

Project grondgebruik, verkoop en verhuur van openbaar groen

1. Aanleiding

Binnen de gemeente Winterswijk is op een aantal plaatsen stukken gemeentegrond door inwoners in gebruik als tuingrond of parkeerplaats. Soms zijn afspraken gemaakt over dit gebruik, in andere gevallen is nog niets geregeld. Het kan ook zo zijn dat inwoners zich helemaal niet bewust zijn van deze situatie, omdat het bijvoorbeeld al zo was bij aankoop van de woning. Om deze situaties goed te regelen, start de gemeente Winterswijk het project Grondgebruik. In het project wil de gemeente voor al deze stukken gemeentegrond afspraken maken.

Uit een inventarisatie van in gebruik genomen gemeentegrond door bureau Eiffel in maart 2016 blijkt dat bij 555 adressen in Winterswijk gemeentegrond in gebruik is genomen als tuin of parkeerplaats, met een omvang van bijna 26.000 m². Daarvan is voor een deel van de adressen (ca. 140) een overeenkomst tussen gemeente en gebruiker gesloten. Voor het overgrote deel is naar waarschijnlijkheid geen sprake van een overeenkomst maar van het in gebruik nemen zonder toestemming van de gemeente. De oneigenlijke ingebruikname als tuingrond bedraagt gemiddeld 46 m² per adres." Naast het gebruik van gemeentegrond als parkeerplaats of tuingrond, vind een deel van het oneigenlijk gebruik ook plaats in het buitengebied door agrarische bedrijven, 22 adressen hebben ca 30.000m² grond oneigenlijk in gebruik. Een klein deel van het oneigenlijk gebruik bevindt zich op de bedrijventerreinen, 18 adressen maken gezamenlijk gebruik van ca. 11.000 m² gemeentegrond.

In deze nota "Project Grondgebruik, verkoop en verhuur van openbaar groen", hierna te noemen "Project Grondgebruik", zijn uitgangspunten en richtlijnen opgesteld voor de verkoop en verhuur van openbaar groen, in de volksmond ook wel 'snippergroen' genoemd. Daarbij zijn de voorwaarden aangegeven op basis waarvan de gemeente medewerking verleent aan de verkoop of verhuur

- bij het als gemeente actief per wijk aanbieden van openbaar groen,
- in een legalisatietraject bij onrechtmatig in gebruik genomen grond,
- op aanvraag van een inwoner.

Het vooraf aangeven van voorwaarden en uitgangspunten maakt voor de burger duidelijk welke afweging de gemeente maakt, wat de voorwaarden zijn voor een eventuele overdracht of verhuur en welke prijzen ze hanteert.

Deze nota is opgesteld voor de uitvoering van het project 'Grondgebruik', en kent 2 deelprojecten:

- a. Het deelproject Grondgebruik, daar waar mogelijk verkopen van reststroken openbaar groen of dit aan te bieden voor vormen van tijdelijk gebruik, waarop in deze nota wordt ingaan;
- b. Het deelproject Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Daarvoor is door het college een afzonderlijke nota als beleidsregel Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond vastgesteld d.d. 10 september 2019.

Het project Grondgebruik wordt gestart en hoopt aan het einde de volgende resultaten te bereiken:

Rechtsgelijkheid

Op dit moment bestaat rechtsongelijkheid tussen bewoners. De ene bewoner heeft wél een afspraak over het gebruik van gemeentegrond en de andere bewoner niet. Nadat het project is afgerond bestaat er geen enkele situatie meer in de gemeente waar zonder toestemming gemeentegrond wordt gebruikt. Aan al het grondgebruik ligt een afspraak, binnen de kaders van deze nota, ten grondslag. Voor iedere bewoner gelden dezelfde regels voor het gebruik van gemeentegrond. De rechtsongelijkheid die nu bestaat, is daarmee weggenomen

Eigendommen op orde

Nu bestaat geen duidelijkheid over de eigendomssituatie van snippergroen bij zowel de bewoner als de gemeente. Door middel van het project ontstaat die duidelijkheid er wel. Voor de gemeente heeft dit voordelen voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte, er is duidelijkheid welke grond behoort tot de openbare ruimte. Voor bewoners is dit van belang bij bijvoorbeeld de verkoop van de woning. De duidelijkheid over de grondposities zorgt er tevens voor dat toekomstig grondgebruik gemakkelijker en sneller signaleerd en opgelost kan worden.

Risico op verjaring weggenomen

Wanneer de gemeente het gebruik van gemeentegrond niet regelt, is de kans groot dat de gemeente eigendom door verjaring verliest. Op grond van de Gemeentewet (artikel 160 lid 3) heeft de gemeente de plicht goed op haar eigendom te letten. Binnen het project wordt al het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond opgelost. Dit betekent dat er na afronding van dit project geen situaties meer bestaan

waarvoor een beroep op verjaring kan opgaan. De gemeente kan dus weer vrij over haar eigendom beschikken en komt niet voor verrassingen te staan wanneer zij de openbare ruimte gaat herinrichten.

Kans voor bewoners om perceel te vergroten

Door te werken met een positieve benadering krijgen bewoners de kans om hun perceel te vergroten. Dit draagt bij aan de positieve beleving van bewoners. Ook levert deze aanpak inkomsten op uit verkoop en verhuur van de grond. Dit brengt tegelijk een besparing met zich mee op groenonderhoud. Immers, elke vierkante meter groen die verkocht of verhuurd wordt, hoeft niet meer onderhouden te worden.

2. Wettelijk kader

De Gemeentewet bepaalt in artikel 160 lid 1 sub e dat het college bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Daarnaast verplicht dit artikel in lid 3 het college om alle beschermende maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring van recht of bezit.

Bij het sluiten van overeenkomsten tot verkoop of verhuur van openbaar groen handelt de gemeente als een rechtspersoon in de zin van het Burgerlijk Wetboek. De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop of verhuur of van het al dan niet meewerken aan legalisatie (in geval van al bestaand onrechtmatig gebruik) zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene Wet bestuursrecht. Er kan daartegen dus geen bezwaar worden ingediend.

Overigens is het wel zo dat de gemeente ook in haar privaatrechtelijk handelen gehouden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het vaststellen van het beleid zoals is vastgelegd in deze nota draagt daartoe bij.

3. Wat verstaan we onder 'snippergroen' of uitgeefbaar groen?

Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen zonder belangrijke functie, direct grenzend aan een perceel van een andere eigenaar. Dit groen maakt geen deel uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. Snippergroen kan worden afgestoten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de woonomgeving. Bouwgrond valt hier in ieder geval niet onder, strookjes verharde gemeentegrond onder omstandigheden mogelijk wel.

Groen dat deel uitmaakt van te behouden groenstructuren in een buurt of een wijk komt niet in aanmerking voor verkoop. Voorbeelden zijn groen langs hoofdwegen en andere doorgaande wegen, maar ook fiets- en wandelroutes. Ook het groen in parken, speel- en recreatieterreinen komt niet in aanmerking.

Uitgiftekaart

Omdat de term 'snippergroen' niet de volledige lading dekt is het beter om te spreken over '**uitgeefbaar**' en '**niet-uitgeefbaar groen**'. In het vervolg van deze nota wordt er dan ook uit gegaan van dit onderscheid en van de term 'uitgiftekaarten' per wijk of buurt waarin dat onderscheid visueel is gemaakt. Het geeft duidelijkheid over die stroken groen, die direct grenzen aan een particulier perceel, die de gemeente wenst te verkopen. Voor alle duidelijkheid: de uitgiftekaart wordt per wijk/buurt op basis van een inventarisatie en consultatie van de wijk/buurt door het college per wijk, voorafgaand aan de start in een wijk, formeel vastgesteld. Het is daarmee in beginsel de basis voor de behandeling van verzoeken om koop of huur van een strook openbaar groen in de uitvoeringsfase van dit project. Het vaststellen van de uitgifte kaart geeft ook duidelijkheid voor eventuele handhavingstrajecten omdat in de uitgifte kaart wordt aangegeven of er wel of er geen zicht bestaat op legalisatie door verkoop of verhuur.

4. Verkoop van openbaar groen

Op grond van deze nota komt openbaar groen als uitgeefbaar groen in aanmerking voor verkoop, mits er is voldaan aan de hieronder te geformuleerde voorwaarden. Deze voorwaarden gelden zowel voor de situatie dat de gemeente (actief) openbaar groen te koop aanbiedt, als voor de situatie dat er sprake is van in gebruik genomen openbaar groen. In een aantal gevallen waarin zonder toestemming van de gemeente grond in gebruik is genomen kunnen kan de gemeente dat illegale gebruik (in de meeste gevallen) legaliseren. Niet in alle gevallen is echter verkoop van grond mogelijk. De mogelijkheid om wel of niet te verkopen heeft onder meer betrekking op de eigendomssituatie en op de aard van eventuele aanwezige voorzieningen in of op het perceel openbaar groen.

Welke kaders worden gehanteerd voor verkoop van openbaar groen? Hierbij geldt als uitgangspunt ja, tenzij.

Op de door het college vast te stellen "uitgiftekaarten" is/wordt aangegeven welk groen, op basis van deze kaders, uitgeefbaar is. Een beperkt aantal kaders kan pas worden beoordeeld bij nader onderzoek vlak voor de verkoop of verhuur. De uitgiftekaarten stelt het college daarom onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden vast.

In de bijlage 1 in deze nota is een nadere uitleg gegeven van deze kaders.

1. **De grond mag geen structuur-, beeldbepalend of functioneel groen zijn.**
 - a. De *'uitgiftekaarten'* geven aan welk groen uitgifbaar is. De rest van het groen is niet uitgifbaar.
 - b. Uitgifbaar groen is *geen structuurbepalend groen*. Uitzonderingen maakt de gemeente om randen glad te strijken.
 - c. Uitgifbaar groen bevat geen openbare gebruiksfunctie zoals wandelpad, speelplek, en dergelijke. Indien voor het uit te geven openbaar groen bepaalde voorzieningen (als een (voet)pad of speelvoorzieningen) moeten worden verlegd dan zijn de kosten van verlegging voor rekening van de koper. Deze kosten maken in dat geval onderdeel uit van de koopovereenkomst.
 - d. Indien het groen naast parkeerplaatsen een buffer- of afschermende functie heeft, is het niet uitgifbaar.
 - e. Uitgifbaar groen bevat geen beschermwaardige of beeld bepalende bomen.
 - f. De koper kan in principe alleen de totale aangegeven uitgifbare groenstrook (aan zijn woning) kopen. Het is niet mogelijk om een deel ervan te kopen, tenzij een gedeeltelijke verkoop ook in het specifieke belang van de gemeente is.
 - g. Er mogen geen getande kantelen ontstaan. Uitgifbaar groen verkoopt de gemeente als het aansluit bij al verkocht groen, of gelijktijdig met directe burens. Uitgangspunt is het streven naar een rechte, logische kadastrale grens achter een blok woningen. Dat wordt per blok woningen bekeken en afgewogen.
2. **De verkeersveiligheid mag niet in het geding zijn.**

I.v.m. *verkeersveiligheid* (o.a. uitzicht in bochten, parkeerplaatsen) en *sociale veiligheid* (o.a. naast pad, speelplek) zijn bepaalde stukken groen 'niet uitgifbaar'.
3. **Ligging en omvang zijn bepalend voor uitgifte.**
 - a. Het uitgifbaar groen is eigendom van de gemeente Winterswijk.
 - b. Het uitgifbaar groen moet *aansluiten aan de eigen grond van de koper*.
 - c. De groenstrook mag niet de eigendom van andere omwonenden *insluiten*.
 - d. De aan het uitgifbaar groen grenzende boven- en ondergrondse voorzieningen of eigendommen van derden moeten *bereikbaar* zijn.
 - e. Uitgifbaar groen mag geen onderdeel zijn van een *geluidswal of talud*. Naast het talud/geluidswal wordt een strook vrijgehouden van 2 á 3 meter in verband met onderhoud aan de wal of het talud.
 - f. De koper overlegt zelf *met aangrenzende burens* en burens die op het uitgifbaar openbaar groen uitkijken, of er bezwaren zijn tegen de koop.
4. **Onder voorwaarden uitgifbaar.**
 - a. Indien te verkopen groen tot ongewenste situaties kan leiden, kunnen bij de verkoop *nadere voorwaarden* worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen.
 - b. Wij *veranderen de bestemming* "groen" of in sommige gevallen "verkeer" zelf achteraf actief. Dit kan door per wijk of per fase een zogenaamd veegplan te maken waarbij de gemeente de verkochte gronden gaat herbestemmen naar 'wonen'. Van niet verkochte gronden wordt de bestemming niet gewijzigd. De gewijzigde bestemming zorgt er tevens voor dat de gronden gebruikt kunnen worden volgens de woonbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ook kan het zijn dat vergunningsvrije mogelijkheden toenemen na de bestemmingswijziging.

Om de kosten van het veegplan te dekken wordt voorgesteld om per transactie een forfaitaire bedrag in rekening te brengen bij de kopers (€ 100,00 per transactie) ongeacht de omvang van de transactie. Wanneer de bestemming niet wordt gewijzigd is een Omgevingsvergunning nodig om medewerking te verlenen aan bouwwerken of gebouwen in de bestemming "groen" of "verkeer". Voor deze vergunning dient de aanvrager leges te betalen (prijspeil 2019: € 518,- per Omgevingsvergunning). Deze vergunningen zijn niet meer nodig als de gronden de bestemming "wonen" hebben gekregen. Voorwaarde om in aanmerking te komen voor een herziening van de bestemming is dat de notariële overdracht daadwerkelijk is geëffectueerd. Wel dient te worden opgemerkt dat voor al gebouwde bouwwerken en gebouwen alsnog een Omgevingsvergunning voor het gebouwde verleend dient te zijn of te worden.
5. **Er mag geen strijd zijn met (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen.**

Voor eventueel *toekomstig gebruik* door de gemeente (inbreiding, herstructurering wijken) zijn bepaalde stukken groen niet uitgifbaar.
6. **Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen.**

- a. Indien er *kabels en leidingen* onder uitgeefbaar groen liggen verbindt de gemeente in beginsel voorwaarden (kwalitatieve verplichting/kettingbeding of recht van opstal) aan de verkoop, zodat de kabels en leidingen voor de eigenaar altijd bereikbaar zijn voor o.a. onderhoud en vervanging. Daarnaast mag men ter plekke niet diep graven en geen diep wortelende planten of bomen plaatsen.
 - b. Het is mogelijk dat in bepaalde gevallen de grond niet verkocht kan worden als er *kabels of leidingen* in de grond liggen. Bijvoorbeeld hoge drukgasleidingen of hoogspanningskabels, of (kabels ten behoeve van de) openbare verlichting. In een aantal gevallen kunnen er ook zwaarwegende redenen zijn in verband met het onderhoud waardoor niet kan worden verkocht.
 - c. Indien er een hoofdriool onder de uitgeefbare grond ligt, wordt de grond die nodig is als onderhoudsstrook (2 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool) niet verkocht. Voor huisaansluitingen wordt per geval bekeken of medewerking kan worden verleend.
7. **Achterpadenproblematiek.**
In een aantal gevallen is zonder toestemming van de gemeente achterpaden aangelegd door het openbaar groen. Indien sprake is van uitgeefbaar groen kan dit wellicht worden gelegaliseerd. Indien sprake is van niet-uitgeefbaar groen is er geen eenduidige oplossing. Er zijn geen algemene regels voor te geven, waardoor maatwerk in het individuele geval uitgangspunt is.
8. **Voorwaarden in overeenkomst.**
In bepaalde gevallen kan de gemeente eventuele bezwaarlijke omstandigheden wegnemen door het stellen van nadere voorwaarden aan de verkoop. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de overeenkomst en vervolgens door de notaris als een kwalitatieve verplichting overgenomen in de akte van levering. Hiervan maakt de gemeente bij voorkeur zo min mogelijk gebruik. Het maakt overeenkomsten namelijk onoverzichtelijk en dergelijke bepalingen zijn moeilijk te handhaven. Anderzijds vergroot het wel de mogelijkheid om openbaar groen te verkopen.

5. Verhuur en ingebruikgeving van openbaar groen

5.1. Verhuur van openbaar groen

In het algemeen heeft verhuur niet de voorkeur. Uitgangspunt is en blijft de verkoop van stroken openbaar groen, die niet meer nodig zijn of niet meer bijdragen aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Verhuur van openbaar groen aan huurders heeft veel nadelen. In de eerste plaats gaat het om beheer- en administratiekosten, die veelal niet in verhouding staan tot de opbrengsten uit verhuur. In de tweede plaats kan een verhuizing van de huurder tot problemen leiden wanneer de nieuwe huurder niet wil betalen voor het gebruik van de grond maar deze wel wil blijven gebruiken.

Toch kunnen zich situaties voordoen dat verkoop niet tot de mogelijkheden behoort. Dat kan het geval zijn in een situatie waarin sprake is van legalisering van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond door een huurder in plaats van een eigenaar. Redenen voor een legalisering door middel van verhuur kunnen onder andere zijn:

- a. De grond is in de toekomst nodig voor stedenbouwkundige ontwikkelingen.
- b. Er is sprake van een langdurige gedoogsituatie en er kan geen overeenstemming worden bereikt over verkoop aan woningcorporatie of particuliere verhuurder.
- c. Het voorkomen of stuiten van de verjaringstermijn.

Bij een eventuele verhuur gelden ook de niet-eigenaars gebonden criteria voor wel of niet verkoop, zoals in paragraaf 4 is aangegeven. Bijvoorbeeld als de verhuur versnippering van het openbaar groen tot gevolg heeft (bij meerdere aaneengrenzende percelen).

De hoofdregel is dat verkoop de voorkeur heeft boven verhuur en daarmee het uitgangspunt is bij het afstoten van openbaar groen. Verhuur is in bepaalde gevallen een tweede optie.

In verband met de voorkeur voor verkoop van openbaar groen is het mogelijk om gespreid te betalen, met uitgestelde juridische levering van de grond, mits een afspraak met een notaris daarover (qua beheer van de gelden en bewaking van de termijnen) mogelijk is.

5.2. Bruikleen

Het om niet of tegen een zeer lage vergoeding in gebruik geven is geen goede optie, ook al is er sprake van een situatie dat het gebruik gedurende langere tijd is gedoogd of waarbij door de gemeente toezeggingen zijn gedaan. Er wordt geen gebruik meer gemaakt van het instrument ingebruikgeving, maar gekozen voor verkoop of verhuur.

5.3. Bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten

De houder van bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten zullen in het project actief worden benaderd met het doel te peilen of, daar waar mogelijk, zij niet toch nog over willen gaan tot aankoop

van deze stukken gemeentegrond. Mochten men willen blijven huren, dan wordt er een nieuwe overeenkomsten met de huurder gesloten en wordt het huidige geldende huurtarief gehandhaafd tot einde van het "Project Grondgebruik" (eind 2021) gehanteerd. Na deze datum worden de huurtarieven van alle overeenkomsten aangepast naar het prijspeil van de dan geldende huurtarieven. Alle huurovereenkomsten bieden de partijen de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen, of jaarlijks de huurprijzen te verhogen.

a) Bestaande huurovereenkomsten/ingebruikgevingen bij huurders van een woning

Tijdens het project (wijksgewijze aanpak) wordt de huur of ingebruikgeving opgezegd. De gemeente biedt de huurder van het aangrenzende perceel aan het perceel openbaar groen te kopen (particuliere eigenaar of een woningcorporatie). Het staat de verhuurder vervolgens vrij om de huur aan zijn huurder al dan niet te verhogen. Indien de woningcorporatie of de particuliere verhuurder de grond niet wil kopen, dan wordt aan de huurder een nieuw huurcontract aangeboden met actuele huurprijzen en jaarlijkse indexering. Indien de huurder niet meer wil huren op die voorwaarden en prijsstelling neemt de gemeente de grond terug in eigen beheer.

b) Bestaande huurovereenkomsten/ingebruikgevingen bij particuliere grondbezitters

Tijdens het project (wijksgewijze aanpak) wordt de huur of bruikleen opgezegd. De gemeente biedt het perceel openbaar groen te koop aan. Indien de particulier niet wil kopen, dan maken we een nieuw huurcontract met actuele huurprijzen en jaarlijkse indexering. Indien men op die voorwaarden niet meer wil huren neemt de gemeente de grond terug in eigen beheer.

Verhuur blijft mogelijk, maar dan tegen de actueel geldende voorwaarden en gewijzigde, meer marktconforme en jaarlijks te indexeren prijzen. Het voordeel daarvan is dat bewoners in de meeste gevallen wel bereid zullen zijn grond voor een reëel bedrag te huren. Dit kan voortgezet illegaal gebruik van gemeentegrond voorkomen en de verjaringstermijn, en daarmee het risico van een ongewilde eigendomsoverdracht, wordt daarmee definitief gestuit. Een ander voordeel is dat voor bestaande én nieuwe gevallen wordt uitgegaan van dezelfde voorwaarden en prijzen bij huur. Bestaande huur- en ingebruikgevingsovereenkomsten worden – als dat juridisch mogelijk is - opgezegd en vervangen door koop- of nieuwe huurovereenkomsten als sprake is van een huurder van een woning of van een eigenaar of huurder van de grond van een woning die al een bestaande huur- of ingebruikgevings-overeenkomst met de gemeente had.

5.4 Nieuwe situaties en huurovereenkomsten

Doelstelling van het project is zoveel mogelijk verkoop van openbaar groen aan eigenaren. Er bestaan situaties waar woningcorporaties of particuliere eigenaren niet willen kopen. Voor de huurders van deze woningen blijft een huurovereenkomst mogelijk.

5.5. Onderhoudsovereenkomsten

Hoewel deze nota gaat over verkoop of verhuur is het goed om kort in te gaan op onderhoudsovereenkomsten. Bij onderhoudsovereenkomsten is geen sprake van het bij de eigen tuin betrekken van een perceel openbaar groen (voor eigen gebruik), en er is geen sprake van een wijziging van de inrichting van het openbaar groen. Het gaat bij deze overeenkomsten om de 'overdracht' van het onderhoud ervan aan bewoners of bewonersgroepen. Deze overeenkomsten zijn onder de hiervoor genoemde voorwaarden nog steeds mogelijk (zie hoofdstuk 4).

5.6 Woningcorporaties

Woningcorporaties hebben geen uniform beleid hebben voor eventuele aankoop van stroken openbaar groen ten behoeve van hun huurders. In contacten met woningcorporaties is duidelijk geworden dat zij op zich geen behoefte hebben om hun grondpositie te vergroten. Of en onder welke voorwaarden een woningcorporatie wenst mee te werken aan koop van stroken uitgeefbaar groen is in alle gevallen maatwerk en afhankelijk van de casuïstiek, waarbij ook de prijsstelling een rol zal spelen. In dat perspectief kunnen in deze nota daarover geen algemeen geldende uitspraken worden gedaan.

6. Prijzen en bijkomende kosten

6.1 Prijzen bij verkoop

Voor verkoop van openbaar groen zijn door het college in 2007 verkoop- en verhuurtarieven vastgesteld. De grondwaarde en daarmee het verkooptarief van gemeentegroen is toen vastgesteld op € 75,00/m². De grondwaardes van groenstroken zijn de laatste jaren gestegen en liggen momenteel op ca. € 90,00/m².

Gedurende het project Grondgebruik worden de verkooptarieven vastgesteld op € 75,00/m². Dat is in de regio een billijke prijs en biedt de bewoners in Winterswijk een reële mogelijkheid om grondgebruik nu op een correcte manier te regelen met de gemeente. Het project, dat zoals eerder aangegeven gefaseerd en gebiedsgericht wordt uitgevoerd, kent vooralsnog een periode van 3 jaar. Verkoop van

uitgeefbaar groen vindt plaats tegen het vastgestelde tarief, ongeacht de ligging of de grootte van het perceel. Na afronden van het project wordt een nieuw tarief vastgesteld van € 90,00/m².

6.2 Bijkomende kosten

Bij de verkoop van grond worden bijkomende kosten gemaakt. Indien deze kosten niet worden meegerekend bij het bepalen van de verkoopprijs, wegen de opbrengsten niet op tegen de totale kosten en tijd die in de verkoop worden geïnvesteerd. De bijkomende kosten komen derhalve ten laste voor de koper (= kosten koper). Bijkomende kosten zijn onder andere:

- de notariskosten (notaris uit te zoeken door koper)
- de overdrachtsbelasting
- de kosten van inschrijving van het perceel in het Kadaster
- kosten voor eventueel taxatieonderzoek door een extern bureau
- kosten voor eventueel bodemonderzoek door een extern bureau als sprake is van bekende verdachte locaties
- de kosten van een recht van opstal, indien niet volstaan kan worden met het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst
- eventuele meetkosten van het Kadaster voor toewijzen grenzen nieuwe perceel
- Bijdrage in de kosten voor het opstellen van een zgn. "veegplan" om de bestemming van groen of verkeersbestemming aan te passen naar wonen. Hiervoor komt er een aanvulling in de legesverordening.

Bij kleinere percelen in dezelfde omgeving of bij aaneengesloten percelen kan men - om de kosten voor de koper(s) zo veel mogelijk te beperken - wellicht gebruik maken van een gezamenlijke akte van levering via de notaris. De gemeente heeft hiervoor afspraken met haar eigen notaris. Hierop kan de aankopende partij worden gewezen; De keuze van de notaris ligt echter altijd bij de koper.

Als sprake is van een over te dragen perceel met een oppervlakte van minder dan 100 m² en goedkoper dan € 5.000,- is een lager kadastraal tarief van toepassing.

6.3 Prijzen bij verhuur van openbaar groen

Verhuur van stroken openbaar groen moet in een redelijke verhouding staan tot de verkoopprijs. Als dit niet het geval is zal de animo om te kopen afnemen en zullen bewoners sneller geneigd zijn gemeentegroen te gaan huren, wat niet strookt met de voorkeur voor verkoop.

Gedurende het project worden lopende huurcontracten, daar waar mogelijk om gezet naar verkoopovereenkomsten en anders worden de lopende overeenkomsten formeel te beëindigd. De huidige huurders wordt een nieuwe overeenkomsten aan geboden onder de nieuwe condities. Momenteel liggen de huurprijzen op ca. € 5,25 en een minimum waarde van € 50,- per huurovereenkomst op basis van 5% van de grondwaarde van € 75,00/m²

Landelijk is de verhuurprijs vaak een afgeleide van de verkoopprijs. Gemiddeld genomen is de verhuurprijs 7 tot 10 procent van de reguliere verkoopprijs van uitgeefbaar groen. Voor nieuw af te sluiten overeenkomsten hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten;

Bij een reguliere verkoopprijs van € 90,00/m² is de verhuurprijs bij het hanteren van 7%, € 6,30/m² per jaar. Daarbij hanteert de gemeente een minimum huurprijs van € 75,00 per jaar i.v.m. de beheer- en administratiekosten.

Na het einde van het project, per 1-1-2022 zijn alle huurovereenkomsten aangepast naar de nieuwe tarieven zodat alle huurders gelijktijdig de nieuwe tarieven in rekening gebracht krijgen en er geen ongelijkheid ontstaat door de verschillende fases waarin het project zich bevindt. Op de verhuurtarieven zal jaarlijks de indexering conform het consumenten prijsindexcijfer worden toegepast.

6.4 Procedurele gang van zaken

Een verzoek tot het mogen kopen of huren van openbaar groen gebeurt per brief of kan digitaal worden ingediend via de daarvoor beschikbare formulieren op de webpagina van het project grondgebruik. Schriftelijke aanvragen kunnen worden gericht aan gericht het college, t.a.v. project Grondgebruik, en bevat de volgende informatie:

- naam en adres van de verzoeker;
- Datum van het verzoek;
- Een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven welk stukje openbaar groen het verzoek betrekking heeft;
- Optioneel: een ondertekende 'verklaring van geen bezwaar' van burens dan wel een verklaring dat met die burens overleg is geweest, met name in het geval de strook groen grenst aan meerdere percelen of in het uitzicht van (over)burens ligt. De burens hebben geen 'vetorecht' maar het is in het kader van de zorgvuldigheid wel van belang om eventuele 'bezwaren' tegen verkoop of verhuur te kennen.

Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen; de verzoeker krijgt uiteraard de mogelijkheid om een onvolledig verzoek tot aankoop aan te vullen.
Al afgewezen verzoeken neemt de gemeente alleen opnieuw in behandeling als zich een aantoonbare wijziging van feiten en omstandigheden heeft voorgedaan.

7. Stappenplan

In het afzonderlijk vastgestelde Stappenplan zijn de verschillende stappen zichtbaar gemaakt bij:

- a. verkoop van openbaar groen op verzoek
- b. legalisatieprocedure bij geconstateerd onrechtmatig gebruik
- c. handavingsprocedure indien legalisatie als onder b bedoeld niet mogelijk is.

Het Stappenplan behorende bij A en B is als bijlage 2 aan deze nota toegevoegd. De beleidsregel "Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik gemeentegrond" wordt gelijktijdig met deze nota vastgesteld en wordt geacht onderdeel uit te maken van deze nota.

8. Beleidsregel

Deze notitie vormt een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

9. Hardheidsclausule

Omdat het niet is uit te sluiten dat deze nota en/of de uitgiftekaart niet in alle gevallen in voldoende mate voorziet is een hardheidsclausule van toepassing. In bijzondere situaties kan gemotiveerd, in afwijking van de kaders en deze nota, grond wel of niet verkocht worden. Dit is ter beoordeling van het college, waarbij deze bevoegdheid kan worden gemandateerd aan de wethouder of aan de ambtelijke organisatie.

Toelichting op de uitgangspunten voor verkoop en verhuur

Groenstructuur

a. Structureel groen

Openbaar groen geeft een duidelijke structuur aan de woon- en leefomgeving; groen is beeldbepalend en geeft iedere wijk een eigen karakter. Openbaar groen kan een bindend element vormen met de stedenbouwkundige structuur. Ook kan het een rustige overgang naar particuliere percelen bewerkstelligen. Uitgifte daarvan leidt in sommige gevallen tot een versnipperd en onrustig beeld waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte wordt aangetast. Deze percelen openbaar groen komen niet in aanmerking voor verkoop of verhuur.

b. Functioneel groen

Veel groenstroken in de gemeente hebben een bepaalde functie. Zo kan een groenstrook een afschermende functie hebben voor parkeerplaatsen of een trafohuisje. Langs wegen en bij kruispunten is openbaar groen in belangrijke mate verkeer geleidend. Een groenstrook functioneert soms als een toegang tot een waterloop, ten behoeve van onderhoud. In andere gevallen kan een groenstrook ook door de inrichting ervan in bepaalde gevallen geluidshinder voorkomen. Openbaar groen met een duidelijke functie wordt niet verkocht of verhuurd.

c. Duurzaam en beeldbepalend groen

Duurzaamheid staat hier voor stabiliteit en levensduur. Beplanting in oudere wijken heeft veelal tot volle wasdom kunnen komen en is beeldbepalend voor de wijk. De (ecologische) waarde van een beplanting neemt daarnaast toe naarmate de beplanting ouder wordt. Uitgifte van openbaar groen met oude beeldbepalende of anderszins waardevolle beplanting komt niet voor uitgifte in aanmerking.

Verkeerskundige aspecten

Een groenstrook wordt niet verkocht als deze verkoop leidt tot verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid, bijvoorbeeld bij een uitzichtlocatie. Ook kunnen er andere verkeerskundige bezwaren ten grondslag liggen aan het niet medewerken aan een overdracht, bijvoorbeeld een hoge parkeerdruk in een wijk en de mogelijke inrichting van de groenstrook als een parkeervoorziening. Daarnaast mag de uitgifte niet leiden tot ontoegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte voor beheerders, politie en hulpverlenende diensten.

Ligging en omvang

Openbaar groen wordt uitsluitend verkocht aan de eigenaren van een aangrenzend perceel. Wanneer er meerdere percelen grenzen aan het openbaar groen wordt enkel verkocht als sprake is van een aaneengesloten deel. Op deze wijze wordt 'vertanding' voorkomen en ontstaan er geen onlogische kadastrale grenzen. Er wordt geen grond verkocht dat voor een andermans perceel ligt.

De verkoop mag in ieder geval niet leiden tot ingesloten eigendommen. Het mag ook niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond.

Groenstroken worden in beginsel in zijn geheel verkocht. Alleen als gedeeltelijke verkoop ook in het specifieke belang van de gemeente is kan er een gedeelte van een groenstrook worden verkocht (= maatwerk, per uitgiftekaart).

Voorwaarden aan de verkoop

Verkoop mag niet leiden tot ongewenste situaties. Wanneer het nodig en mogelijk is kunnen bij de verkoop (via een kwalitatieve verplichting en via een kettingsbeding in de notariële akte) nadere voorwaarden worden gesteld aan de inrichting om bijvoorbeeld ongewenste bouwwerken te voorkomen. Bij verkoop van openbaar groen vindt geen automatische doorwerking plaats naar het bestemmingsplan, wat inhoudt dat de bestemming niet verandert. Als het bestemmingsplan wordt aangepast (Veegplan) kan de herziening van de bestemming worden meegenomen, en worden veranderd in tuinen en erven, met alle rechten en beperkingen die daar bij horen, zowel vergunningsvrij als vergunningplichtig. De koper kan ook zelf een herziening van de bestemming vragen, waarbij de kosten daarvan voor zijn rekening zijn.

Toekomstige ontwikkelingen

Een perceel groen kan niet worden verkocht als deze voor de gemeente van belang is of zal worden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel of in de nabije omgeving.

Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen kan een belemmering zijn voor verkoop of verhuur. Voor iedere verkoop wordt door de gemeente gecontroleerd of sprake is van de aanwezigheid van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen. Indien zich in de te verkopen grond kabels en/of leidingen bevinden vindt de verkoop van de grond plaats indien:

- er sprake is van een huisaansluiting of een 'lichte' leiding;

- de aangrenzende percelen waar dezelfde leiding of kabel in ligt reeds zijn of worden verkocht;
- er niet door een nutsbedrijf/netbeheerder wordt aangegeven dat er sprake is van een zwaarwegend belang, waardoor de grond niet kan worden verkocht;
- door het opleggen van een kwalitatieve verplichting of recht van opstal de toegankelijkheid en het functioneren van de kabels en leidingen voldoende zijn geborgd;
- met een nutsbedrijf/netbeheerder overeenstemming kan worden bereikt over een noodzakelijke verlegging, en de kosten voor rekening van de koper worden genomen.

Netbeheerders worden in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd. Het KLIC-systeem bevat de relevante informatie om te weten welke netbeheerders kabels en/of leidingen in de te verkopen grond hebben. Los van de vraag of toestemming van een netbeheerder in alle gevallen is vereist is het goed om eventuele 'bezwaren' of de zienswijze van een netbeheerder vroegtijdig te kennen. Indien openbaar groen, waarin kabels of leidingen liggen, wordt verkocht zijn er in beginsel 3 mogelijkheden:

- het verleggen van kabels en leidingen, waarbij de noodzaak daartoe moet worden beargumenteerd door de netbeheerders;
- het vestigen van een zakelijk recht (van opstal) of het opnemen van een kwalitatieve verplichting voor de kabels en leidingen;
- afzien van de voorgenomen verkoop.

Netbeheerders moeten beoordelen of er (beheer)technische redenen zijn die in hun optiek nopen tot verlegging. De uiteindelijke afweging of het wenselijk is om - en onder welke voorwaarden - te verkopen is aan de gemeente.

Het verleggen zal in het geval van **verkoop** van openbaar groen vaak een te zwaar middel zijn. Het vestigen van een zakelijk recht tussen de koper en de netbeheerder of het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de akte van levering ligt dan eerder voor de hand. De gemeente gaat dan niet eerder over tot verkoop voordat er een zakelijk recht overeenkomst is gesloten of als het noodzakelijke onderhoud voldoende kan worden geborgd via een kwalitatieve verplichting. Deze regels zijn in overeenstemming met de 'Good Practice' van de volgende koepelorganisaties: het Gemeentelijk Platform Kabels & Leidingen, Netbeheer Nederland (brancheorganisatie van energienetbeheerders) en de VEWIN (drinkwaterbedrijven).

Voor telecommunicatiekabels geldt de Telecommunicatiewet, waarin wordt uitgegaan van een gedoogplicht. Toestemming van de telecomaandbieder is niet noodzakelijk, behalve als er (al) een recht van opstal is gevestigd.

Ook bij **verhuur** moeten kabels en leidingen bereikbaar blijven voor de netbeheerder(s) voor (spoed)onderhoud en moet schade voorkomen worden. Deze onderwerpen worden geregeld in een huurovereenkomst door het stellen van voorschriften, al dan niet op voorspraak van een netbeheerder.

Gemeentelijk (riool)afvoerstelsel

Alle onderdelen van het gemeentelijk (riool)afvoerstelsel moeten voor de gemeente toegankelijk blijven in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Als dat niet kan worden gewaarborgd via een kwalitatieve verplichting (regel) of een recht van opstal (uitzondering) worden percelen waarin zich wezenlijke onderdelen bevinden van dit stelsel niet verkocht. Dat geldt in ieder geval voor het hoofdriool; daarvoor geldt dat een vrije onderhoudsstrook beschikbaar moet blijven van minimaal 2 meter ter weerszijden van het midden van het hoofdriool. Die onderhoudsstrook komt niet voor verkoop in aanmerking. Voor huisaansluitingen geldt dat per geval wordt bekeken of verkoop mogelijk is.

Openbare verlichting

Hetgeen hierboven is vermeld geldt in dezelfde mate voor percelen waarin (ondergrondse) infrastructuur is opgenomen van de openbare verlichting. Indien er een lichtmast is geplaatst op het perceel dan wordt dit perceel niet verkocht.

Bodemonderzoek

In veel gevallen zijn er geen of weinig gegevens over de bodemkwaliteit van de te verkopen grond. De koper wordt daarom op het (eventuele) belang van een verkennend bodemonderzoek gewezen. Dit dient voor eigen rekening plaats te vinden. Uiteraard verstrekt de gemeente gegevens over de bodemkwaliteit, voor zo ver deze bekend zijn. De koper wordt er op gewezen dat hij de grond met alle lusten en lasten koopt.