

Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2017

Gemeente Súdwest Fryslân

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. Algemeen.

1.1	Inleiding en leeswijzer.....	pag.4
1.2	Doel en geldigheidsduur.....	pag.5
1.3	Gemeentelijk beleidskader.....	pag.5
1.4	Juridisch kader.....	pag.5

HOOFDSTUK 2. Juridisch eigendomsbeheer.

2.1	Algemeen.....	pag.7
2.2	Vormen van juridisch eigendomsbeheer.....	Pag.7

HOOFDSTUK 3. Afwegingskaders.

3.1	Welke gronden of water komen voor verkoop, verhuur, verpachting, bezwaring met zakelijke rechten in aanmerking?	pag.9
-----	---	-------

HOOFDSTUK 4. Gemeentegrond (niet zijnde een bouwka-vel).

4.1	Verkoop van gronden.....	pag.11
4.2	Verhuur en verpachting van gronden.....	pag.12
4.3	In gebruik genomen gronden.....	pag.12
4.4	Vestiging zakelijke rechten op gronden.....	pag.13

HOOFDSTUK 5. Gemeentewater.

HOOFDSTUK 6. Bouwkavels.

6.1	Verkoop woningbouw- en bedrijfskavels.....	pag.15
6.2	Verhuur en recht van opstal.....	pag.15
6.3	Recht van erfpacht.....	pag.15
6.4	Aankoop van gronden.....	pag.16

HOOFDSTUK 7. Gemeentelijke gebouwen en werken.

7.1	Verkoop van gebouwen.....	pag.17
7.2	Verhuur van gebouwen.....	pag.17
7.3	Aankoop van gebouwen.....	pag.17
7.4	huren van (gedeelten van) gebouwen.....	pag.17
7.5	vestiging zakelijke rechten op gebouwen/werken.....	pag.17

HOOFDSTUK 8. Procedures

8.1	procedure verkopen of verhuren van onroerende zaken waarbij het initiatief tot verkoop of verhuur bij de derde ligt (verzoek door derde).....	pag.18
8.2	Procedure verhuren of verpachten onroerende zaken (niet zijnde panden of bouwkavels) waarbij het initiatief tot verhuur of Verpachting bij de gemeente ligt.....	pag.19
8.3	Procedure verkoop panden.....	pag.20
8.4	Procedure verkoop bouwkavels.....	pag.21
8.5	Procedure verloting.....	pag.22

HOOFDSTUK 9. Algemene voorwaarden.

9.1	Algemene voorwaarden.....	pag.23
-----	---------------------------	--------

HOOFDSTUK 10. Overgangsregeling.

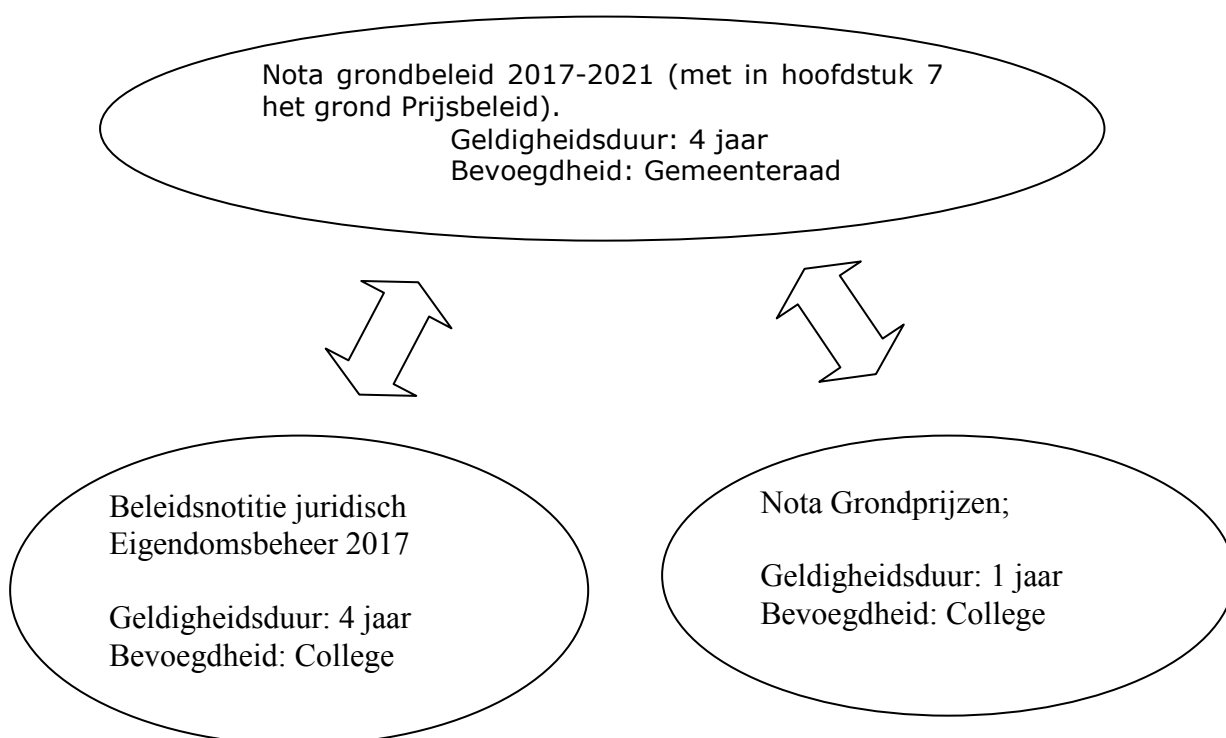
10.1	overgangsregeling.....	pag.24
------	------------------------	--------

HOOFDSTUK 1. Algemeen

1.1 Inleiding en leeswijzer

Op 21 augustus 2012 heeft het college van B&W de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2012 vastgesteld met een looptijd van 4 jaar. De notitie was in 2016 aan herziening toe. In de afgelopen vier jaar hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan ten aanzien van de rol en positie van de gemeente als juridisch beheerder van haar vastgoed. De kredietcrisis en het voorzichtig weer opkrabbelen van de bouwmarkt, nieuwe regelgeving in de Wet markt en overheid en de wens vanuit de gemeenteraad om uitgifte in erfpacht van bouw kavels mogelijk te maken, maakt een herziening van de beleidsnotitie noodzakelijk.

De beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer ontleent zijn kaders aan de op 26 augustus 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid 2015-2019 en het in hoofdstuk 7 van deze nota vastgelegde Grondprijnsbeleid.



In deze Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer worden de mogelijkheden met betrekking tot het juridisch beheer van het gemeentelijke vastgoed omschreven evenals het werkproces.

Het gemeentelijk vastgoed omvat percelen grond, water, bouw kavels en panden. In de notitie uit 2012 lag de nadruk vooral op het juridisch eigendomsbeheer van de gronden aangezien toen nog niet helder was of en zo ja er gemeentelijke panden verkocht zouden kunnen worden. Ook bestond nog onduidelijkheid over het ter beschikking stellen van percelen gemeentewater omdat nog geen harmonisatie van regelingen uit de vijf voormalige gemeenten had plaatsgevonden. Inmiddels is duidelijk geworden dat de gemeente structureel en planmatige panden verkoopt en gaat verkopen, zodat ook ten aanzien daarvan beleid ontwikkeld en vastgelegd moet worden.

In de “Verordening havens en overige openbare wateren gemeente Súdwest-Fryslân” en in hoofdstuk 3 artikel 3.1 onder c van de “Nadere regels voor het aanleggen en het ligplaats innemen in de gemeente Súdwest-Fryslân” is bepaald dat:

“bedrijven of particulieren die gemeentewater gebruiken ten behoeve van het genereren van inkomsten een privaatrechtelijke gebruiksovereenkomst met de gemeente dienen af te sluiten. Deze overeenkomst draagt er zorg voor dat de gemeente een vergoeding krijgt voor het gebruik van haar eigendommen als derden hieruit inkomsten genereren”. Het op te stellen beleid ten aanzien van het opstellen van voorwaarden en de bepaling van prijzen voor het bedrijfsmatig verhuren van gemeentewater vraagt nog de nodige (politieke) afwegingen en besluiten. Het is nu dan ook nog te vroeg om het bedrijfsmatig verhuur van gemeentewater mee te nemen in deze beleidsnotitie. Wel is in hoofdstuk 5 van deze notitie ruimte gereserveerd om ook het bedrijfsmatig verhuur van gemeentewater aan deze notitie toe te kunnen voegen. Naar verwachting kan in de 2^e helft van 2017 een beleidsnotitie ten aanzien van dit onderdeel aan het college van B&W worden voorgelegd.

De voorliggende Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer ziet na toevoeging van hoofdstuk 5 op zowel het juridisch eigendomsbeheer van gemeentegronden, bouwkavels, gemeentewater en gemeentepanden.

1.2 Doel en geldigheidsduur

Het doel van deze Beleidsnotitie is het vaststellen van de juridische kaders en mogelijkheden van de Gemeente ten aanzien van het juridisch beheer van haar eigendommen (of gemeentelijke vastgoed) om te komen tot een eenduidige beoordeling en afhandeling van situaties ten aanzien van verkoop, verhuur en uitgifte in erfpacht van gronden en panden. Verder dient in samenhang met de Nota grondprijzen te worden gekomen tot uniforme tarieven binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. Het feitelijke beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed maakt geen onderdeel uit van deze beleidsnotitie.

De Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer 2017 kent een geldigheidsduur van 2017 tot en met 2020. Indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven kan tussentijds een herziening van de notitie aan het college van B&W worden voorgelegd.

Met de vaststelling van deze beleidsnotitie komt de notitie Juridisch eigendomsbeheer 2012 te vervallen evenals de Uitvoeringsnota's Snippergroen en verhuurde gronden 2013 en de Beleidsnotitie Erfpacht van *.

1.3 Gemeentelijk beleidskader

De kaders van de Beleidsnotitie juridisch eigendomsbeheer worden gevormd door de Nota Grondbeleid 2015-2019 die op 26 augustus 2015 door de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân is vastgesteld en de Nota grondprijnsbeleid die in hoofdstuk 7 van genoemde nota Grondbeleid is vastgesteld. In de Nota grondbeleid 2015-2019 wordt aangegeven middels welk instrumentarium vanuit het grondbeleid de gemeente haar ruimtelijk beleid de komende vier jaar wil realiseren. In de Nota grondprijnsbeleid worden aan de hand van de gekozen methodiek(en) de grondprijzen per onderscheiden functie bepaald. Deze grondprijzen worden jaarlijks door het college vastgesteld in de Nota grondprijzen.

1.4 Juridisch kader

De gemeente heeft als eigenaar van gronden, water en panden in beginsel een allesomvattend recht op deze zaken. Zij dient bij de uitoefening van haar (privaatrechtelijke) eigendomsrecht de rechten en verplichtingen zoals vastgelegd in wetten als Burgerlijk Wetboek, Pachtwet en Huurwet te respecteren tenzij de wet zelf mogelijkheden biedt om af te wijken van deze regeling. Ook de door de (hogere) rechtspraak geïntroduceerde en nader uitgewerkte en ingevulde Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur zijn onverkort op het privaatrechtelijke handelen van de gemeente van toepassing.

Sinds 1 juli 2012 is de Wet Markt en overheid als uitwerking van de mededingingswetgeving vastgesteld. Deze wet bevat 4 gedragsregels wanneer de gemeente economische activiteiten verricht en daarmee in concurrentie treedt met organisaties. Ten aanzien van het juridisch eigendomsbeheer speelt vooral de kostendoorberekening een belangrijke rol. Als de gemeente bijvoorbeeld een gemeentelijk pand verhuurd aan een derde moet de gemeente in beginsel alle kosten ten aanzien van dit pand doorberekenen aan de huurder (integrale kostendoorberekening).

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid tot het opstellen van een zogenaamde uitzonderingenlijst. Op de onderwerpen op deze lijst is de Wet Markt en Overheid niet van toepassing. (Een dergelijke lijst is op dit moment in voorbereiding bij het team JVZ. De gemeente moet goed kunnen onderbouwen en verantwoorden waarom een gemeentelijke, economische activiteit op deze uitzonderingenlijst wordt geplaatst).

De Europese Unie heeft regels opgesteld om qua prijsbeleid staatssteun te voorkomen. Staatssteun is het verkopen, verhuren van grond, water of vastgoed aan een organisatie beneden de marktconforme prijs. Staatssteun kan voorkomen worden door grond, water of vastgoed te verkopen via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of door de grond onafhankelijk te laten taxeren.

Binnen het juridisch kader is het van belang dat de gemeente onderbouwd kan aangeven op grond van welke regeling het juridisch eigendomsbeheer wordt uitgeoefend. De daarbinnen gehanteerde prijzen dienen marktconform te zijn met de integrale kostendoorberekening als ondergrens. Indien de integrale kostendoorberekening een hogere prijs oplevert dan een op basis van externe taxatie vastgestelde marktconforme prijs, dan dient de integrale kosten doorberekening te worden gevolgd en is deze laatst genoemde berekening leidend.

HOOFDSTUK 2. Juridisch eigendomsbeheer

2.1 Algemeen

Zoals eerder gemeld heeft deze beleidsnotitie betrekking op de tot het gemeentelijk vastgoed behorende percelen grond en water, bouwkavels en gemeentelijke panden. Het juridisch eigendomsbeheer speelt zich vooral af in het privaatrechtelijke domein. Het omvat vooral de aan- en verkoop, ruiling en verhuur, verpachting van gronden en het afsluiten en beheren van diverse overeenkomsten met betrekking tot de verhuur van jachtrechten/visrechten en opstallen. Ook de verhuur en verpachting van gronden, water en panden en het vestigen van zakelijke rechten zoals opstal en erfpacht speelt zich binnen het juridisch eigendomsbeheer af.

De vorm, duur en intensiteit van het juridisch eigendomsbeheer van het gemeentelijk vastgoed wordt grotendeels bepaald door de functie en de nabije toekomstverwachting ten aanzien van het vastgoed. Daarbij kan in het algemeen gesteld worden dat de gemeente de gronden en panden, behorend tot het gemeentelijk vastgoed, in eigendom heeft. Slechts in enkele gevallen is sprake van een recht van erfpacht waarbij een ander overheidsorgaan (veelal RWS) eigenaar van de grond is en de gemeente erfpachter. Daarnaast zijn er slechts enkele panden/opstallen die de gemeente van een derde partij huurt.

In verband met de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de inwoners van de gemeente Súdwest-Fryslân is het wenselijk om te komen tot een eenduidige vaststelling van beleid en prijzen, waardoor een eenduidige, transparante beoordeling van verzoeken plaatsvindt met een gelijke werkwijze en eenduidige tarieven.

2.2 Vormen van juridisch eigendomsbeheer.

Het in eigendom/huur hebben van grond of water bij de woning of het bedrijfsterrein kan de gebruiksmogelijkheden en daarmee de waarde van de woning danwel het bedrijf behoorlijk verhogen. Er wordt dan ook regelmatig een verzoek bij de gemeente ingediend om een gedeelte gemeentewater te mogen kopen of huren.

Volledigheidshalve wordt eerst een korte karakteristiek van de diverse (meest gebruikelijke) vormen van eigendomsbeheer ten aanzien van vastgoed gegeven.

Verkoop	De gemeente kan overgaan tot verkoop van grond, kavels, water en panden. Het eigendom en daarmee ook het beheer en onderhoud gaan daarbij over op de kopende partij. Voor wat betreft het gebruik van de grond is het geldende bestemmingsplan van toepassing. Daarnaast kan in de te sluiten koopovereenkomst maatwerk geleverd worden door juridisch afdwingbare bepalingen op te nemen voor wat betreft het gebruik en beheer. Voorbeelden: het opnemen van een kwalitatieve verplichting of een kettigbeding in de koopovereenkomst dat enkel groene erfafscheidingen in plaats van schuttingen geplaatst mogen worden langs openbaar gebied.
Verhuur	Verhuur kent in boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek zijn eigen regeling. Door verhuur van grond, water, kavel of pand gaat de eigendom niet over en blijft de gemeente eigenaar. De huurder krijgt de grond, het water, de kavel of pand in gebruik en dient op basis van de wettelijke regeling een vergoeding te betalen. Naast de wettelijk voorgeschreven bepalingen zijn partijen vrij om nadere afspraken vast te leggen in een huurovereenkomst. Deze afspraken kunnen onder andere betrekking hebben op de hoogte van de beplanting, het soort afscheiding (wel/geen schutting), het gebruik, beheer en onderhoud etc. Qua handhaving kent de gemeente een sterke positie doordat zij eigenaar is van het betreffende vastgoed en de huurder die in strijd met een huurovereenkomst handelt hierop kan worden aangesproken.
Pacht	Pacht ziet op verhuur van gronden, specifiek ten behoeve van agrarisch gebruik, en kent zijn eigen regeling in boek 7 titel 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een aan een ander toebehorend perceel grond, water of pand te houden en te gebruiken. Voor dit recht kan een geldelijke tegenprestatie worden bedongen. Het recht van erfpacht kent zijn regeling in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een erfpachter heeft een sterke rechtspositie ten opzichte van de grondeigenaar waardoor de erfpachter in economische zin een positie heeft die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar.

Opstal Het recht van opstal is een zakelijk recht waarmee een onroerende zaak (grond, water of pand) wordt bezwaard. Het recht houdt in dat een ander dan de eigenaar van de onroerende zaak een opstal in eigendom mag hebben op de onroerende zaak. Voor de verkrijging van het recht van opstal kan een eenmalige of jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar worden bedongen. Een voorbeeld: de sportvelden zijn in eigendom bij de gemeente en verhuurd aan de voetbalvereniging. De voetbalvereniging heeft op deze velden met eigen of geleend geld een kantine met kleedruimtes gerealiseerd. Wanneer niet wordt overgegaan tot de vestiging van een recht van opstal gaat de kantine door natrekking in eigendom en beheer over naar de gemeente.

Het gemeentelijk vastgoed in de gemeente is zeer uitgebreid en divers. Het beheer en onderhoud van een dergelijk groot areaal aan vastgoed vraagt de nodige menskracht en kapitaal. In onderstaande tabel zijn de voor- en nadelen van de verschillende vormen van eigendomsbeheer inzichtelijk gemaakt:

	Jur. eigendomsbeheer	Feitelijk beheer en onderhoud	Financiële consequenties
Verkoop	Eenmalige actie	Eindigt bij verkoop.	Financiële vergoeding wordt in 1 keer ontvangen
Verhuur	Regelmatig terugkerende actie. (jaarlijkse huur/kortlopende huur)	Eindigt i.b. ten tijde van huur; onzeker wanneer toekomstig beheer door gemeente weer aanvangt.	Vergoeding verspreidt over meerdere periodes.
Pacht	Regelmatig terugkerende actie. (kortlopende pacht)	Eindigt ten tijde van pacht; onzeker wanneer toekomstig beheer weer aanvangt	Vergoeding verspreidt over meerdere periodes.
Erfpacht	In beginsel eenmalige actie. (looptijd i.b. voor langere periode)	Eindigt bij uitgifte in erfpacht.	Of ontvangst in 1 keer of verspreidt over meerdere periodes.
Recht van Opstal	In beginsel eenmalige actie.(looptijd i.b. voor langere periode)	ib. komt geen einde aan het beheer en onderhoud van de onroerende zaak/grond waarop het recht van opstal is gevestigd.	Financiële vergoeding verspreidt over meerdere periodes.

HOOFDSTUK 3. Afwegingskaders

Bij de totstandkoming van de beleidsnotitie Juridisch Eigendomsbeheer 2012 zijn een aantal vragen ten aanzien van het juridisch eigendomsbeheer van gronden aan de orde gekomen.

Volledigheidshalve worden in dit hoofdstuk deze vragen opnieuw gesteld en beantwoord. Dit omdat in de afgelopen periode van 4 jaar een duidelijkere afbakening van vooral de antwoorden noodzakelijk bleek. Daarnaast is duidelijk geworden dat ingebruikgeving van vastgoed om niet in verband met de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid niet langer juridisch is toegestaan. Het verdient aanbeveling om huidige, lopende bruikleenovereenkomsten, (waar mogelijk) zo snel mogelijk om te zetten in verkoop- of huurovereenkomsten. Mochten deze trajecten voor wat betreft verkoop of verhuur niet slagen dan moet er schriftelijk een overgangsregeling worden overeengekomen dat het gebruik voortgezet kan worden tot het moment van verhuizing maar dat een verlenging van de bruikleensituatie niet aan de orde kan zijn.

3.1 Welke gronden of water komen voor verkoop, verhuur, verpachting, bezwaring met zakelijke rechten in aanmerking?

Uitgangspunt is dat de gemeente gronden of wateren die zij zelf nodig heeft in verband met de uitvoering van een gemeentelijke taak, die als functioneel, structureel of beeldbepalend kunnen worden aangemerkt of onderdeel uitmaken van toeristisch recreatief gebied niet verkoopt, verhuurt of verpacht. Het bezwaren van gemeentelijk vastgoed met zakelijke rechten (erfpacht of recht van opstal) betreft zeer specifieke situaties en dient daarom per afzonderlijk geval te worden beoordeeld.

Het geven van een sluitende definitie van gronden of wateren die in aanmerking komen voor verkoop/verhuur/verpachting ligt moeilijker dan enkel het volgen van bovengenoemd uitgangspunt. Een te verkopen, te verhuren of te verpachten perceel grond (hierna genoemd "overhoek") of water moet in ieder geval de volgende kenmerken hebben:

- het betreffende perceel grond of water is niet nodig voor de uitoefening van een gemeentelijke taak en/of is niet nodig in het algemeen (maatschappelijk) of toeristisch-recreatief belang;
- de grond of het water maakt geen onderdeel uit van een lopende grondexploitatie;
- de grond of het water is niet nodig voor toekomstige (plan)ontwikkelingen;
- De grond of het water kan niet als functioneel of structureel groen c.q. water en/of als beeldbepalend worden aangemerkt (dus geen functionele gedeelten van bermen, plantsoenen, groenstroken, paden, waterpartijen e.d.).
- de overhoek of het water sluit logisch aan bij de eigendom van de verzoeker zodat een acceptabele verkaveling mogelijk is;
- er wordt alleen een overhoek of water verkocht dat gelegen is aansluitend aan het eigendom van de verzoeker. Huurders komen niet in aanmerking om gronden of water, gelegen naast hun gehuurde perceel te kopen, verhuur kan dan (in zeer uitzonderlijke gevallen) een optie zijn;
- verkoop/verhuur van de overhoek of het water heeft geen onwenselijke gevolgen voor bijvoorbeeld het onderhoud van de overige gemeentegrond/gemeentewater op de locatie, de verkeersveiligheid, het uitzicht en/of leefgenot van omwonenden;
- wanneer er kabels/leidingen van nutsbedrijven in de grond liggen hebben de nutsbedrijven ingestemd met verkoop of verhuur van de betreffende overhoek;
- Er bestaan geen nautische bezwaren tegen het gebruik van het gemeentewater.

Verzoeken tot het bezwaren van gemeentelijk vastgoed met zakelijke rechten (erfpacht of recht van opstal) zijn specifieke situaties die per geval beoordeeld moeten worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat de gemeente waar mogelijk overgaat tot verkoop van zogenaamde overhoeken. De gemeente zal daarnaast zeer terughoudend maar waar mogelijk overgaat tot verkoop van percelen gemeentewater. Slechts op grond van uitzonderlijke omstandigheden overgegaan wordt tot een andere vorm van juridisch eigendomsbeheer.

Financieringsproblemen in het kader van aankoop van grond of water zijn geen uitzonderlijke omstandigheden. Dit omdat door aankoop van de overhoek een waardestijging van het oorspronkelijke perceel kan worden gerealiseerd. Welke waardestijging kan worden gefinancierd door verhoging van hypotheek of dergelijke.

Als uitwerking van dit beleidsuitgangspunt heeft de gemeente de laatste jaren wijkgericht actief de daarvoor in aanmerking komende verhuurde percelen grond te koop aangeboden aan de huidige huurders. Omdat sommige huurovereenkomsten een zeer lage huurprijs kennen hebben de huurders als stimulans een korting van 25% op de vastgestelde verkoopprijs ontvangen. Per 1 januari 2017 hebben 287 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Verhuurde percelen grond die niet verkocht zijn zullen in beginsel bij beëindiging van de lopende huurovereenkomst niet opnieuw verlengd of aangegaan worden. De gevolgde werkwijze met het gehanteerde kortingspercentage zal in de periode 2017-2020 eveneens worden toegepast op verhuurde percelen water.

HOOFDSTUK 4. Gemeentegrond (niet zijnde een bouwka­vel)

4.1 Verkoop van gronden

In de beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer 2012 was de volgende beleidsregel vastgelegd ten aanzien van de verkoopprijzen van overhoeken:

“Voor het verkopen van overhoeken worden afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden en het economisch belang de volgende verkoopprijzen gehanteerd:

- § geen bouw­mogelijkheden: € 40,00 per m2 grondoppervlak;*
- § wel bouw­mogelijkheden op overhoek of oorspronkelijke kavel (bijvoorbeeld toevoeging aan achter­tuin of tuin naast zijgevel: € 80,00 per m2 grondoppervlak;*
- § grond met economisch belang (bijvoorbeeld grond bij een bedrijventerrein, grond in een winkel­straat): de grondprijs wordt per individueel geval bepaald.*

De praktijk heeft ons de afgelopen jaren geleerd dat de tweedeling in gronden MET en ZONDER bebouwingsmogelijkheden soms zeer lastig vol te houden is. Ondanks het feit dat percelen grond op basis van het geldende bestemmingsplan niet bebouwd mogen worden, blijkt dat in de praktijk toch vaak bouwwerken aanwezig zijn. De publiekrechtelijke handhaving op het verbod tot bouwen is in verband met steeds meer vergunningsvrij bouwen lastig, tijdrovend en kostbaar en blijft in verband daarmee vaak achterwege tenzij er een verzoek tot handhaving wordt ingediend. Op het moment dat de gemeente overgaat tot verkoop van het betreffende perceel grond zou zij, op basis van bovenstaande regeling, het tarief in rekening moeten brengen van € 40,00 per m². Dit gaat wringen wanneer de gemeente bij wijze van spreken twee huizen verderop een tarief in rekening brengt van € 80,00 per m². Dit aan een koper die eveneens een bouwwerk heeft geplaatst op het te kopen perceel grond en daar bestemmingsplanmatig wel de mogelijkheid voor had. Deze ongelijkheid moet of opgevangen worden door het strenger publiekrechtelijk of privaatrechtelijk handhaven wat soms niet mogelijk is of door de koopsom aan de hand van andere criteria te bepalen dan op grond van bebouwingsmogelijkheden.

De praktijk leert ook dat de oppervlakte van overhoeken zeer sterk uiteen kan lopen. Stukjes van 4 m² en 75 m² vallen onder hetzelfde regime als percelen van 120m² terwijl de waardevermeerdering van de woningen na toevoeging van de grond grote verschillen laat zien. Tot slot is de markteconomische waarde van grond in een grotere kern anders dan de waarde van grond in het buitengebied.

Bovenstaande ervaringen in ogenschouw nemend wordt voorgesteld om bij de te hanteren prijzen rekening te houden met de ligging van de gronden en de oppervlakte. Verder wordt er een onderscheid gemaakt tussen percelen grond ten behoeve van woondoeleinden en gronden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

In de bijlage bij deze beleidsnotitie worden de verschillende prijzen vermeld. Deze verkoopprijzen zijn tot stand gekomen aan de hand van de door de gemeenteraad/het college vastgestelde Grondprijzenkaart gemeente Súdwest-Fryslân 1-1-2017. De grondprijzen zoals genoemd in de bijlage kunnen jaarlijks worden herzien wanneer ontwikkelingen in de markt daartoe aanleiding geven.

Wanneer sprake is van een overduidelijke meerwaarde ten opzichte van de bovengenoemde grondprijzen dan worden deze grondprijzen met minimaal 50% verhoogd. Prijsverhogende elementen voor overhoeken zijn: ligging aan water, vrij uitzicht, bovengemiddelde waardestijging van de woning door toevoeging van de aan te kopen overhoek(en) en dergelijke.

Daarnaast kan er sprake zijn van factoren die een verlaging van de waarde tot gevolg hebben. Hierbij kan gedacht worden aan een aanwezige bodemverontreiniging, zeer slechte kwaliteit van de grond e.d. In dergelijke gevallen worden de grondprijzen met maximaal 50% verlaagd.

De beoordeling van factoren die kunnen leiden tot een verhoging dan wel verlaging van de grondprijzen ligt bij de vakgroep Vastgoed binnen het team Ruimtelijk Beheer en Duurzaamheid. Doordat het in deze gevallen altijd maatwerk betreft dienen de medewerkers van de betreffende vakgroep de prijzen intern af te stemmen om te komen tot een uniforme beoordeling en in de communicatie richting de belanghebbende een heldere en duidelijke onderbouwing te geven (vier-ogen principe).

4.2 Verhuur en verpachting van gronden

Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven word, daar waar dat mogelijk is, overgegaan tot verkoop van overhoeken en water. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt medewerking verleend aan verhuur of verpachting.

Het aantal gemeentelijke percelen/weilanden dat voor verpachting in aanmerking komt is beperkt. Door het actief verkopen van percelen grond/weilanden en het alleen nog op voorraad houden van percelen grond ten behoeve van een mogelijk toekomstig uitbreidingsplan (strategische gronden) zal de vraag voor verpachting van percelen grond waarschijnlijk afnemen. Strategische gronden kunnen enkel door middel van kortlopende, jaarlijkse pachtovereenkomsten in pacht worden gegeven waarbij de pacht prijs gebaseerd dient te worden op het dan geldende pacht normen besluit.

Wanneer de gemeente bij wijze van uitzondering overgaat tot het verhuren van een perceel grond die voldoet aan de criteria van een overhoek bedraagt de jaarlijkse huursom 5% van de verkoopprijs per m². Huurovereenkomsten worden altijd afgesloten voor een beperkte duur van maximaal 5 jaar met aansluitend verlengingsmogelijkheden. (er worden geen huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd meer afgesloten). Dit om te bereiken dat de gemeente tussentijds wijzigingen kan doorvoeren op grond van ervaring (bv. slecht huurschap) of voortschrijdend inzicht. Het jaarlijks indexeren van de huurprijs geeft de nodige administratieve belasting. Een eventuele verhoging van de huursom zal slechts zelden deze administratieve kosten dekken zodat uitgangspunt is dat de huurprijs voor de looptijd van maximaal 5 jaar zal worden vastgesteld en op grond van het grondprijsbeleid wordt aangepast bij een eventuele verlenging van de huurovereenkomst. Een nieuw overeen te komen huurprijs zal nimmer lager zijn dan € 50,00 per jaar om daarmee de gemeentelijke kosten in verband met administratie, incasso e.d. te dekken.

In de bijlage bij deze beleidsnotitie zijn eveneens de huurprijzen voor gronden vermeld. De huurprijzen kunnen (als afgeleide van de verkoopprijzen) jaarlijks worden herzien wanneer ontwikkelingen in de markt daartoe aanleiding geven.

4.3 In gebruik genomen percelen grond

Regelmatig wordt geconstateerd dat gemeentegrond door burgers of bedrijven in gebruik is genomen zonder dat hiervoor gemeentelijke toestemming aanwezig is. Zodra de gemeente constateert dat een derde gemeentegrond zonder toestemming in gebruik genomen heeft moet de gemeente actie ondernemen om te voorkomen dat de gemeente op termijn (na 20jaar) de eigendom van deze gronden door verjaring verliest op grond van artikel 3:306 BW.

Ingebruikname van gemeentegrond kan grote gevolgen hebben voor de dagelijkse praktijk van de gemeente:

- Door verjaring kan de gemeente op termijn het eigendomsrecht van in gebruik genomen gronden kwijtraken;
- Het gebruik van de grond kan strijdig zijn met door de gemeente gehanteerde criteria (bv bestemmingsplan) en uitgangspunten;
- Bij onderhoud aan gemeentelijk groen, kabels en leidingen, straatverlichting e.d. kunnen werkzaamheden soms niet of zeer moeizaam tegen hogere kosten worden uitgevoerd door dat gronden zijn ingericht/bebouwd;
- Het niet handhaven op ingebruikname van gronden kan navolging door bv burens tot gevolg hebben (lawine-effect);
- Het psychologische effect van jarenlang gedogen van een situatie waardoor mensen minder genegen zijn de gronden terug te geven.

In de afgelopen jaren is actief opgetreden tegen “nieuwe” situaties van ingebruikname van gemeentegrond zonder toestemming. De samenwerking met de collega's van de buitendienst als ogen en oren van de organisatie is daarbij essentieel. Door een goede samenwerking met deze collega's heeft de gemeente in een vroeg stadium contact opgenomen met de gebruiker en zijn met hem/haar afspraken gemaakt over de beëindiging van het gebruik dan wel is de grond aan de gebruiker verkocht of verhuurd in overeenstemming met door uw college vastgesteld beleid tegen de door uw college vastgestelde grondprijzen.

“Oude” situaties van ingebruikname zijn lastiger te beëindigen. Vaak wordt door de gebruiker een beroep op verjaring gedaan welke inhoudelijk door de gemeente weerlegd moet worden. Wanneer de gemeente daarin slaagt wordt ook dan de keuze gemaakt tussen beëindiging, verkoop of verhuur. Wanneer de gemeente de claim op verjaring niet kan weerleggen gaat de eigendom van rechtswege over op de gebruiker.

De gemeente heeft goede ervaring met het wijkgericht te koop aanbieden van daarvoor in aanmerking komende percelen grond. Deze werkwijze gaat in de komende jaren eveneens toegepast worden op de situaties van in gebruik genomen gronden om daarmee zoveel als mogelijk claims op verjaring voor te zijn.

4.4 Vestiging zakelijke rechten op gronden

Naast het verhuren en verkopen van gemeentegrond worden ook regelmatig verzoeken ontvangen voor het mogen plaatsen van zaken op/in gemeentegrond, denk hierbij aan reclameborden, vetvangputten, zendmasten, hokjes e.d. Verkoop van de ondergrond is veelal niet aan de orde; verhuur behoort tot de mogelijkheden maar verhuur sluit niet uit dat de eigendom van de opstal door middel van natrekking bij de gemeente komt.

In veel gevallen is het niet wenselijk dat de gemeente deze bouwwerken in eigendom verkrijgt en daarmee een verantwoordelijkheid en mogelijke onderhoudsverplichting overneemt van de realisator. Door het vestigen van een recht van opstal danwel recht van erfpacht kunnen de eigendomsverkrijging, verantwoordelijkheid en onderhoudsverplichting beter geregeld worden dan via een huurovereenkomst. Dit neemt niet weg dat de gemeente in geval van een recht van opstal alsnog de mogelijkheid heeft de ondergrond eveneens te verhuren (stappeling van rechten).

Aangezien zowel het recht van opstal als het recht van erfpacht door een notariële akte gevestigd moet worden welke akte moet worden ingeschreven in het kadaster, brengt de vestiging van zakelijke rechten de nodige (extra) kosten met zich mee. Omdat zowel het recht van opstal als het recht van erfpacht in aanmerking komt voor het verzwaren van deze rechten met een recht van hypotheek wordt de vestiging van deze rechten vooral toegepast in combinatie met het verkrijgen van externe financiering voor het realiseren van opstallen voor een langere termijn. De looptijd van beide rechten is daarbij veelal gelijk aan de looptijd van een hypotheekverstrekking (minimaal 30 jaar). Jaarlijks wordt er ongeveer 4 keer medewerking verleend aan de vestiging van een recht van opstal (bijvoorbeeld sportkantine, zendmast, waterskibaan). Het recht van erfpacht wordt heel weinig afgesloten. Er bestaat ook weinig vraag vanuit de ondernemers of burgers naar dit recht.

HOOFDSTUK 5. Gemeentewater

In verband met nadere politieke afstemming over dit onderdeel wordt hierover afzonderlijk een beleidsnotitie opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Deze beleidsnotitie wordt na vaststelling toegevoegd aan deze Beleidsnotitie Juridisch eigendomsbeheer.

De beleidsnotitie ten aanzien van het gemeentewater zal in de tweede helft van 2017 aan het college worden voorgelegd.

HOOFDSTUK 6 - Bouwkavels

6.1 Verkoop woningbouw- en bedrijfskavels

De gemeente heeft op meerdere locaties binnen de gemeente woningbouwkavels in eigendom met het oogmerk deze te verkopen. Na een aantal jaren van dalende verkoop van woningbouwkavels ziet de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars, in de NVM-regio Zuidwest-Friesland het aantal woningverkopten sinds 2013 weer toenemen. Ook de verkoop van bouwkavels trekt de laatste tijd weer aan. Daarnaast heeft de gemeente op diverse locaties bedrijventerreinen waarop nog enkele kavels beschikbaar zijn voor bedrijfsvestiging.

Het grondprijsbeleid bepaalt de manier waarop we als gemeente de verkoopprijs bepalen voor bouwkavels. In hoofdstuk 7 van de Nota Grondbeleid 2015-2019 worden de berekeningsmethodieken van de grondprijzen van ondermeer de vrije woningbouwkavels en bedrijfskavels vastgesteld. De (nog vast te stellen) nota Grondprijzen is de uitwerking van de nota grondbeleid.

In hoofdstuk 7.5.8 van genoemde nota Grondbeleid is ten aanzien van vrije woningbouwkavels bepaald dat, aangezien vooraf niet bekend is wat voor soort woning op de verkochte kavel gerealiseerd wordt, voor het bepalen van de grondprijs de comparatieve methode in combinatie met de residuele methode gehanteerd wordt.

Ten aanzien van bedrijfskavels meldt de nota grondbeleid voor het bepalen van de grondprijzen voor de comparatieve methode gebruikt wordt, waarbij het prijsniveau van omliggende gemeenten mede bepalend is.

Beide bovengenoemde nota's zijn samen bepalend voor de grondprijsberekening van bouwkavels.

6.2 Verhuur en recht van opstal

Verhuur van bouwkavels kan niet aan de orde zijn gelet op de doelstelling van de kavel, namelijk het door de particulier of het bedrijf bebouwen van de kavel met een opstal waarna zowel opstal als kavel exclusief bij de particulier of het bedrijf in gebruik genomen wordt. Het risico voor deze doelstelling dient bij de particulier of het bedrijf te rusten.

Het vestigen van een recht van opstal wordt, gelet op bovenstaande, eveneens als onwenselijk beschouwd.

6.3 Erfpacht

Sinds maart 2016 biedt de gemeente gegadigden voor een woningbouwkavel de mogelijkheid deze kavel niet te kopen maar in erfpacht te verkrijgen. Daartoe is op 29 maart 2016 een beleidsnota erfpacht door het college vastgesteld. Voordeel van het verkrijgen van een bouwkavel in erfpacht is dat er geen koopsom betaald hoeft te worden voor de kavel. Daartegenover betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter. In het bijzonder aan aspirant-kopers die moeite hebben de financiering rond te krijgen kan zo toch de mogelijkheid geboden worden een eigen woning te realiseren. De erfpachter behoudt het recht om gedurende de looptijd van het recht van erfpacht de woning te verkopen waarna het recht van erfpacht overgenomen wordt door de nieuwe eigenaar. Ook kan het recht van erfpacht tussentijds omgezet worden in volledige eigendom door alsnog de kavel te kopen.

Tot 1 januari 2017 is echter nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het in erfpacht verkrijgen van een kavel. Vooral de lage hypotheekrente zal daaraan debet zijn naast het feit dat erfpacht in Noord Nederland enigszins wantrouwend wordt bejegend. (het ongebreideld verhogen van de erfpachtcanon op de eilanden en Amsterdamse prijspeilen zorgen voor een negatief imago) Vandaar dat er een voorkeur bestaat voor het in eigendom verkrijgen van de grond. Toch kan de uitgifte van bouwkavels in erfpacht een instrument zijn om een moeilijke kavelmarkt in beweging te krijgen.

6.4 Aankoop van gronden

Naast het feit dat de gemeente kavels verkoopt komt het ook voor dat de gemeenten gronden aankoopt voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen waarbij dan gedacht kan worden aan de ontwikkeling van nieuwe woonwijken of bedrijventerrein maar ook aan de ontwikkeling/aanpassing van openbare infrastructuur e.d.

De aankooponderhandelingen zullen altijd plaats moeten vinden aan de hand van recent opgestelde taxatierapporten en de daarin opgenomen waardebeoordeling van de aan te kopen gronden.

De koopsom moet transparant en verdedigbaar te herleiden zijn in het aankoopresultaat terwijl overige voor- of nadelen eveneens helder benoemd en te herleiden zijn. Deze transparantie is noodzakelijk om iedere schijn van ongeoorloofde steun of bevoordeling in het aankoopproces te voorkomen.

HOOFDSTUK 7. Gemeentelijke gebouwen en werken

7.1 Verkoop van gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders stelt jaarlijkse één of meerdere lijsten op van gebouwen die verkocht kunnen worden. Deze lijst komt tot stand aan de hand van een beoordeling of de gebouwen voor de uitoefening van gemeentelijke taken of toekomstige ontwikkelingen nog noodzakelijk zijn. Nadat het college de lijst heeft goedgekeurd worden de gebouwen door een externe taxateur getaxeerd en vervolgens openbaar verkocht danwel aangeboden aan de zittende huurder.

7.2 Verhuur van gebouwen

De gemeente verhuurt meerdere gebouwen. Dit betreft woonhuizen, brandweerkazernes, sanitaire voorzieningen, de veemarkthal, locaties op zendmasten etc. Ook hiervoor geldt dat de overeenkomsten moeten voldoen aan de wet- en regelgeving en dat de huursommen i.b. marktconform dienen te zijn.

De verhuur van woningen kent zijn eigen regeling binnen boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is er nadere regelgeving (uitvoeringswet huurprijzen woonruimte etc) ten aanzien van de maximale hoogte van de huursommen voor woningen op basis van toekenning van punten. De door de gemeente in rekening te stellen huurbedragen zullen in overeenstemming moeten zijn met deze regelgeving. Ook de verhuur van bedrijfsruimten kent zijn eigen regime in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Overige verhuursituaties (die zich ten aanzien van gebouwen en werken niet snel zal voordoen) kennen meer mogelijkheden om vrijer invulling te geven aan de huurvoorwaarden. Uitgangspunt in deze situatie zal blijven dat een huurprijs marktconform dient te zijn en dient te worden vastgesteld aan de hand van een taxatie.

7.3 Aankoop van gebouwen

De gemeente zal niet eerder tot aankoop van panden/gebouwen overgaan dan nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe een besluit genomen heeft. Daar waar de gemeente panden/gebouwen aankoopt zal dat moeten plaatsvinden tegen een marktconforme koopsom. Deze koopsom dient te blijken uit een door een onafhankelijk en erkende makelaar/taxateur opgesteld taxatierapport.

7.4 Huren van (gedeelten van gebouwen)

Wanneer de gemeente overgaat tot het huren van een (gedeelte van een) gebouw zal dit altijd tegen een vooraf getaxeerde huurprijs moeten plaatsvinden. Gelet op de beoogde functie van het gehuurde gebouw (bedrijfsmatig gebruik of gebruik als kantoorruimte) zal vrijwel altijd of de regeling uit artikel 7: 230a BW of 7: 290 BW van toepassing zijn. Dit zijn bijzondere uitwerkingen van het algemene huurrecht en zijn vooral dwingendrechtelijk van aard wat inhoudt dat de gemeente weinig vrijheid heeft in het aangaan van afwijkende voorwaarden en condities.

7.5 Vestigen zakelijke rechten op gebouwen/werken

Naast het verhuren en verkopen van gebouwen en werken worden ook regelmatig verzoeken ontvangen voor het mogen plaatsen van zaken op deze werken. Denk hierbij aan zonnepanelen op daken of zendunits op gemeentelijke masten. Voor deze zaken ligt het voor de hand een zakelijk recht van opstal te vestigen waarbij de zaken in eigendom (en dus voor rekening en risico) van diegene die de zaken aanbrengt blijven. Het vestigen van een recht van erfpacht is in deze situaties niet aan de orde. Verzoeken voor het mogelijk plaatsen van zaken op gebouwen en werken komt sporadisch voor.

HOOFDSTUK 8. Procedures

De gemeente streeft ernaar een open en transparante overheid te zijn waarbij gelijk gevallen op een gelijke wijze worden beoordeeld en behandeld. Een eenduidige behandeling betreffende het juridisch eigendomsbeheer draagt bij aan die openheid en transparantie.

In dit hoofdstuk worden de procedures beschreven hoe om te gaan met het verkopen, verhuren of verpachten van gemeentelijke onroerende zaken.

Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen een procedure hoe om te gaan met door de gemeente ontvangen verzoeken van een derde en hoe om te gaan met de verkoop/verhuur en verpachting van gemeentelijke onroerende zaken waarbij het initiatief om te komen tot juridisch eigendomsbeheer bij de gemeente ligt.

8.1 PROCEDURE VERKOPEN OF VERHUREN VAN ONROERENDE ZAKEN WAARBIJ HET INITIATIEF TOT VERKOOP OF VERHUUR BIJ DE DERDE LIGT (verzoek door derde):

1. **Ontvangst verzoek (via mail, telefoon, brief of mondeling)** Alle verzoeken worden op zo kort mogelijke termijn gemeld met het team Ruimtelijk Beheer en Duurzaamheid, vakgroep vastgoed en ingeboekt in het corsasysteem.
2. **Eerste beoordeling** De betreffende medewerkers van de vakgroep vastgoed maken een eerste beoordeling of verkoop/verhuur op grond van de beleidsuitgangspunten en/of de feitelijke situatie mogelijk c.q. wenselijk is. De vakgroep vastgoed heeft de mogelijkheid om, in duidelijke gevallen, het verzoek af te wijzen zonder dat eerst advies van andere teams hoeft te worden opgevraagd. Met deze werkwijze wordt een duidelijk en adequaat antwoord gegeven op een verzoek waardoor de klantvriendelijkheid wordt verhoogd. Ook vindt hierdoor een besparing van werk plaats.
3. **Opvragen informatie** Wanneer deze eerste beoordeling laat zien dat verkoop/verhuur wel tot de mogelijkheden behoort wordt het (interne) voornemen tot verkoop of verhuur voorgelegd aan die teams die inhoudelijk om advies gevraagd moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan ROEZ (voorgenomen gebruik strijdig met bestemming), Groenbeheer, OW (toekomstige inrichting afwijkend van gemeentelijke inrichting), Havenbeheer (nautische aspecten) e.d. Ook wordt er in alle gevallen een zogenaamde klikmelding uitgevoerd om de aanwezigheid van kabels en leidingen van nutsbedrijven te controleren. De kosten van deze klikmelding worden bij een eventuele verkoop/verhuur doorberekend aan de derde.
4. **Definitieve besluitvorming door het team Ruimtelijk Beheer en Duurzaamheid** Na ontvangst van de terugkoppeling door de diverse teams vindt definitieve besluitvorming op het verzoek plaats door de vakgroep vastgoed van het team Ruimtelijk Beheer en Duurzaamheid.
5. **Bekendmaking** De vakgroep vastgoed draagt zorg voor een schriftelijke terugkoppeling richting de verzoeker. Wanneer het verzoek wordt afgewezen wordt in de brief mededeling gedaan van de overwegingen waarop afwijzing van het verzoek heeft plaatsgevonden. Wanneer besloten is medewerking te verlenen aan het verzoek draagt dezelfde vakgroep zorg voor het opstellen van een grondaanbieding met inachtneming van de uitgangspunten in het gemeentelijke beleid.

8.2 PROCEDURE VERHUREN OF VERPACHTEN ONROERENDE ZAKEN (niet zijne panden of bouwkavels) WAARBIJ HET INITIATIEF TOT VERHUUR OF VERPACHTING BIJ DE GEMEENTE LIGT:

1. **Publicatie.** Publicatie van de te verhuren of te verpachten onroerende zaken op de gemeentelijke website. De publicatie dient te bevatten: adres/kadastrale naam van de te verhuren of te verpachten onroerende zaak, korte omschrijving incl. bestemming. Huur/pachtprijs, looptijd van de huur/verpachting, contactpersoon bij de gemeente incl. telefoonnummer, wijze van reageren plus wijze van toewijzing en eventuele bijzondere selectiecriteria (zie *)
2. **Reactietermijn.** Gegadigden kunnen tot 15 dagen na laatste publicatiedatum schriftelijk (via een daartoe op de gemeentelijke website geplaatst reactieformulier) hun belangstelling voor de onroerende zaak bij de gemeente kenbaar maken.
3. **Toewijzing.** In beginsel wordt de onroerende zaak toegewezen door middel van loting door een gemeenteambtenaar tenzij eventuele bijzondere selectiecriteria een andere toewijzing rechtvaardigen. Bij deze loting moeten de gegadigden aanwezig zijn. Naast de gegadigde wordt eveneens een reserve-gegadigde getrokken.
4. **Berichtgeving** Binnen 5 werkdagen na sluitingsdatum van de reactietermijn ontvangt diegene aan wie de onroerende zaak is toegewezen daarvan schriftelijk bericht. Toewijzing van de onroerende zaak wordt eveneens (anoniem) bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Overige gegadigden ontvangen een persoonlijke afschrijving.
5. **Contracteren.** Binnen 5 werkdagen na toewijzing van de onroerende zaak dient de gemeente een contract aan gegadigde te hebben toegezonden. Dit contract dient vervolgens binnen een daartoe nader te stellen termijn ondertekend aan de gemeente te worden teruggestuurd of dient gegadigde inhoudelijk onderbouwd te hebben gereageerd op de inhoud van dit contract. De inhoudelijke reactie kan geen betrekking hebben op de hoogte van de huursom/pacht, de ligging, bestemming en looptijd. Het inhoudelijk reageren op deze punten wordt door de gemeente aangemerkt als een afwijzing van het huur- c.q. pachtaanbod. Een niet tijdige reactie door gegadigde wordt door de gemeente aangemerkt als een afwijzing van het aanbod.
6. **Afwijzing aanbod.** Wanneer de gegadigde het aanbod afwijst, zal de onroerende zaak aangeboden worden aan de getrokken reserve-gegadigde. Wanneer ook de reserve-gegadigde afziet van het aanbod kan de gemeente besluiten om over te gaan tot het opnieuw via dezelfde procedure in huur c.q. pacht aanbieden van de betreffende onroerende zaak waarbij zowel de oorspronkelijke gegadigde als de reserve-gegadigde zijn uitgesloten van deelname.

*** Bijzondere selectiecriteria welke bij verhuur/verpachting door de gemeente van toepassing kunnen worden verklaard:**

Woning/appartement:

- Aantal huurders passend bij ruimte van de woning (gezinswoning in beginsel niet voor 1 persoon)
- Geen bekende geschiedenis van wanbetaling/huurontzegging.
- Nader door de gemeente vast te stellen bijzondere selectiecriteria.

Agrarisch perceel grond:

- bedrijfsmatig gebruik (in tegenstelling tot hobbymatig gebruik)
- werkboerderij gelegen binnen km van het perceel
- voorrang voor een agrariër met aangrenzende percelen.
- Nader door de gemeente vast te stellen bijzondere selectiecriteria.

8.3 PROCEDURE VERKOOP PANDEN. Deze procedure zal bij iedere verkoop van een gemeentelijk pand gevolgd worden ongeacht of de gemeente of een aspirant-koper het initiatief tot verkoop heeft:

1. **Waardebepaling.** De gemeente zal een externe, onafhankelijke, deskundige opdracht geven tot het taxeren van de waarde van het pand waarna het college zal overgaan tot het vaststellen van de te hanteren verkoopmethodes en verkoopmarges.
2. **Publicatie.** Het voornemen tot verkoop van het betreffende pand zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. De publicatie dient de volgende informatie te bevatten: adres/kadastrale naam van het pand, korte omschrijving van het pand incl. bestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, vaste koopsom dan wel bodemprijs, contactpersoon bij de gemeente incl. telefoonnummer, wijze van reageren plus wijze van toewijzing en eventuele bijzondere, door de gemeente te formuleren, selectiecriteria.
3. **Reactietermijn.** Gegadigden kunnen tot 30 dagen na publicatiedatum schriftelijk, via een daartoe op de gemeentelijke website geplaatst reactieformulier, hun belangstelling voor het pand bij de gemeente kenbaar maken. Wanneer de gemeente een bodemprijs hanteert voor het pand zal ook een (voorwaardelijke) biedprijs door gegadigde kenbaar gemaakt moeten worden.
4. **Toewijzing.** Wanneer de gemeente een vaste koopsom hanteert zal in beginsel bij gelijkwaardigheid van de gegadigden het pand toegewezen worden door middel van loting door een notaris of gemeenteambtenaar. Bij deze loting moeten de gegadigden aanwezig zijn. Wanneer de gemeente een bodemprijs heeft aangegeven wordt het pand in beginsel toegewezen aan de hoogste bieder.
5. **Berichtgeving** Binnen 5 werkdagen na de loting ontvangt diegene aan wie de onroerende zaak is toegewezen daarvan schriftelijk bericht. Toewijzing van het pand wordt eveneens (anoniem) bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Overige gegadigden ontvangen een persoonlijke afschrijving.
6. **Contract.** Binnen 5 werkdagen na toewijzing van het pand dient de gemeente een contract aan de gegadigde te hebben toegezonden. Dit contract dient vervolgens binnen een daartoe nader door de gemeente te stellen termijn ondertekend door de gemeente te zijn retour ontvangen of de gegadigde dient inhoudelijk onderbouwd te hebben gereageerd op de inhoud van dit contract. Een niet tijdige reactie door de gegadigde of een inhoudelijke reactie op hoogte van de koopsom, de ligging en de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod.
7. **Afwijzing aanbod.** Wanneer de gegadigde het aanbod afwijst zal de gemeente overgaan tot het opnieuw volgens deze procedure in koop aanbieden van het betreffende pand waarbij de oorspronkelijke gegadigde is uitgesloten van deelname.

Het staat de gemeente altijd vrij om aanvullende criteria te stellen.

Voorwaarde is wel dat deze criteria openbaar moeten zijn op het moment van bekendmaking van de aanbidding.

8.4 PROCEDURE VERKOOP BOUWKAVELS:

Het verkopen van bouw kavels kan per locatie verschillen. Dit in verband met afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar van het geheel of een gedeelte van de totale ontwikkeling. De verkoopprocedure zal bij bouw kavels daarom veelal maatwerk betreffen. Wel is er een (basis)procedure vast te stellen hoe om te gaan met de verkoop van bouw kavels aan particulieren of (in geval van bedrijfskavels) aan ondernemers:

1. **Waardebepaling.** De gemeente zal een externe, onafhankelijke, deskundige opdracht geven tot het taxeren van de waarde van de kavel waarbij rekening dient te worden gehouden met alle kosten die betrekking hebben op de realisatie van de kavel. De berekenmethodiek uit hoofdstuk 7 van de Nota Grondbeleid 2015-2019 en de nota Grondprijzen zijn hierbij leidend.
2. **Publicatie.** Het voornemen tot verkoop van de betreffende kavel(s) zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en desgewenst in (lokale) dagbladen. De publicatie dient de volgende informatie te bevatten: adres/kadastrale naam van de kavel(s), korte omschrijving van de kavel(s) en het nieuwbouwplan incl. bestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, koopsom, contactpersoon bij de gemeente incl. telefoonnummer, wijze van reageren plus wijze van toewijzing en eventuele bijzondere, door de gemeente te formuleren, selectiecriteria.
3. **Reactietermijn.** Gegadigden kunnen binnen de in de publicatie gestelde datum schriftelijk, via een daartoe op de gemeentelijke website geplaatst reactieformulier, hun belangstelling voor een of meerdere kavels bij de gemeente kenbaar maken.
4. **Toewijzing.** Wanneer de gemeente een vaste koopsom hanteert zal/zullen bij gelijkwaardigheid van de gegadigden de kavel(s) toegewezen worden door middel van loting door een notaris. Bij deze loting moeten de gegadigden aanwezig zijn. Wanneer de gemeente een bodemprijs heeft aangegeven wordt de kavel in beginsel toegewezen aan de hoogste bieder. Uitgangspunt is dat een particulier niet twee kavels toegewezen kan krijgen. Heeft een particulier een kavel toegewezen gekregen dan doet hij/zij niet meer mee in de verdere verloting of toewijzing op grond van hoogste bieding.
5. **Berichtgeving** Binnen 5 werkdagen na de loting ontvangt diegene aan wie de kavel is toegewezen daarvan schriftelijk bericht. Toewijzing van de kavel wordt eveneens (anoniem) bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Overige gegadigden ontvangen een persoonlijke afschrijving.
6. **Contract.** De gemeente dient binnen 5 werkdagen na toewijzing van de kavel een contract aan de gegadigde te hebben toegezonden. Dit contract dient vervolgens binnen een daartoe nader door de gemeente te stellen termijn ondertekend door de gemeente te zijn retour ontvangen of de gegadigde dient inhoudelijk onderbouwd te hebben gereageerd op de inhoud van dit contract. Een niet tijdige reactie door de gegadigde of een inhoudelijke reactie op hoogte van de koopsom, de ligging en de bestemming kan door de gemeente worden aangemerkt als een afwijzing van het aanbod.
7. **Afwijzing aanbod.** De gemeente zal dan overgaan tot het opnieuw volgens deze procedure in koop aanbieden van de betreffende kavel(s) waarbij de oorspronkelijke gegadigde is uitgesloten van deelname.

Het staat de gemeente altijd vrij om aanvullende criteria te stellen.

Voorwaarde is wel dat deze criteria openbaar moeten zijn op het moment van bekendmaking van de aanbidding.

8.5 PROCEDURE VERLOTING:

In bovengenoemde procedure tot verkoop van bouw kavels wordt, wanneer gesproken wordt over de verloting, in beginsel gebruik gemaakt van onderstaande procedure. Indien daartoe redenen aanwezig zijn kan afgeweken worden van deze procedure maar dan moet die nieuwe procedure voorafgaand aan de verloting worden vastgelegd en gepubliceerd.

Procedure verloting vrije kavels:

1. Alle gegadigden dienen zich op te geven door middel van door de gemeente te verstrekken opgaveformulier.
2. Aan alle gegadigden zal door de notaris of de ambtenaar een nummer worden toegekend, beginnend vanaf 1 en daarna oplopend.
3. Er zal vervolgens in het openbaar, op een bij aanvang van de inschrijving te noemen locatie, een verloting plaatsvinden. Alle gegadigden dienen hierbij aanwezig te zijn, aangezien op deze verloting de onroerende zaak zal worden toegewezen. Ook dienen er twee vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig te zijn.
4. Bij de verloting zal de notaris of de ambtenaar uit een koker een nummer trekken, welke nummer correspondeert met een gegadigde.
5. De gegadigde die bij het betreffende nummer hoort krijgt in geval van verhuur, verpachting of verkoop van één specifieke onroerende zaak de desbetreffende onroerende zaak toegewezen. In geval van verhuur, verpachting of verkoop van meerdere onroerende zaken krijgt de gegadigde het recht om een onroerende zaak/kavel aan te wijzen welke hij in eigendom wenst te verwerven.
6. Vervolgens wordt er door geloot volgens genoemd systeem, net zolang totdat alle onroerende zaken/kavels zijn geloot.
7. De betreffende gegadigden zijn vervolgens verplicht om binnen een vooraf meegedeelde termijn na de verloting mee te werken aan het ondertekenen van een huurovereenkomst, pachtovereenkomst of koopovereenkomst.
8. Indien een gegadigde een beroep moet doen op het financieringsvoorbehoud of om een andere, door de gemeente goed te vinden, reden afziet van het huren, pachten of kopen van de onroerende zaak/kavel, zal er voor de betreffende onroerende zaak/kavel een nieuwe verloting worden gehouden in overeenstemming met bovenstaande procedures.

HOOFDSTUK 9. Algemene Voorwaarden

9.1 Algemene voorwaarden.

Bij verkoop van bouwterreinen verklaart de gemeente vaak de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing. Deze algemene verkoopvoorwaarden hebben tot gevolg dat deze voorwaarden niet in alle afzonderlijke overeenkomsten opgenomen hoeven te worden wat de uniformiteit maar ook de snelheid voor het opstellen van de overeenkomsten zou moeten vergroten.

Deze algemene voorwaarden kunnen niet zondermeer van toepassing worden verklaard op andere (niet bouwkafeelgebonden) transacties door de gemeente. Per overeenkomst zou dan nagegaan moet worden welke van de algemene voorwaarden wel en niet van toepassing zijn waarna de niet van toepassing zijnde voorwaarden in de overeenkomst moeten worden uitgesloten. Alsnog een bewerkelijke en tijdrovende situatie.

Daarnaast zijn de algemene verkoopvoorwaarden in 2011 opgesteld. Actualisatie van de voorwaarden is wenselijk.

Een voorstel voor geactualiseerde voorwaarden wordt zo spoedig mogelijk na vaststelling van deze beleidsnotitie maar uiterlijk voor 1 januari 2018 voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In die nieuwe voorwaarden zal een onderscheid aangebracht worden tussen algemene voorwaarden die betrekking hebben op de verkoop van grond (niet-bouwkavels), bouwkavels, panden, en de uitgifte van bouwkavels in erfpacht.

HOOFDSTUK 10. Overgangsregeling

10.1 Overgangsregeling.

Het op basis van deze beleidsnotitie door het college van Burgemeester en wethouders vast te stellen beleid aangaande het juridisch eigendomsbeheer gaat (met terugwerkende kracht) in op 1 januari 2017.

In de meeste al gesloten huurovereenkomsten is geen passage opgenomen dat de gemeente de bevoegdheid heeft om tarieven en/of voorwaarden tussentijds te wijzigen. Veel lopende huurovereenkomsten wijken af van het in deze beleidsnotitie vastgelegde beleid. Heeft de gemeente mogelijkheden om de lopende contracten aan te passen aan het huidige beleid?

De gemeente heeft drie mogelijkheden ten aanzien van de al lopende huurcontracten, te weten:

- § of op basis van een “uitsterfsysteem” de lopende overeenkomsten niet aanpassen;
- § of alle bestaande overeenkomsten -waar mogelijk- van gemeentewege schriftelijk opzeggen en alle huurders/gebruikers een nieuwe overeenkomst met de nieuwe tarieven en voorwaarden voorleggen. Buiten het feit dat deze optie administratief gezien veel werk is, zal deze werkwijze leiden tot vele reacties c.q. opzeggingen in het geval het nieuw vastgestelde beleid voor de wederpartij ongunstiger uitpakt qua voorwaarden en vooral qua tarieven.
- § De al in gang gezette praktijk voortzetten door verhuurde of in gebruik gegeven percelen grond waar mogelijk aan de zittende huurder/gebruiker in koop aan te bieden.

Voorgesteld wordt om na vaststelling van deze beleidsnotitie per 1 januari 2017 de nieuwe verzoeken af te handelen conform het nieuwe beleid. Verder wordt voorgesteld om de al in gang gezette praktijk om de verhuurde/in gebruik gegeven gronden te verkopen aan de huidige huurder/gebruiker voort te zetten. Daar waar de huidige huurder/gebruiker niet wenst over te gaan tot aankoop wordt de huidige overeenkomst op basis van een uitsterfbeleid voorgezet maar zal de onroerende zaak na einde van de huidige overeenkomst niet opnieuw in huur uitgegeven worden. De betreffende onroerende zaken komen dan terug in beheer en onderhoud bij de gemeente.

Sneek, 14 maart 2017

Bijlage: Grondprijzen 2017

