

B&W Voorstel

Datum collegevergadering

19 november 2019

Onderwerp

Beëindiging kortingsprijs project 'gebruik gemeentegronden Stichtse Vecht'

Agendapunt nummer

4

Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps (tijdelijke waarnemer)

Registratienummer

VB/19/95428

Zaaknummer

Z/15/48170

Registratiedatum

30 september 2019

Uiterste datum behandeling in raad

Paraaf + datum:

Team

Ruimtelijke
ontwikkeling

Openbaar

Openbaar

Ondernemingsraad

nee

Opsteller

Charlotte Hartings

Bijlagen

Geen

Programamanager

Gerrit-Jan
Leunenberg

Besluit college

CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. De kortingsprijs voor restgroen uit het project 'gebruik gemeentegronden Stichtse Vecht' niet meer hanteren voor aanvragen die na inwerkingtreding van dit besluit worden ingediend.
2. Dit besluit in laten gaan op de dag na publicatie daarvan.

TOELICHTING

Inleiding

In 2017 is het project "gebruik gemeentegronzen Stichtse Vecht" (ook wel project Grondgebruik genoemd) gestart. Doel van het project was om het gebruik van gemeenteground te regelen en een nul-situatie te creëren waarbij er geen onduidelijkheid meer is over de eigendomsgrenzen of gebruik van gemeenteground. In dat kader zijn binnen dit project de volgende acties ondernomen:

- Bewoners die een strook gemeenteground gebruiken zijn benaderd en het grondgebruik is geregeld conform de nota Restgroen en het revindicatiebeleid.
- Er is een groenstructuurkaart opgesteld voor de hele gemeente. Aan de hand daarvan zijn bewoners die nog geen gemeenteground gebruiken, maar wel gemeenteground zonder publieke functie bij hun eigen woning hebben liggen actief benaderd of ze interesse hebben in aankoop.
- Bewoners zijn via diverse kanalen opgeroepen zich bij de gemeente te melden indien zij interesse hebben in aankoop van gemeenteground bij hun eigen woning.
- Bestaande huurovereenkomsten zijn geactualiseerd.

Aan de hand van de criteria in de Nota Restgroen is er ambtelijk beoordeeld of de gemeenteground in aanmerking komt voor verkoop. Om het project te stimuleren is in de Nota Restgroen opgenomen dat gedurende de looptijd van het project een kortingsprijs voor restgroen geldt van € 125,- per m². Na afloop van het project geldt weer de reguliere verkoopprijs van € 183,60 per m².

Inmiddels bevindt het project zich in de afrondende fase. Om het project uiteindelijk te kunnen afsluiten is het noodzakelijk om de mogelijkheid om nieuwe aanvragen binnen het project en tegen de kortingsprijs in te dienen, af te sluiten. Dit voornemen is voor- en na de zomer naar buiten toe gecommuniceerd door aan te geven dat aanvragen tot aankoop van gemeenteground die voor 1 oktober zijn gedaan in ieder geval nog binnen het project (en daarmee voor de kortingsprijs van € 125,- per m²) kunnen worden afgedaan. Deze oproepen hebben geleid tot 160 nieuwe aanvragen. Van deze nieuwe aanvragen blijkt echter maar een klein deel voor verkoop in aanmerking te komen. Het betreft aanvragen voor gemeenteground die niet in gebruik is en waarvan wij niet op voorhand hebben aangegeven dat deze voor verkoop in aanmerking komt.

Voor het stoppen van de mogelijkheid tot nieuwe aanvragen tegen de kortingsprijs is een collegebesluit nodig. De dossiers die op dit moment in behandeling zijn bij het projectteam worden uiteraard nog binnen het project en tegen de kortingsprijs afgedaan. Nieuwe aanvragen die binnenkomen zullen worden afgedaan tegen de reguliere verkoop- en verhuurprijzen uit de Nota Restgroen.

Argumenten

- 1) Inmiddels zijn alle situaties bij de gemeente in beeld, is het meeste gebruik gereguleerd en wordt er gewerkt aan de afrondende fase. Om het project straks ook daadwerkelijk te kunnen afsluiten is het noodzakelijk dat de mogelijkheid tot het indienen van aanvragen binnen de projectkaders wordt beëindigd. De kortingsprijs van € 125,- per m² komt hiermee te vervallen.
- 2) De dag na publicatie van uw besluit is het officiële moment waarop nieuwe aanvragen niet meer tegen de kortingsprijs worden afgehandeld. Nieuwe aanvragen die daarna binnenkomen worden dan buiten het project weer conform de Nota Restgroen in behandeling genomen tegen de reguliere verkoopprijs van € 183,60 per m² en bijbehorende huurprijs van € 12,85 per m².

Dit besluit draagt niet direct bij aan het collegewerkprogramma omdat het gaat om het beëindigen van een kortingsprijs binnen een project dat reeds in een vorige collegeperiode is gestart.

Kanttekeningen

Door het einde van de kortingsprijs wordt restgroen binnen de gemeente ruim 46% duurder. Dit kan ter discussie worden gesteld omdat de grond niet van het ene op het andere moment zoveel meer waard wordt. Dit is echter goed uit te leggen omdat de kortingsprijs was ingesteld om het project te stimuleren. Nu het project wordt afgerond, wordt de reguliere (marktconforme) prijs uit de Nota restgroen weer gehanteerd.

Uitvoering

Alle aanvragen die vóór de ingangsdatum van uw besluit zijn binnengekomen zullen nog tegen de projectprijs worden afgedaan. Aanvragen na die datum zullen worden afgehandeld tegen de reguliere verkoop- en verhuurprijzen uit de Nota restgroen.

Communicatieparagraaf

Dit besluit zal bekend worden gemaakt via de gebruikelijke kanalen. Daarnaast zal er op de website melding van worden gemaakt.

Raadsinformatiebrief

RIB Project Grondgebruik in afrondende fase, geen onduidelijkheid meer over eigendomsgrenzen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de kortingsprijs binnen het project Grondgebruik te beëindigen. Sinds 2017 is met het project Grondgebruik het gebruik van gemeentegrond geregeld op plekken waar dat (nog) niet was gebeurd. Ook was het voor inwoners mogelijk om een aanvraag in te dienen om een strook gemeentegrond te kopen en aan hun tuin toe te voegen. Inmiddels zijn alle situaties bij de gemeente in beeld, is het meeste gebruik gereguleerd en wordt er gewerkt aan de afronding van de laatste dossiers. Gedurende het project werd een verlaagde grondprijs van € 125,- per m², voor stroken gemeentegrond met een oppervlakte tot 100 m² gehanteerd. Nu het project zich in een afrondende fase bevindt geldt de reguliere grondprijs uit de Nota restgroen van € 183,60 per m² weer.

Financiële paragraaf

Aanvragen ná de ingangsdatum van uw besluit worden conform de Nota Restgroen in behandeling genomen tegen de reguliere verkoopprijs van € 183,60 per m² en bijbehorende huurprijs van € 12,85 per m².

Het project kan nog niet worden afgesloten omdat er nog kosten moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld voor het vestigen van rechten van opstal. De financiële stand van zaken en afsluiting (in 2020) zal op de gebruikelijke wijze via de Berap worden gerapporteerd.

Juridische paragraaf

Doordat het grondgebruik binnen de gemeente nu op orde is gebracht en gereguleerd zal er geen sprake meer kunnen zijn van verjaring omdat aan al het gebruik afspraken ten grondslag liggen. Hiermee is een nul-situatie gecreëerd. Uiteraard kunnen er nog wel steeds aanvragen tot aankoop van restgroen worden ingediend. Deze worden afgedaan conform de Nota Restgroen.

Vooralsnog is in geen enkel dossier handhaving via de rechter nodig geweest. In deze afrondende fase is echter niet uit te sluiten dat dit voor een of meer dossiers alsnog noodzakelijk blijkt. Een eventueel handhavingstraject zal niet eerder worden opgestart dan nadat het college hiertoe heeft besloten.

Risicoparagraaf

Indien er nog nieuwe aanvragen binnen komen na beëindiging van de kortingsprijs zullen deze aanvragers de reguliere verkoopprijs betalen. Dit kan leiden tot weerstand. Een en ander is echter

tijdig en meermaals gecommuniceerd zodat iedereen ruimschoots in de gelegenheid is gesteld om een aanvraag te doen voor de kortingsprijs.

Duurzaamheidsaspecten

Aan dit voorstel zitten geen duurzaamheidsaspecten.

Overige aspecten

Ook het project Geluidswal waarin het gebruik van gemeentegrond rondom de geluidswal in Maarssenbroek werd geregeld is inmiddels grotendeels afgerond. Binnen dit project is bij ruim 500 adressen het grondgebruik gereguleerd. In het overgrote deel daarvan gaat het om verjaring. Het project Geluidswal lijkt volledig minnelijk te kunnen worden afgewikkeld. Mochten er onverhoopt toch een of meer dossiers een handhavingstraject ingaan zal dit voorafgaand aan het starten van dit traject worden voorgelegd aan het college. Instemming van de raad is dan noodzakelijk ter verkrijging van budget voor de handhavingsfase. Financiële afsluiting van het project Geluidswal volgt naar verwachting in 2020 via de Berap.