bijlage 2 | Grondsniipperbeleid van de voormalige gemeenten | 17 |
| Bijlage 3 | Stroomschema voor beoordeling uitgiftebaarheid | 20 |
| Bijlage 4a | Stroomschema procedure bij aanvraag tot uitgifte Grondsniippers <30 m ² | 21 |
| Bijlage 4b | Stroomschema procedure bij aanvraag tot uitgifte Grondsniippers >30 m ² | 22 |
| Bijlage 5 | Stroomschema procedure bij niet-gereguleerde ingebruikname | 23 |



1. Inleiding

De gemeente Westland krijgt geregeld verzoeken van bewoners die een stukje gemeentegrond willen kopen. Om deze verzoeken consequent te kunnen beoordelen is beleid noodzakelijk. Ook is regelgeving nodig waarmee het aantal grondsnippers kan worden teruggedrongen en wordt voorkomen dat ze in de toekomst ontstaan. Tenslotte moet bepaald worden hoe de gemeente omgaat met niet-gereguleerde in gebruikname van gemeentegrond, om te voorkomen dat deze gronden uiteindelijk eigendom worden van de gebruikers.

1.1. Doelstelling

De doelstelling van dit plan is het opstellen van eenduidig grondsnipperbeleid waarin wordt vastgelegd wat een grondsnipper is, wanneer deze voor uitgifte in aanmerking komt, hoe grondsnippers kunnen worden voorkomen c.q. teruggedrongen en hoe wordt omgegaan met niet-gereguleerde ingebruikname van gemeentegrond.

Het uitgangspunt hierbij is openbaar groen in de gemeente zoveel mogelijk te behouden. De hoeveelheid openbaar groen is in Westland namelijk zeer gering, vergeleken met het streefgetal uit de Nota Ruimte en het gemiddelde in de Randstad (zie bijlage 1).

1.2. Definitie snippergrond

Een grondsnipper is een stukje openbaar gebied kleiner dan 30 m². Meestal gaat het om openbaar groen, er komen echter ook aanvragen binnen voor uitgifte van een stukje verharding. In dit plan wordt daarom de term snippergrond gebruikt.

Aanvragen voor uitgifte van stukken grond groter dan 30 m² worden door de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) eveneens getoetst aan de criteria uit dit beleidsplan. Bij een positief advies van BOR worden deze verzoeken vervolgens voorgelegd aan de afdeling Planontwikkeling (PO) en Ruimte, Bouwen en Milieu (RBM), voor een uitgebreide integrale afweging van mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.



2. Problematiek

In dit hoofdstuk wordt de problematiek rond het ontstaan van grondsnippers en niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond beschreven.

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Bij de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen in Westland zijn in het verleden verschillende uitgangspunten gehanteerd die nog steeds herkenbaar zijn binnen de kernen; andere uitgangspunten zijn achterhaald door en aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

In de jaren zestig zijn veel woonbuurten ontwikkeld; daarin werden woningen met particulier groen gerealiseerd in een wijk met veel openbaar groen en een overzichtelijke structuur. Particulier groen liep vaak zonder duidelijke scheiding over in het openbaar groen. Verwacht werd dat een dergelijke inrichting automatisch zou leiden tot integratie tussen buurtbewoners. Na verloop van tijd bleek dat de bewoners behoefte hadden aan privacy. Door plaatsing van erfafscheidingen bleef er weinig over van de oorspronkelijke opzet van deze wijken. De eerste verzoeken om een stukje openbaar gebied bij de tuin te mogen trekken kwamen binnen. Ook namen sommige bewoners zonder overleg openbare grond in gebruik. Bij de zogenaamde woonerven uit de jaren zeventig gebeurde hetzelfde.

2.2. Eigendomsverhoudingen

2.2.1. Gemeentelijk eigendom

Gronden zijn onder meer gemeentelijk eigendom wanneer de gemeente bij het kadaster geregistreerd staat als eigenaar van de grond, de zogenaamde rechthebbende. De gemeente heeft het recht over haar gronden te beschikken op de wijze die haar goeddunkt binnen de wettelijke grenzen. Als een ander gebruik maakt van gemeentegrond en zich als eigenaar van die grond beschouwt, is diegene vanaf dat moment bezitter van de grond. Een bezitter hoeft dus geen eigenaar te zijn.

2.2.2. Legale ingebruikname

Iemand kan met toestemming gebruiker van een stuk gemeentegrond worden als het via een overeenkomst in gebruik wordt gegeven. Na het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de gebruiker, wordt de laatste houder van de grond. Hij heeft grond in gebruik wetende dat dit gemeentelijk eigendom is.

2.2.3. Oneigenlijke ingebruikname

Iemand kan ook zonder toestemming bezitter worden van een stuk gemeentegrond door het te gebruiken voor eigen doeleinden zonder overeenkomst aan te gaan. Op die manier is in de gemeente veel grond aan de openbaarheid onttrokken. Het is niet altijd opzet, soms hebben particulieren het perceel inclusief gemeentegrond van de vorige bewoner overgenomen. Wanneer de gemeente deze vorm van ingebruikname te lang gedooft zonder juridische stappen te ondernemen, loopt zij het risico het eigendom van deze grond door verjaring kwijt te raken aan de bezitter.



2.3. Verjaring

Verjaring is een in de wet vastgestelde termijn waarna een nieuw recht ontstaat en/of een bestaand recht verloren gaat. Zo zijn er voor in gebruik genomen grond termijnen vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek waarbinnen een eigenaar, zoals de gemeente, haar recht moet doen gelden bij de bezitter. Als zij dat niet doet, verliest de gemeente het recht om in gebruik genomen grond op te eisen als eigendom en vervalt het eigendom aan de bezitter. Verjaring treedt pas in nadat de eigenaar gedurende lange tijd haar recht heeft verwaarloosd. De verjaringstermijn begint te lopen vanaf het moment dat iemand gemeentegrond in bezit neemt; bij tussentijdse overdracht loopt dit door.

Er bestaan twee vormen van verjaring: de verkrijgende en de bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden, wat betreft grond, uiteindelijk tot eigendomsovergang. De voorwaarden die gesteld worden verschillen echter van elkaar.

2.3.1. Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring wil zeggen dat iemand na een bepaalde periode automatisch een bepaald recht krijgt. Dit houdt in dat een bezitter het eigendomsrecht kan krijgen van een stukje gemeentegrond en de nieuwe eigenaar wordt. De periode die hiervoor staat is tien jaar, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

1 *Ononderbroken gebruik*

De bezitter moet het stukje gemeentegrond gedurende tien jaar ononderbroken gebruiken en in bezit hebben (zonder overeenkomst met de eigenaar).

2 *Privé*

De grond moet al die tijd voor eigen doeleinden gebruikt en ingericht zijn, zodat het de uiterlijke kenmerken draagt van een stukje privé-eigendom.

3 *Te goeder trouw*

De bezitter moet zich al die tijd als eigenaar hebben beschouwd. Dit kan veroorzaakt zijn doordat de eigenaar de bezitter er nooit op heeft gewezen of omdat de grond nergens geregistreerd staat als andermans eigendom. Als de bezitter te goeder trouw was en er later achter komt dat hij geen rechthebbende is, blijft de verkrijgende verjaring doorlopen, totdat deze gestuit wordt.

Om verkrijgende verjaring te voorkomen is het belangrijk dat een gemeente kan aantonen:

- dat zij eigenaar is van de grond en zich als zodanig bekend maakt
- dat een gebruiker een schriftelijke overeenkomst heeft of bijvoorbeeld regelmatig betaalt voor gebruik van de grond, of
- dat een bezitter is gemaand de grond terug te geven aan de gemeente.

2.3.2. Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring bestaat sinds 1992 en is geïntroduceerd in het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Voor deze vorm van verjaring staat een termijn van 20 jaar. De hoedanigheid van de bezitter speelt hierbij geen rol. Na 20 jaar verliest de gemeente het recht om de grond terug te vorderen, waardoor een bezitter het eigendomsrecht kan krijgen als hij daar aanspraak op maakt.



Om bevrijdende verjaring te voorkomen moet de gemeente kunnen aantonen:

- dat zij tijdig niet-gereguleerde ingebruikname legaliseert
- dat zij tijdig niet-gereguleerde in gebruik genomen grond terugvordert, of
- dat zij tijdig juridische stappen onderneemt wanneer bovenstaande niet lukt.

Bij gevallen waar de verjaringstermijn is aangevangen voor 1 januari 1992 kan het zijn dat de verjaring nog naar oud recht moet worden beoordeeld.

2.3.3. *Afbreken lopende verjaring*

Het afbreken van een lopende verjaringstermijn (stuiting) kan op verschillende manieren gebeuren:

1 *Bezitsverlies*

Dit houdt in dat de bezitter vrijwillig de grond teruggeeft aan de gemeente.

2 *Schriftelijke aanmaning*

De gemeente verstuurt een brief waarin zij haar recht opeist. Hierin wordt de bezitter aangemaand om de grond terug te geven of op zijn minst te erkennen dat de gemeente de rechtmatige eigenaar is. Dit moet bewijsbaar zijn, bijvoorbeeld door een aangetekende brief te versturen. Dit levert een voorwaardelijke stuiting op die vervalft wanneer niet binnen zes maanden het gewenste resultaat is bereikt.

3 *Daad van rechtvervolging*

Dit betreft het instellen van een eis of het nemen van andere juridische stappen om de grond terug te vorderen, bijvoorbeeld als een schriftelijke aanmaning niet tot het gewenste resultaat leidt.

4 *Erkenning*

Dit houdt in dat de bezitter erkent dat de gemeente de rechtmatige eigenaar van de grond is en dat dit is vastgelegd.

2.4. **Aanvragen**

De afgelopen jaren hebben de Westlandse gemeenten vele verzoeken tot uitgifte gekregen. Sinds de fusie tot één Gemeente Westland worden er jaarlijks ongeveer honderd verzoeken ingediend. De grondsnipperaanvragen betreffen veelal stukjes groen op de kopse kanten van een woonblok of stukjes aansluitend aan de achter-, zij- of voortuin van de woning. Meestal betreft het kleine stroken grond, maar soms ook een hele kavel.

De argumenten die bewoners gebruiken vallen in drie categorieën uiteen:

1 *Uitbreiding tuin*

2 *Vergroting van de bereikbaarheid/Parkeervoorziening*

Dit zijn verzoeken om paden of uitritten te realiseren door gemeenteplantsoen heen. Hieronder vallen ook vluchtwegen via een zijtuin, uitritten om op het perceel te kunnen parkeren en paadjes om een zijraam te kunnen zemen.

Wegens parkeerproblemen in het openbare gebied komen er veel verzoeken om door aanleg van een uitrit het eigen erf bereikbaar te maken voor de auto, om een parkeerplaats op eigen erf aan te leggen of een garage te bouwen. Vaak kost dit een parkeerplaats in het openbare gebied. Hiervoor is dan ook een uitritvergunning nodig.

3 *Overlast*

Als bewoners overlast ervaren, besluiten zij soms gemeentelijke grond zelf te onderhouden. Vaak vinden zij dat de gemeente de grond niet goed onderhoudt.



3. Voorwaarden voor uitgifte van grondsniippers

3.1. Uitgeefbaarheid

De hoeveelheid openbare ruimte wordt steeds beperkter. De gemeente heeft een zeer geringe hoeveelheid openbaar groen (zie bijlage 1). Daarom is het van belang zuinig om te gaan met het openbaar groen in de gemeente. Toch zijn er stukjes gemeentegrond die horen tot de categorie restsniippers die nu en in de toekomst geen functie hebben voor de gemeente. Dat zijn de stukjes die voor uitgifte in aanmerking komen.

In de volgende paragraaf worden de afwijzings- en acceptatiecriteria beschreven. Hiermee kan bepaald worden of een grondsniipper uitgeefbaar is. Via een stroomschema (bijlage 3) wordt de rechtspositie van de aanvrager en de uitgeefbaarheid van de grondsniipper bepaald.

3.2. Beoordelingssysteem

Bij elke aanvraag wordt eerst bekeken of het stuk grond voldoet aan het criterium voor een grondsniipper (niet groter dan 30 m²). Vervolgens wordt beoordeeld wat de rechtspositie van aanvrager is. Uitgifte is alleen mogelijk als de aanvrager eigenaar is van de naastgelegen grond. Als de aanvrager huurder is van de naastgelegen grond, wordt hij doorverwezen naar de verhuurder. Vervolgens wordt bekeken of de grondsniipper uitgeefbaar is. Dit kan aan de hand van het stroomschema gebeuren, dat in bijlage 3 is opgenomen. Hieronder worden de beoordelingscriteria uitgewerkt.

3.2.1. Afwijzingsgronden

De eerste afweging is of de grondsniipper deel uitmaakt van de structurele groenvoorziening. Hierbij gelden de volgende afwijzingsgronden:

- De grondsniipper is nodig voor de huidige of toekomstige groenstructuur;
- De grondsniipper heeft een functie als afschermend groen;
- Uitgifte zorgt voor versnippering van de grond;
- De grondsniipper vormt een verbinding tussen groenvoorzieningen of plantsoen;
- De grondsniipper vormt een entree van de buurt of wijk;
- Uitgifte gaat ten koste van de boomstructuur;
- De grondsniipper heeft een wegbegeleidende functie;
- Het betreft het enige groen in de straat of buurt;
- De grondsniipper is beeldbepalend voor de straat, buurt of wijk.

De tweede afweging is of de grondsniipper een functie heeft bij de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij spelen de volgende afwijzingsgronden:

- De grondsniipper heeft een functie in de openbare ruimte, bijv. structurele groenvoorziening;
- De grondsniipper kan in de toekomst nodig zijn voor herinrichting van het openbaar gebied of andere ruimtelijke ontwikkelingen;
- Uitgifte zorgt voor belemmering van het uitzicht van gebruikers openbare ruimte of burens;
- Uitgifte veroorzaakt een beperking van de ruimtelijke beleving;
- Uitgifte gaat ten koste van parkeerplaatsen in het openbare gebied.



De derde afweging is veiligheid. Hiervoor gelden de volgende afwijzingsgronden:

- De verwachte plaatsing van een erfafscheiding is ongewenst met het oog op sociale veiligheid;
- Door uitgifte komt de verkeersveiligheid in het geding.

Als vierde wordt bekeken of er juridische gronden zijn waardoor uitgifte ongewenst is. De volgende afwijzingsgronden gelden:

- Er is een recht van overpad gevestigd op het perceel;
- Uitgifte is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen (anders dan huisaansluitingen);
- Op de grondsnipper bevinden zich nutsvoorzieningen.

Als vijfde wordt bekeken of er precedentwerking kan uitgaan van uitgifte aan één particulier. Dit veroorzaakt mogelijk een ongewenste stroom aan andere aanvragen.

3.2.2. *Acceptatiegronden*

Als een grondsnipper aan de volgende criteria voldoet, is uitgifte mogelijk:

- De in paragraaf 3.2 genoemde eisen voor wat betreft grootte van de grondsnipper en rechtspositie van de aanvrager;
- De grondsnipper levert geen bijdrage aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte;
- Het onderhoud van de betreffende grondsnipper kost de gemeente relatief veel geld;
- Na uitgifte ontstaat een logisch en recht verloop van de kadastergrenzen. Als dit niet het geval is zal in specifieke gevallen enkel tot uitgifte overgegaan worden als de burens ook meedoen.



4. Vormen van uitgifte

Er zijn verschillende vormen van uitgifte mogelijk. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en worden drie mogelijke scenario's uitgewerkt. Bij elk scenario worden de voordelen, nadelen, financiële en organisatorische gevolgen beschreven.

4.1. Beschrijving huidige situatie

4.1.1. Beschrijving problematiek

Er bestaat momenteel geen Westlands snippergrondbeleid. Voor de fusie hanteerden de vijf gemeenten verschillend beleid bij de uitgifte (verhuur danwel verkoop) van snippergrond. De inhoud van de bestaande huur- en gebruiksovereenkomsten en de huurprijs van grondsniippers verschilt dan ook. Er is een opschoonactie nodig om de oude overeenkomsten op elkaar af te stemmen of af te bouwen, afhankelijk van het gekozen scenario.

Er is momenteel weinig controle op het oneigenlijke en niet-gereguleerde gebruik van gemeentegrond.

4.1.2. Financiële en organisatorische aspecten

In 2004 en 2005 werd bij circa 5% van de aanvragen overgegaan tot uitgifte of tot het sluiten van een recognitieovereenkomst. De hoogte van de verkoopprijs blijkt van grote invloed op de keuze van particulieren om te kopen danwel te huren. De grondprijzen zijn gebaseerd op de gegevens uit de Nota Grondprijzen 2007 en de daarbij behorende, jaarlijks vast te stellen grondprijzen. Hierin is opgenomen dat de grondprijs bij verkoop tussen de € 100,- en € 450,- per vierkante meter mag bedragen.

De opbrengsten van uitstaande huur- en recognitieovereenkomsten bedragen ongeveer € 5000,- per jaar. De gemeente heeft in 2004 en 2005 wel grondsniippers aangeboden, maar geen grondsniippers verkocht aan particulieren.

Door verkoop en verhuur van naar schatting 400 m² per jaar wordt ongeveer € 800,- tot € 1000,- aan onderhoudskosten bespaard. Dit is zeer marginaal op de totale beheerkosten van het openbaar groen in de gemeente Westland.

Jaarlijks worden er rond de honderd aanvragen ingediend voor het gebruik van stukjes snippergrond. Het beoordelen van de aanvragen, het voeren van de administratie en het innen van recognities kost de betrokken afdelingen momenteel jaarlijks ongeveer 550 uur. Omgerekend kost dat de gemeente ongeveer € 41.500,- per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat momenteel de arbeidskosten hoger zijn dan de huuropbrengsten en de vermeden onderhoudskosten.

4.2. Scenario 1: Verkoop

4.2.1. Beschrijving problematiek

Dit scenario beschrijft een situatie waarin er slechts twee keuzemogelijkheden zijn bij de behandeling van een aanvraag: verkoop of geen uitgifte. Alleen grondsniippers die voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3 worden verkocht. Uitbreiding van het perceel kan leiden tot een toename van het bebouwde oppervlak, omdat dit een bepaald percentage van de kavel mag beslaan.



De voordelen van verkoop zijn dat er, na overdracht, geen administratieve werkzaamheden meer nodig zijn en er geen controle nodig is over het gebruik van de grond. Ook kunnen de kosten worden doorberekend aan de aanvrager.

Dit scenario kent ook een aantal nadelen. Zo is de hoeveelheid openbaar groen in de gemeente zeer gering (zie bijlage 1). Door verkoop neemt dit nog verder af. De kosten (notaris, taxateur, kadaster, schone grondverklaring) kunnen onevenredig hoog zijn omdat het kleine snippers betreft. Tenslotte moet het bestemmingsplan bij herziening in de meeste gevallen worden aangepast.

4.2.2. Financiële en organisatorische aspecten

Bij de verkoop van snippergrond wordt nagestreefd de marktwaarde van het perceel tot uitdrukking te laten komen in de prijs. Dit kan door een onafhankelijke taxateur in te schakelen om de prijs van de grond bij toekomstig gebruik te bepalen. Het verkopen van grondsnippers voor een marktconforme prijs zorgt voor betere dekking van de gemeentelijke kosten. In de Nota grondprijzen 2007 wordt een minimumprijs bij verkoop van grondsnippers gehanteerd van € 2.500,-. Gezien de hoogte van dit bedrag in relatie tot de grootte van sommige grondsnippers wordt voorgesteld een minimumprijs te hanteren van € 1.000,- per te verkopen grondsnipper. Eventuele bijkomende kosten voor bijvoorbeeld notaris of kadaster zijn voor de koper.

4.3. Scenario 2: Recognitie/verhuur

4.3.1. Beschrijving problematiek

Voor de fusie werd in enkele van de voormalige gemeenten gewerkt met recognitie- en huur-overeenkomsten. Met deze overeenkomsten, waarvoor burgers jaarlijks een beperkt bedrag betaalden, maakte de gemeente duidelijk aan de gebruikers dat zij de eigenaar van de grond was. Zo werd het risico voor verjaring uitgesloten en kon de gemeente, indien gewenst, de grond weer in gebruik nemen.

Het gebruik van recognitie- of huurovereenkomsten zorgt voor een duidelijke eigendoms-verhouding. De gemeente kan bij bijvoorbeeld herindeling of reconstructie de grond weer in gebruik nemen.

4.3.2. Financiële en organisatorische gevolgen

Uitgaande van de huidige hoeveelheid verhuurde grondsnippers (ongeveer 110 stuks) waarvoor nu huur- danwel recognitieovereenkomsten bestaan, is de opbrengst ongeveer € 5000,- per jaar.

De arbeidskosten (perceptiekosten) zijn in dit scenario fors (ongeveer zeven maal) hoger dan de opbrengsten en de vermeden onderhoudskosten (zie par. 4.1.2.).

Evenals bij verkoop moet bij de keuze voor verhuur van snippergrond nagestreefd worden om marktconforme tarieven te hanteren. In plaats van het hanteren van een vaste prijs per verhuurde snipper, wordt voorgesteld te gaan werken met een vast percentage van de taxatiewaarde. Een voorbeeld van een gemeente die dit hanteert, de gemeente Maassluis, is als bijlage 6 bijgevoegd.



4.4. Scenario 3: Geen uitgifte van gemeentegrond

4.4.1. Beschrijving problematiek

De gemeente is niet verplicht om gemeentegrond voor uitgifte aan te bieden. Het is dus mogelijk om alle aanvragen te weigeren.

Het voordeel van deze aanpak is dat de gemeente geen kosten hoeft te maken voor het behandelen van aanvragen, het bijhouden van administraties van overeenkomsten en het innen van gelden. De gemeente blijft eigenaar van de grond en er ontstaat geen rechtsongelijkheid.

Het nadeel van dit scenario is dat het erg onflexibel en niet klantvriendelijk is. De oorspronkelijke inrichting wordt een dwingend kader.

4.4.2. Financiële en organisatorische gevolgen

Dit scenario kost weinig tijd, aangezien alle aanvragen met een standaardbrief kunnen worden afgewezen.

4.5. Voorstel uitgifte grondsnippers verkoop/verhuur

Als grondsnippers voor uitgifte in aanmerking komen, wordt geadviseerd de burger de mogelijkheid aan te bieden de grond te kopen. Slechts in het geval dat de gemeente vanwege beperkingen (bijv. kabels en leidingen of toekomstige planontwikkelingen) de grond niet wil of kan verkopen, maar de grondsnipper op dat moment functieloos is, kan verhuur een mogelijkheid zijn. Uitgangspunt hierbij is dat zowel verkoop als verhuur minimaal kostendekkend moeten zijn. De marktconforme prijs, die gehanteerd zal worden, zorgt voor betere dekking van de gemeentelijke kosten. Eventuele bijkomende kosten voor bijvoorbeeld notaris, kadaster of contrataxatie zijn voor de koper. In geval van verhuur wordt, in plaats van het hanteren van een vaste prijs per verhuurde snipper, voorgesteld te gaan werken met een vast percentage van de marktwaarde. Hieronder worden beide mogelijkheden nader toegelicht:

Verkoop

- Een marktconforme verkoopprijs wordt gehanteerd, tussen € 100,- en € 450,- per m²;
- De minimale verkoopprijs van een grondsnipper bedraagt € 1000,- exclusief bijkomende kosten;
- Bovengenoemde verkoopprijzen kunnen jaarlijks bijgesteld worden in de Nota Grondprijzen.

Verhuur

- Verhuur is slechts een mogelijkheid als de gemeente vanwege beperkingen (bijv. kabels en leidingen of toekomstige planontwikkelingen) de grond niet wil of kan verkopen;
- De kostendekkende huurprijs bedraagt 3,3% van de marktwaarde van de grond op jaarbasis;
- De minimale huurprijs bedraagt € 120,- per jaar;
- Voor huidige huurders van snippergrond wordt een overgangsregeling opgesteld met een duur van vijf jaar.



5. Aanpak niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond

5.1. Beschrijving problematiek

Op basis van de inventarisatie naar het gebruik van gemeentegrond door particulieren zijn er binnen de gemeente ongeveer 3.300 constatering gedaan van gebruik van gemeentegrond door particulieren, verdeeld over verschillende categorieën.

Er zijn meerdere redenen om op korte termijn te starten met het terugvorderen van gemeentegrond die bij particulieren bewust of onbewust niet-gereguleerd in gebruik is. De belangrijkste reden is het voorkomen van verjaring. Als de gemeente geen actie onderneemt, zal ze hierdoor uiteindelijk grote hoeveelheden gemeentegrond kwijtraken aan particulieren.

De aanpak van alle oneigenlijk in gebruik genomen grondsnippers is een omvangrijke klus. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie moet onderzocht worden welke handhavingacties er in het verleden hebben plaatsgevonden en of het eigendom van de gemeente op de betreffende grondsnipper verjaard is. Vervolgens moeten de gebruikers aangeschreven worden en een aantal handelingen doorlopen worden om de grond terug te vorderen of over te dragen. Uit ervaringscijfers van andere gemeenten blijkt dat, door voor een grootschalige aanpak te kiezen, verwacht kan worden dat het voor 90% van de gevallen ongeveer drie uur per aanschrijving kost om alle handelingen uit te voeren. In ongeveer 10% van de gevallen wordt een groter tijdsbeslag van 10 uur verwacht.

Na afhandeling van de huidige gevallen van niet-gereguleerde ingebruikname moet het ontstaan van nieuwe gevallen in de toekomst voorkomen worden. Iedere vier jaar moet geïventariseerd worden welke nieuwe gevallen erbij gekomen zijn. Deze kunnen vervolgens aangepakt worden. Ondertussen fungeren de handhavers van de afdeling VHB als de 'ogen en oren op straat'. Als zij een nieuw geval van niet-gereguleerde ingebruikname constateren, melden zij dit bij de contactpersoon van de afdeling BOR.

5.2. Aanpak

Vooraf zal een prioritering gemaakt worden, waarbij stukken gemeentegrond waar verjaring binnen enkele jaren aan de orde is als eerste worden aangepakt.

Om tot een goede aanpak van het niet-gereguleerde gebruik van de openbare ruimte te komen, moeten de volgende stappen worden doorlopen:

- 1 Registreren en aanschrijven;
- 2 Verwerken van reacties;
- 3 Juridische toetsing;
- 4 Beëindiging van het niet-gereguleerde gebruik.

Mensen die de gemeentegrond al zodanig lang gebruiken dat verjaring is ingetreden, kunnen de grond in eigendom verkrijgen. De bewijslast hiervoor rust echter bij de burger. Indien daarvan sprake is, kan de gemeente medewerking verlenen aan het opstellen van een notariële akte waarbij de eigendom van de grond wordt overgedragen. Aangenomen wordt dat uitsluitend het verlenen van medewerking aan een verzoek tot wijziging van de kadastrale gegevens niet voldoende is. De nieuwe eigenaar verkrijgt de grond met alle daarbij behorende rechten en verplichtingen, onder meer ten aanzien van de aanwezigheid van kabels en leidingen.



De nieuwe eigenaar is geen eigenaar geworden van in de grond aanwezige kabels en leidingen, omdat hij ten aanzien daarvan geen bezitacties kan hebben verricht. In de akte kan een erfdienstbaarheid voor de kabels en leidingen worden opgenomen. Indien daaraan door de nieuwe eigenaar geen medewerking wordt verleend, kan de eigenaar van de leidingen een beroep doen op inmiddels verkregen rechten waarmee het verrichten van onderhoud e.d. wordt gewaarborgd.

Bij ontruiming moet de bewoner in de gelegenheid worden gesteld om binnen een redelijke termijn het terrein te ontruimen, vrij van opstallen en beplanting. In veel gevallen zal dit in goed overleg met de betrokken bewoner gebeuren. Er zullen zich echter ongetwijfeld gevallen voordoen waarbij dwang uitgeoefend moet worden om beëindiging van het privé-gebruik te realiseren.

5.3. Financiële en organisatorische aspecten

Inventarisatie

Om inzicht te krijgen waar zich de gevallen van niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond bevinden, is een inventarisatie door een gespecialiseerd bureau uitgevoerd in de periode maart-mei 2007. De totale kosten hiervan bedroegen ongeveer € 50.000,-.

Ambtelijke inzet

Het afhandelen van de niet-gereguleerd in gebruik genomen grondsniippers kost naar schatting circa 12.000 uren. Omgerekend kost dit ongeveer € 900.000,-.

Door de massale aanschrijving van alle oneigenlijke gebruikers betreft het een piekbelasting, die niet door de ambtelijke organisatie kan worden opgevangen. De inhuur van menskracht zal noodzakelijk zijn om deze piekbelasting op te vangen.

Dekking

Naar verwachting kunnen de kosten van de inventarisatie, communicatie en de afhandeling worden gedekt uit de opbrengst van grondverkoop aan huidige gebruikers van, voor de gemeente functieloze, grondsniippers. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in 10% van de niet-gereguleerde gevallen de grond wordt verkocht. Deze 330 grondsniippers moeten bij elkaar € 900.000,- opbrengen om de kosten te dekken. Aangezien een marktconforme grondprijs zal worden gehanteerd, wordt verwacht dat deze opbrengst gehaald zal worden.

Risico-analyse

Uitgaande van de resultaten van de inventarisatie loopt de gemeente het risico om gronden ter waarde van naar schatting 11 miljoen euro door verjaring te verspelen indien niet opgetreden wordt.



6. Voorkomen van nieuwe grondsniippers

Om het ontstaan van nieuwe grondsniippers te voorkomen zijn richtlijnen nodig waaraan (her)inrichtingsplannen en uitbreidingsplannen in de toekomst getoetst worden. De richtlijnen moeten zowel kwalitatieve als kwantitatieve eisen en randvoorwaarden bevatten die in een vroeg stadium van de planontwikkeling overlegd worden aan ontwerp bureaus, stedenbouwers, projectontwikkelaars en dergelijke.

Het Programma van Eisen Westland bevat uitgangspunten voor de inrichting van het openbare gebied. In het PvE Westland zijn onder andere richtlijnen opgenomen betreffende het tegengaan van het ontstaan van snippergrond. Daarmee kan het aantal toekomstige verzoeken tot uitgifte worden teruggebracht.

Door het ontbreken van beleid voerde de gemeente tot nu toe een passief beleid ten aanzien van grondsniipperuitgifte. Als bovengenoemde richtlijnen toegepast worden, kan de gemeente een actiever beleid gaan voeren. Zij benadert dan, na de realisatie van bijvoorbeeld een uitbreidingsplan, zelf particulieren om een stukje grond van de gemeente te kopen. Door uitgifte van - voor de openbare inrichting - nutteloze grond kan de gemeente opbrengsten genereren en besparen op onderhoud.



7. Communicatie

7.1. Communicatiedoelen

De Westlandse burgers moeten worden geïnformeerd over het nieuwe grondsnipperbeleid. Het hoofddoel van het communicatietraject is begrip voor en acceptatie van het grondsnipperbeleid.

Dit doel kan worden nagestreefd door het verstrekken van duidelijke informatie over de reden waarom het beleid is opgesteld en over de inhoud van het beleid. De burger krijgt hiermee kennis van de problematiek en krijgt hierdoor naar verwachting een positievere houding ten aanzien van het grondsnipperbeleid.

7.2. Communicatiemiddelen

Om de kans zo groot mogelijk te maken dat men de informatie tot zich neemt, kunnen de volgende communicatiemiddelen worden gebruikt:

- Verschillende lokale en regionale kranten;
- Beleidsplan grondsnipperbeleid, dat ter inzage wordt gelegd;
- Brochure (met stroomschema voor uitgifte);
- Gemeentelijke website;
- Persoonlijke brieven;
- Meldpunt leefomgeving;
- Nieuwsbrief InterWest;
- Joost.

Via deze communicatiemiddelen verspreidt de gemeente kennis over de achtergronden van het grondsnipperbeleid en informeert de burgers over de procedures rond uitgifte van grondsnippers en aanpak van niet gereguleerd gebruik van gemeentegrond. Als deze procedures duidelijk gecommuniceerd worden, kan dit veel vragen wegnemen en zal ook de ambtelijke organisatie minder belast worden.

De publicatie van het stroomschema voor uitgifte van gemeentegrond kan veel aanvragen voorkomen, omdat mensen vooraf zelf een inschatting kunnen maken of hun aanvraag kans van slagen heeft.

7.3. Benadering van de verschillende communicatiedoelgroepen

De volgende communicatiedoelgroepen kunnen worden onderscheiden:

1. Burgers die onrechtmatig een stuk gemeentegrond in hun bezit hebben

Boodschap: Niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond wordt aangepakt. Grond wordt alsnog uitgegeven (indien wordt voldaan aan bepaalde criteria) of teruggevorderd. Eén en ander vloeit voort uit het nieuwe grondsnipperbeleid. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure en op Internet.

Communicatiemiddelen: Communicatie geschiedt zoveel mogelijk 1-op-1 (brieven, persoonlijke gesprekken). Dit geldt voor de mensen van wie bekend is dat zij gemeentegrond onrechtmatig gebruiken. Daarnaast wordt over het nieuwe beleid gecommuniceerd via de media (Het Hele Westland en persberichten in lokale en regionale media) en Internet, zodat ook de andere burgers geïnformeerd worden.



2. Burgers die grond huren van de gemeente

Boodschap: De gemeente gaat de oude huurovereenkomsten opschonen. Deze worden beëindigd danwel geharmoniseerd. Grondsnippers kunnen worden uitgegeven als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure (verkrijgbaar bij consulenten Bouwen, Wonen en Leefomgeving en Meldpunt Leefomgeving) en op Internet. Eén en ander vloeit voort uit het nieuwe grondsnipperbeleid.

Communicatiemiddelen: Communicatie geschiedt zoveel mogelijk 1-op-1 (brieven) met de mensen die grond huren. Daarnaast wordt gecommuniceerd via de media en Internet.

3. Burgers die een grondsnipper willen gebruiken

Boodschap: De gemeente geeft grondsnippers alleen uit als wordt voldaan aan bepaalde criteria. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure en op Internet.

Communicatiemiddelen: Potentiële aanvragers kunnen in een brochure en op Internet informatie vinden over het grondsnipperbeleid en de procedure.

4. Westland breed

Boodschap: De gemeente Westland heeft nieuw beleid ten aanzien van snippergrond. Kort wordt uitgelegd wat het nieuwe beleid inhoudt en wat dit voor de Westlandse burgers betekent. Het beleidsplan ligt ter inzage bij de consulenten Bouwen, Wonen en Leefomgeving en staat op Internet. De criteria en aanvraagprocedure zijn terug te vinden in een brochure.

Communicatiemiddelen: Communicatie via de media en Internet.

5. Betrokken medewerkers van de gemeente

Boodschap: De gemeente heeft grondsnipperbeleid vastgesteld. Dit heeft effect op het werk van de betrokken medewerkers. Iedereen moet weten wat van hem/haar verwacht wordt.

Communicatiemiddelen: Communicatie over het nieuwe beleid moet plaatsvinden via de lijn (afdelingshoofden en teamleiders via afdelings- en teamoverleg). Eventueel wordt een aparte presentatie gegeven aan relevante teams. Daarnaast kunnen ter ondersteuning de nieuwsbrief InterWest en Joost worden ingezet.

7.4. Financiële en organisatorische aspecten

De kosten voor het maken van een brochure bedragen naar schatting € 5.000,-.



Bijlage 1 Areaal groen in de Gemeente Westland

Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft als richtgetal 75 m² groen per woning. Het gaat hierbij om recreatief groen in de kern. In de Nota Ruimte wordt met name in de Randstad een groot tekort aan groen geconstateerd. 'Groene' en 'blauwe' ontspannings- en recreatiemogelijkheden zijn belangrijk voor de leefbaarheid, welzijn en gezondheid van bewoners en zelfs voor de economie. Gemiddeld is er in de Randstad 40 m² groen per woning.

Bron: Alterra, Rapport Groene meters

Groen in de gemeente Westland

De gemeente heeft gemiddeld 34 m² openbaar groen per woning in de kernen. Dit is veel geringer dan het richtgetal uit de Nota Ruimte en ook nog fors lager dan het gemiddelde in de Randstad.

Hieronder worden de groencijfers per kern uitgewerkt:

| | Inwoners per kern: | Huishoudens per kern: | Oppervlakte groen in de kern | Gemiddeld aantal vierkante meters per inwoner van de gemeente | Gemiddeld aantal vierkante meters per huishouden |
|----------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|---|--|
| De Lier | 11.823 | 4563 | 162145,65 | 14 | 36 |
| 's-Gravenzande | 19.190 | 7803 | 315855,25 | 16 | 40 |
| Heenweg | 607 | 258 | 4353,19 | 7 | 17 |
| Honselersdijk | 7.463 | 2760 | 111490,32 | 15 | 40 |
| Kwintsheul | 3.585 | 1431 | 16705,39 | 5 | 12 |
| Maasdijk | 4.023 | 1584 | 42653,67 | 11 | 27 |
| Monster | 13.596 | 5529 | 156644,27 | 12 | 28 |
| Naaldwijk | 17.753 | 7603 | 286586,72 | 16 | 38 |
| Poeldijk | 5.999 | 2510 | 48930,36 | 8 | 19 |
| Ter Heijde | 681 | 288 | 2800,41 | 4 | 10 |
| Wateringen | 13.611 | 5569 | 209270,56 | 15 | 38 |
| | 98.331 | 39898 | 1357435,79 | 14 | 34 |

Bron: databeheer, afdeling BOR



Bijlage 2 Grondsnipperbeleid van de voormalige gemeenten

Gemeente De Lier

De gemeente De Lier had geen officieel grondsnipperbeleid. Men gebruikte er wel een controleformulier en een standaard overeenkomstformulier voor verhuur- en gebruiksovereenkomsten van gemeentegrond. Ook hanteerde men een aantal regels bij de beoordeling of een grondsnipper in aanmerking kwam voor uitgifte. De regels waren als volgt:

Niet uitgeefbaar

- Grondsnippers gelegen langs kopgevels;
- Grondsnippers langs de openbare weg;
- Grondsnippers die van belang waren voor het strategische groenbeheer;
- Grondsnippers waar kabels en leidingen lagen;
- Grondsnippers waar, bij uitgifte, mogelijk ongewenste activiteiten ontplooid zouden worden.

Uitgeefbaar

- Grondsnippers zonder openbaar karakter;
- Grondsnippers van geringe omvang;
- Grondsnippers met een ondergeschikte functie voor de groenstructuur;
- Grondsnippers waarvan zeker was dat er geen bouwwerken opgetrokken zouden worden.

In de gemeente De Lier probeerde men oneigenlijk gebruik van grond tegen te gaan. In gevallen waarbij sprake was van jarenlang gebruik werd geprobeerd met behulp van bovenstaande regels een overeenkomst met de burger af te sluiten, maar dit was lang niet altijd succesvol.

Gemeente 's-Gravenzande

In de gemeente 's-Gravenzande werden in de Notitie Snippergroen (11 juni 2001) drie vormen van uitgifte van openbare grond beschreven: verkoop, verhuur en recognitie onder bepaalde voorwaarden. De volgende regels werden gehanteerd:

Niet uitgeefbaar

- Grondsnippers met een esthetische of beeldbepalende functie;
- Grondsnippers waar kabels, leidingen of andere nutsvoorzieningen aanwezig waren;
- Grondsnippers die onderdeel uitmaakten van de openbare groenvoorziening;
- Grondsnippers die mogelijk in de toekomst gebruikt zouden worden voor openbare voorzieningen.

Uitgeefbaar

- Grondsnippers grenzend aan de woning of tuin van de aanvrager;
- Grondsnippers die onevenredig duur waren in onderhoud.

Voorwaarden

- De grondsnippers moesten worden ingericht als siertuin en mochten niet bebouwd worden;
- De uit te geven percelen mochten niet groter zijn dan ca. 15 m².

Bij verkoop werden de algemene verkoopvoorwaarden gebruikt die de gemeente 's-Gravenzande toepaste bij verkoop van kleine percelen. De grondprijs werd getaxeerd door een externe makelaar. Naast de verkoopprijs moesten de kopers alle bijkomende kosten (taxatie, notariële kosten, kadastraal recht etc.) voor hun rekening nemen. De gemeente 's-Gravenzande was terughoudend met het verkopen van snippergrond.



Het verhuren van snippergrond gebeurde alleen aan verenigingen of instellingen. Als een verzoek van een particulier voldeed aan de voorwaarden, maar verkoop ongewenst was, werd gekozen voor uitgifte op basis van een recognitie. Er werd dan een overeenkomst gesloten tussen de ingebruiknemer en de gemeente.

De gemeente 's-Gravenzande trad actief op tegen het oneigenlijk in gebruik nemen van gemeentegrond.

Gemeente Monster

De gemeente Monster had in 1984 grondsnijperbeleid vastgesteld. Onder de oude regeling zijn veel grondsnipper voor een symbolisch bedrag van één gulden per vierkante meter verkocht om de gemeente af te helpen van oude huurovereenkomsten die administratief gezien veel tijd kostten. Begin 2003 heeft de gemeenteraad nieuwe randvoorwaarden vastgesteld voor de overdracht van snippergrond, ter vervanging van de regeling uit 1984. De nieuwe regeling vormde een kader voor individuele afweging van diverse verzoeken, waarbij het totaalbeeld van het openbare gebied richtlijn was. De volgende randvoorwaarden werden gesteld:

Niet uitgeefbaar

- Grondsnipper die onderdeel uitmaakten van de hoofdstructuur van het openbaar groen;
- Beeldbepalend openbaar groen, groen met ecologische waarde, waardevolle beplanting of houtopstanden;
- Grondsnipper die onderdeel waren van een aaneengesloten strook openbaar groen;
- Grondsnipper waar kabels en leidingen aanwezig waren;
- Grondsnipper waar mogelijk toekomstige reconstructies van de infrastructuur zouden plaatsvinden;
- Grondsnipper waarbij overdracht zou kunnen leiden tot waardedaling van omliggende percelen.

Uitgeefbaar

- Grondsnipper die grensden aan het perceel van de aanvrager.

Voorwaarden

- Onderhoud van aangrenzend openbaar gebied mocht niet worden belemmerd;
- Als uitgifte tot inspringende perceelsgrenzen zou leiden, was overdracht alleen in samenhang en gelijktijdig met alle daarbij betrokken percelen mogelijk;
- Overdracht moest het beeld van het openbare gebied versterken.

Vanwege de hoge administratieve kosten stopte de gemeente Monster met het verhuren of in bruikleen geven van grondsnipper. Na 2002 kozen zij slechts voor verkoop of niet uitgeven. De waarde van het perceel werd individueel bepaald door te kijken naar de marktwaarde ervan.

Medio 2003 heeft ingenieursbureau Van der Waal & Partners een inventarisatie uitgevoerd om niet-gereguleerd gebruik van gemeentegrond in kaart te brengen. Zij kwamen tot 346 locaties, variërend van een tegelpaadje naar het zijraam tot grote stukken tuin die aan de openbaarheid waren onttrokken. De bedoeling was om iedereen die oneigenlijk gebruik maakte van gemeentegrond aan te schrijven en te verzoeken een en ander in oorspronkelijke toestand terug te brengen. Als bewoners zelf aangaven de grond te willen kopen, zou worden beoordeeld in hoeverre de grondsnijper voor verkoop in aanmerking kwam.

In de korte tijd die restte tot de fusie van de Westlandse gemeenten is geen uitvoering gegeven aan het aanschrijven van particulieren en het verder toepassen van dit beleid.



Gemeente Naaldwijk

In de gemeente Naaldwijk werden sinds 1980 aanvragen van burgers voor uitgifte van grondsnippers beoordeeld aan de hand van door de raad vastgestelde criteria.

De volgende uitgangspunten werden daarbij gehanteerd:

Niet uitgeefbaar

- Grondsnippers die zouden leiden tot versnippering van een groter plantsoen;
- Beeldbepalend of belangwekkend groen;
- Grondsnippers in nieuw ontwikkelde gebieden;
- Grondsnippers met één van de volgende functies: scheiding tussen verkeerssoorten, verkeer, spelen, wonen, bereikbaarheid of ontsluiting van percelen;
- Grondsnippers waar kabels en leidingen aanwezig waren;
- Grondsnippers waarbij een overzichtelijke situatie vereist was in het kader van verkeers- of sociale veiligheid.

Uitgeefbaar

- Grondsnippers die aansloten op de tuin van de aanvrager;
- Grondsnippers die niet bijdroegen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

In de Nota Gronduitgifte Gemeentegrond zijn deze criteria door de raad in 1994 ongewijzigd opnieuw vastgesteld. Wel had de gemeente Naaldwijk toen te maken met het beleidsprogramma 1994-1998, waarin werd gesteld dat groensnippers zoveel mogelijk verkocht moesten worden wegens hoge onderhoudskosten. Toch was de gemeente Naaldwijk altijd erg terughoudend met het verhuren en verkopen van gemeentegrond. Bij toetsing werd gekeken naar bovenstaande voorwaarden en het vigerende bestemmingsplan voor het gewenste toekomstige gebruik.

De gemeente Naaldwijk hanteerde een prijsstelling op basis van een prijs per vierkante meter gekoppeld aan de OZB-waarde van het perceel waarop het een additie vormde.

Gemeente Wateringen

De gemeente Wateringen had in 1999 grondsnipperbeleid vastgesteld. Onder de oude regeling werden grondsnippers verkocht tegen drie verschillende tarieven ofwel verhuurd voor een vast tarief per vierkante meter.

Bij de verkoop van snippergrond werd een drieledige doelstelling nagestreefd:

- De verkoop moest op een zo praktisch en efficiënt mogelijke wijze plaatsvinden;
- De waarde van het perceeltje moest tot uitdrukking komen in de prijs;
- Het betrof veelal perceeltjes die de gemeente (graag) kwijt wilde.

In 2001 heeft de gemeente Wateringen een nieuwe prijsstelling van snippergrond vastgesteld. De voorkeur ging hierbij uit naar het afbouwen van het aantal huurcontracten en het, indien mogelijk, te koop aanbieden van snippergrond. Zowel bij verkoop als bij verhuur werden vanaf 2001 prijzen gehanteerd die gekoppeld waren aan de WOZ-waarde ter plaatse.

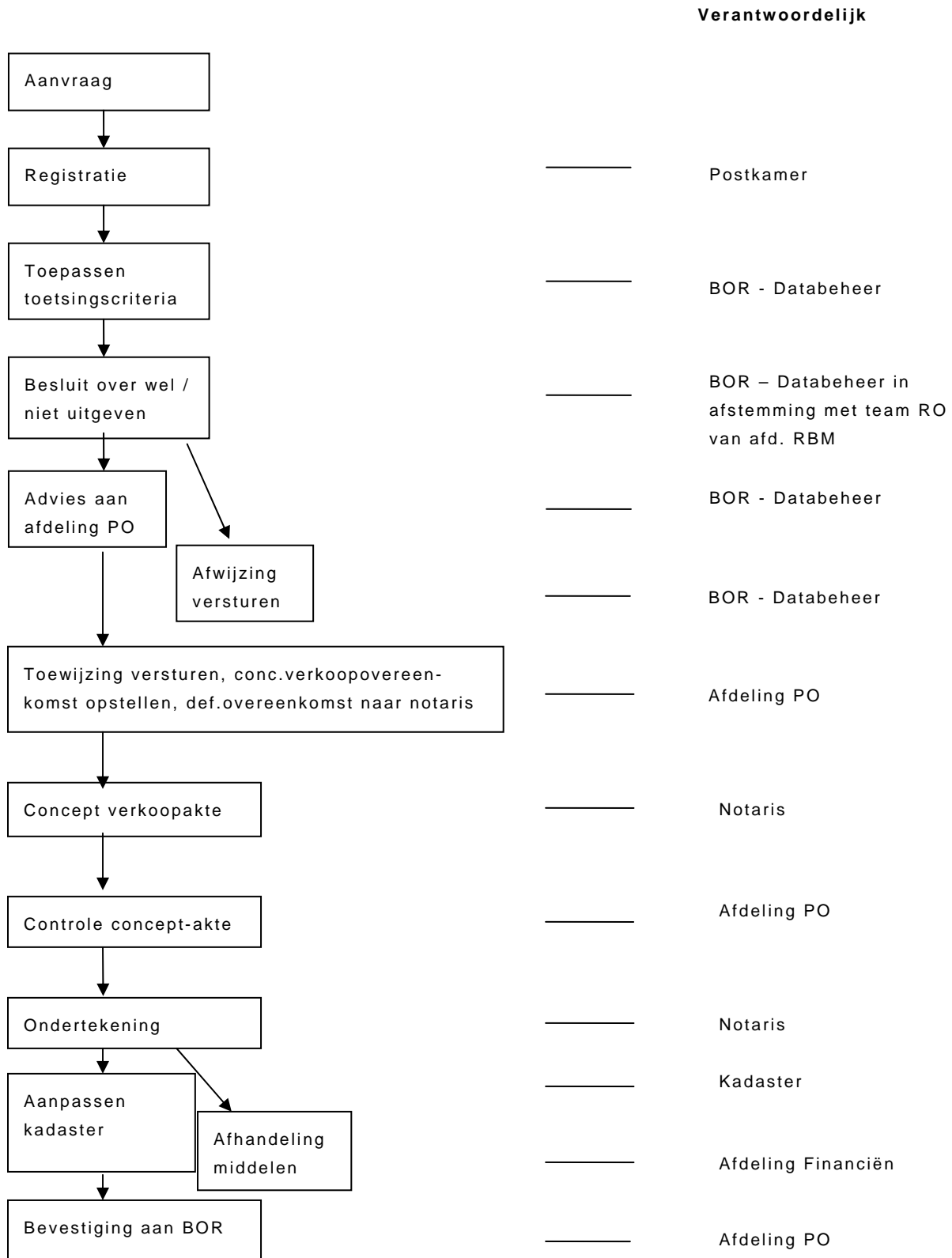


Bijlage 3 Stroomschema voor beoordeling uitgifbaarheid

| | | | | |
|---|---|-----|---|--|
| 1 | Is de grondsnipper kleiner dan 30 m ² ? | Nee | > | Na beoordeling verzoek door naar afd. PO en RBM |
| | | Ja | > | Door naar 2 |
| 2 | Is de aanvrager eigenaar van de aanliggende grond? | Nee | > | Verzoek afwijzen |
| | | Ja | > | Door naar 3 |
| 3 | Maakt de grondsnipper deel uit van de structurele groenvoorziening? | Ja | > | Grond niet uitgifbaar |
| | | Nee | > | Door naar 4 |
| 4 | Heeft de grondsnipper een functie bij de inrichting van de openbare ruimte? | Ja | > | Grond niet uitgifbaar |
| | | Nee | > | Door naar 5 |
| 5 | Kan de veiligheid in het geding raken door uitgifte van de grondsnipper? | Ja | > | Verzoek afwijzen |
| | | Nee | > | Door naar 6 |
| 6 | Zijn er juridische gronden waardoor uitgifte onverstandig is (recht van overpad, kabels/leidingen/nutsvoorzieningen)? | Ja | > | Grond niet uitgifbaar |
| | | Nee | > | Door naar 7 |
| 7 | Kan er (ongewenste) precedentwerking uitgaan van uitgifte aan één particulier? | Ja | > | Verzoek afwijzen |
| | | Nee | > | Door naar 8 |
| 8 | Zorgt uitgifte voor een logisch verloop van kadastergrenzen? | Ja | > | Grondsnipper is uitgifbaar |
| | | Nee | > | Verzoek afwijzen / uitgifte alleen mogelijk i.c.m. anderen |

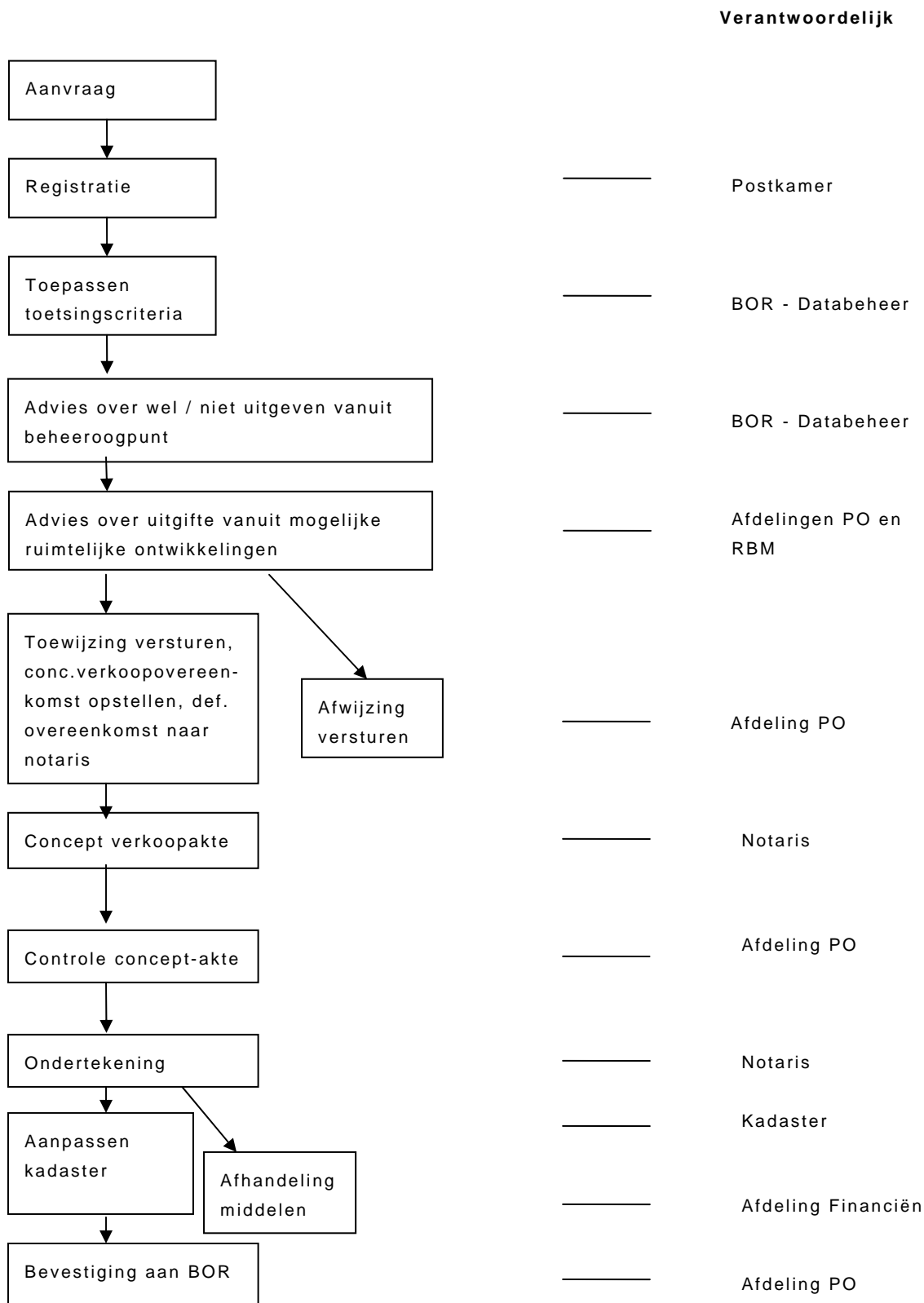


Bijlage 4a Stroomschema procedure bij aanvraag tot uitgifte Grondsnippers <30 m²



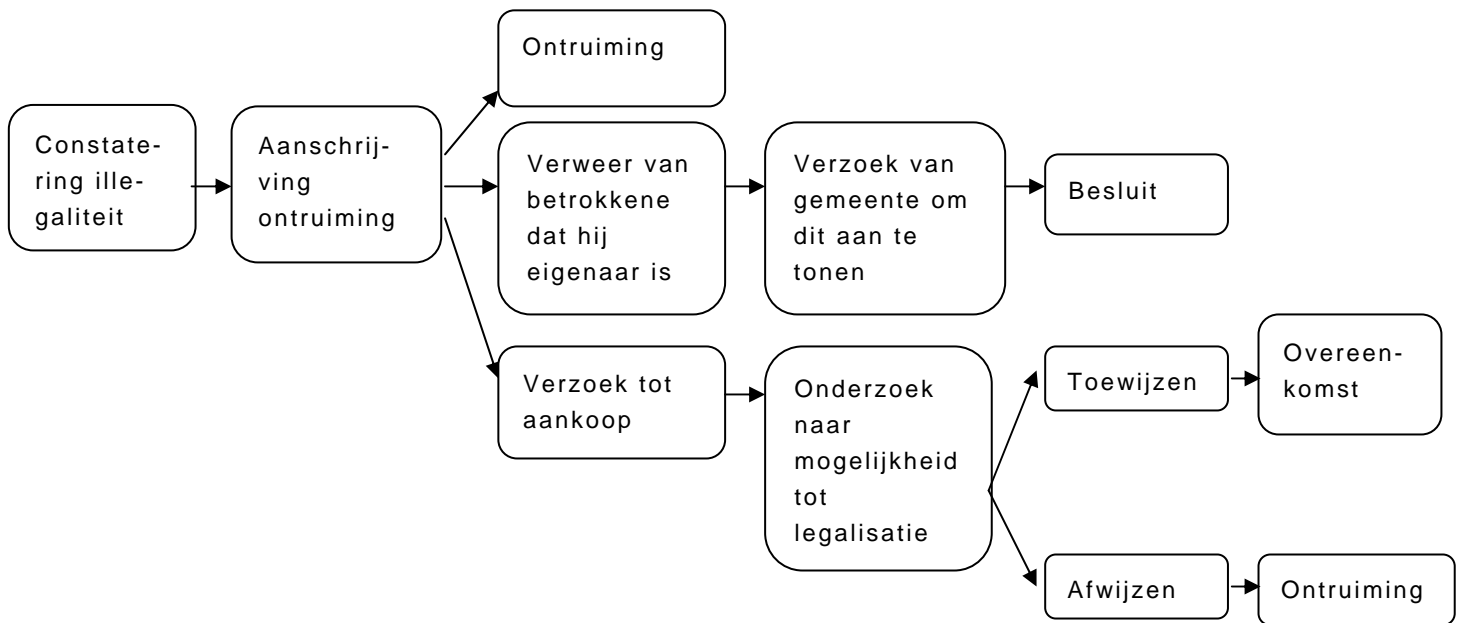


Bijlage 4b Stroomschema procedure bij aanvraag tot uitgifte Grondsnippers >30 m²





Bijlage 5 Stroomschema procedure bij niet-gereguleerde ingebruikname





Bijlage 6 Snippergroenbeleid Gemeente Maassluis

In de afgelopen periode is in de Maassluisse politiek veel gedebatteerd over de uitgifte van snippergroen en in het bijzonder over de prijsvaststelling van het snippergroen. Het college heeft naar aanleiding daarvan beloofd om met alternatieven te komen. Die zijn nu vastgelegd in het nieuwe beleid, de **Notitie Snippergroenbeleid 2008**. Dit nieuwe beleid zal met ingang van 1 januari 2008 van kracht worden.

Eén van de onderwerpen waarover gediscussieerd werd, was de verkoopprijs van de grond: taxeren of een vast bedrag bepalen. Verder is gesproken over de mogelijkheid van een contrataxatie en de bescherming van de belangen van inwoners die nu al huren en voor wie zijn in geval van verkoop de bijkomende kosten? Wat te doen als je huis te koop staat en je hebt snippergroen? Kan hiervoor een regeling worden getroffen?

In het nieuwe beleid ziet de uitgifte van snippergroen er als volgt uit:

Nieuwe verzoeken snippergroen

Bij een nieuw verzoek tot **aankoop** van snippergroen voor een perceel dat (in hoofdlijnen) vergelijkbaar is met een al eerder getaxeed perceel in dezelfde woonwijk, wordt uitgegaan van die getaxeerde prijs (prijspeil oktober 2006). Bij een verzoek waarbij geen vergelijkbare situatie is aan te geven, geldt een verkoopprijs van € 225,- per m².

Voor nieuwe verzoeken om snippergroen te **huren** bestaat de huurprijs uit 2,5% van de verkoopsom (per jaar). Voor beide gevallen (verkoop en verhuur) geldt dat de belanghebbende voor eigen rekening een contrataxatie kan laten uitvoeren.

Voordat tot verkoop of verhuur kan worden overgegaan moet wel aan een aantal randvoorwaarden zijn voldaan.

Huidige snippergroen gebruikers

Voor de huidige gebruikers van snippergroen is in het nieuwe beleid een overgangsregeling voor de duur van vijf jaren vastgesteld. Voor **huren** geldt een huurprijs van 2,5% van de taxatiewaarde (per jaar). Ook wordt huurders een regeling aangeboden waarin zij geleidelijk kunnen toegroeien naar een definitieve huurprijs.

Bij **verkoop** gelden prijzen variërend van 40 tot 225 euro per vierkante meter. Uitgegaan wordt van de taxatiewaarde. Mensen die besluiten snippergroen te kopen, wordt tijdens de overgangsregeling een korting aangeboden van 25% van de taxatieprijs. De gemeente heeft taxaties laten uitvoeren, omdat op die manier - op een objectieve wijze - recht wordt gedaan aan de vaststelling van een grondprijs. De kopers en de huurders hebben de mogelijkheid een contrataxatie - op hun kosten - te laten uitbrengen. Het snippergroen wordt kosten koper (kk) verkocht. De verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariskosten (opmaken transportakte) en de inschrijving in het Kadaster, zijn dus voor rekening van de koper. Wel is met de notaris een gereduceerd tarief afgesproken. Ook hier geldt dat voordat voor verkoop kan worden overgegaan aan een aantal randvoorwaarde moet zijn voldaan.

Alle genoemde bedragen zijn op prijspeil 2006 en zullen worden geïndexeerd.