

Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal,

Gelet op:

Artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende:

Dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, zoals koop en verkoop en zij krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht derhalve bevoegd zijn tot het opstellen van beleidsregels die hier nadere invulling aan geven;

Dat het wenselijk is de beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels te actualiseren;

Besluit:

De volgende beleidsregels vast te stellen:

“Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020”

Artikel 1 Definities

Snippergroen:

Een perceel dat geen meerwaarde heeft als structureel openbaar groen en daarom verkocht mag worden. Het betreft kavels, in beginsel onbebouwde, gemeentegrond (waaronder water is begrepen) en met een maximale grootte van 100 m², direct aansluitend op eigendom van verzoeker en welke ingevolge deze beleidsregels vatbaar zijn voor eigendomsoverdracht.

Structureel openbaar groen:

Invulling van de openbare ruimte met gras en/of planten die bepalend is voor de beleving en uitstraling van het gebied, zodanig dat dit één geheel vormt, met de bedoeling dit voor een langere periode te beheren als openbare ruimte.

Restkavel:

Een andere term voor snippergroen.

Verzoeker:

De eigenaar van een perceel grenzend aan snippergroen, dat hij/zij wenst te kopen.

Artikel 2 Procedure

- a. Een verzoek tot aankoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, vergezeld van een duidelijke situatieschets of kadastrale tekening. Een verzoek dat hieraan niet voldoet zal niet in behandeling worden genomen. De gemeente heeft de mogelijkheid ook zelf actief snippergroen aan direct omwonenden te koop aan te bieden op basis van deze beleidsregels, wanneer dat past in het beheer van structureel groen.
- b. Krachtens door burgemeester en wethouders gemandateerde bevoegdheid neemt het hoofd van de afdeling Beheer binnen 13 weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst, een beslissing op een ontvankelijk verzoek. Deze beslissing houdt in het in principe verlenen van medewerking aan het verzoek onder het voorbehoud van bestuurlijke instemming, dan wel afwijzing van het verzoek. Een beslissing om snippergroen te verkopen wordt door het college bekrachtigd door middel van een formeel collegebesluit. Verzoeker wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.
- c. Indien is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, dan wordt de prijs bepaald door de in deze beleidsregels opgenomen getaxeerde waarden, die jaarlijks worden geïndexeerd in opdracht van het hoofd van de afdeling Beheer. De getaxeerde waarde is de marktwaarde per m² uitgaande van de bestemming tuingrond als restkavel. Voor elke dorpskern is een getaxeerde waarde als een gemiddelde prijs voor restkavels in die dorpskern vastgesteld.

De getaxeerde waarde (prijsspeil 2020) per dorpskern is als volgt:

1. Bloemendaal € 250,- p.m²;
 2. Overveen € 250,- p.m²;
 3. Aerdenhout € 250,- p.m²;
 4. Vogelenzang € 175,- p.m²;
 5. Bennebroek € 200,- p.m².
- d. Verzoeker wendt zich naar eigen keuze tot een notaris voor het opmaken en verlijden van de akte van levering.
- e. Alle kosten, waaronder begrepen kadastrale en notariële kosten en belastingen, verbonden aan de verkoop, komen voor rekening van de koper.

Artikel 3 Weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders wijzen het verzoek tot verkoop met toepassing van deze beleidsregels in elk geval af indien er naar hun oordeel sprake is van één of meer van onderstaande situaties:

- a. De desbetreffende kavel gemeentegrond voldoet niet aan één of meerdere van de criteria die zijn vermeld in artikel 1 (Definitie).
- b. Noodzaak van het in eigendom behouden voor gemeentelijk gebruik of omdat de grond voorziet in een maatschappelijke behoefte en/of om redenen van tactische, strategische of (toekomstig) planologische aard, dan wel anderszins.
- c. Het ontstaan van (verdere) versnippering van gemeentegrond, in geval van ingesloten raken van gemeentegrond door particulier eigendom en/of het ontstaan van onlogische verkaveling, waardoor de kosten voor het beheer door de gemeente onredelijk toenemen.
- d. Verzoeker beoogt een strijdig gebruik van de grond met de (toekomstige) bestemming Tuin.
- e. Bezwaarlijke aanwezigheid in, op of boven de grond van nutsvoorzieningen mede ten behoeve van andere percelen dan dat van verzoeker, zoals kabels, leidingen, drainage, riolering, bergbezinkbassins, waterberging, openbare verlichting e.d. Indien de aanwezigheid van genoemde voorzieningen volgens burgemeester en wethouders niet bezwaarlijk wordt geacht, dient de desbetreffende (netwerk)beheerder(s) te verklaren dat tegen eigendomsoverdracht, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, geen bezwaren zijn.
- f. Aantasting van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, monumentale, cultuurhistorische of archeologische waarden.
- g. Verkeerstechnische bezwaren en/of strijd met of gevaar voor de verkeersveiligheid en/of negatieve effecten voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- h. Het ontstaan of verergeren van sociaal onveilige situaties of verpaupering.

Artikel 4 Overeenkomst van koop en verkoop

- a. Bij verkoop wordt gebruikgemaakt van een door de gemeente opgestelde overeenkomst van koop en verkoop, waardoor de verkoopvoorwaarden in beginsel voor elke verzoeker gelijk zijn. In specifieke gevallen kunnen burgemeester en wethouders aanvullende of afwijkende voorwaarden stellen.
- b. Indien de door de gemeente toegezonden overeenkomst van koop en verkoop door de verzoeker niet ondertekend aan de gemeente wordt geretourneerd binnen een termijn van 6 weken na toezending, wordt het verzoek geacht te zijn ingetrokken, tenzij partijen vóór dat moment een andere termijn afspreken.
- c. De door de verzoeker ondertekende overeenkomst van koop en verkoop is de basis voor het concrete verkoopbesluit van het college van burgemeester en wethouders en wordt na het besluit tot verkoop ondertekend door de burgemeester.
- d. De door beide partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop is de basis voor de notariële akte van levering.

Artikel 5 Uitzonderingen

Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderingsgevallen afwijken van het bepaalde in artikel 2 lid c en/of artikel 3, indien er naar hun oordeel voor de gemeente en/of belanghebbende(n) sprake is van gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 6 Titel en inwerkingtreding

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020'. De beleidsregels treden in werking de dag volgende op die van publicatie. Op die dag vervallen de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016.

Aldus vastgesteld op 20 oktober 2020,

*Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
E.J. Roest,
burgemeester*

*W. Atsma,
secretaris*

Toelichting op “Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2020”

Algemeen

Deze beleidsregels hebben betrekking op de verkoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels.

Hoewel de gemeente uit eigen beweging snippergroen te koop kan aanbieden aan mogelijke gegadigden, zal het onderzoek tot verkoop vooral plaatsvinden naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van een belanghebbende. Verkoop van snippergroen levert een bijdrage aan het woonplezier van koper en vermeerderd de waarde van zijn totale onroerende zaak. De verantwoordelijkheid voor het aanleveren van alle benodigde informatie en het dragen van alle kosten die verband houden met de verkoop liggen bij de verzoeker. Er is daarom geen reden voor het in rekening brengen van ambtelijke kosten en de ambtelijke activiteiten worden beschouwd als dienstverlening.

Wij streven naar een efficiënt, doelmatig en klantgericht uitgiftebeleid: waar mogelijk snippergroen verkopen. Verhuur van groenstroken vraagt veel administratieve werkzaamheden met meestal lage opbrengsten. De kosten wegen in de meeste gevallen niet op tegen de nadelen; toezichttaken (controle op huurvoorwaarden gedurende en bij einde van de huur, toezicht bij huurderswisseling e.d.) en administratieve activiteiten (huurdersadministratie, facturatie, indexering, incasso e.d.). Waar uitgifte mogelijk is, wordt tot verkoop over gegaan en het perceel niet in huur aangeboden. Gemeentelijk groen dat niet voor verkoop in aanmerking komt, maar wel kan worden afgestoten, kan eventueel te huur worden aangeboden. Verhuur gebeurt echter met grote terughoudendheid en wordt niet in deze beleidsregels geregeld.

Artikelsgewijs

Artikel 1 (definitie)

Met de definitie van snippergroen en restkavels wordt de werkingssfeer van deze beleidsregels beperkt tot gemeentegrond die aan deze criteria voldoet. Het omvangscriterium geldt per verzoeker en is gesteld op 100 m², om te voorkomen dat grotere kavels onder de werking van deze beleidsregels zouden kunnen vallen. De verkoop van kavels met een omvang groter dan hier is aangegeven geschiedt op individuele basis en buiten toepassing van deze beleidsregels.

Structureel openbaar groen is bepalend voor de beleving en uitstraling van een gebied. De gewenste ruimtelijke structuur wordt alleen gewaarborgd door het voor langere periode te beheren als openbare ruimte.

Artikel 2 (procedure)

Lid a

Een volledig verzoek draagt bij aan de spoedige behandeling van het verzoek. Indien een verzoek niet aan de vereisten voldoet, wordt dit aan de verzoeker medegedeeld. Het staat verzoeker vervolgens vrij om het verzoek, aangevuld opnieuw in te dienen.

Lid b

Door het opnemen van een termijn waarbinnen een besluit moet worden genomen op het verzoek, is duidelijk binnen welke termijn de verzoeker een antwoord kan verwachten. Uiteraard is het mogelijk om in overleg met de verzoeker deze termijn, zo nodig, te verlengen. De beslissing houdt in het in principe verlenen van medewerking aan het verzoek onder het voorbehoud van bestuurlijke instemming, dan wel afwijzing van het verzoek. Het besluit wordt genomen met in acht name van deze beleidsregels. Zoals gebruikelijk wordt de beslissing, zeker in geval van een afwijzing, gemotiveerd. Het concrete verkoopbesluit blijft de bevoegdheid het college van burgemeester en wethouders.

Lid c

Indien besloten wordt in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, dient de prijs per m² te worden bepaald door de in deze beleidsregels opgenomen getaxeerde waarden. Er wordt uitgegaan van de waarde van het jaar waarin het verkoopverzoek is gedaan.

De taxatiewaarden genoemd in de beleidsregels worden ieder jaar geïndexeerd op basis van het indexcijfers van het Centraal Plan Bureau, in opdracht van het hoofd van de afdeling Beheer. Daarin worden de indexcijfers uit de kadernota die betrekking hebben op de indexering van de Onroerend goed belasting gevolgd.

Iedere vijf jaar worden de snippergroen prijzen opnieuw getaxeerd door een lokale taxateur.

De verzoeker kan ervoor kiezen af te zien van zijn verzoek, bijvoorbeeld omdat hij de prijs te hoog vindt. Verzoeker dient dat onverwijld te melden aan het college, zodat het dossier kan worden gesloten. Indien

van de verzoeker na 6 weken na verzending van de koopovereenkomst, geen reactie is ontvangen, wordt het verzoek geacht te zijn ingetrokken en wordt het dossier gesloten.

Lid d

De verzoeker is vrij in de keuze van de notaris. De notaris stelt een concept akte van levering op en legt deze voor aan de behandelend ambtenaar. Na akkoord stelt de notaris een éénmalige machtiging van de burgemeester. De gemeente draagt zorg voor ondertekening van de machtiging.

Lid e

Behalve de koopprijs, komen alle kosten verbonden aan de verkoop voor rekening van de koper. Dit betreft dus niet alleen de kosten van de notaris, die de verzoeker zelf moet inschakelen zoals beschreven in lid d, maar ook de kadastrale kosten, de overdrachtsbelasting of de kosten van een eventueel bodemonderzoek. Dat geldt ook voor de kosten van verlegging van nutsvoorzieningen, indien een recht van opstal of kwalitatieve verplichting geen oplossing mocht bieden. Omtrent de hoogte van de notariële en kadastrale kosten, alsmede inzake de verschuldigde belastingen, kan de verzoeker zich laten adviseren door de notaris van zijn keuze.

Artikel 3 (weigeringsgronden)

Indien één of meer van de in dit artikel vermelde situaties zich voordoen kan dit leiden tot weigering om medewerking te verlenen aan het verzoek. De lijst is niet bedoeld als uitputtend. Het college kan ook op andere gronden hun medewerking aan het verzoek weigeren. In een dergelijk geval zullen overigens zwaardere eisen worden gesteld aan de motivering van het besluit.

Lid a

Indien het verkoopverzoek niet voldoet aan de definitie van snippergroen, zijn de beleidsregels niet van toepassing.

Lid b

De gemeente verkoopt geen grond waarvan de gedachte is dat zij die (in de toekomst) zelf nodig heeft. De redenen daarvoor kunnen al duidelijk zijn, of zijn gebaseerd op inschattingen of verwachtingen. Er kan ook noodzaak bestaan om de grond in eigendom te behouden indien sprake is van een maatschappelijke behoefte. Hiervan is sprake wanneer de grond dienst doet als (niet officiële) openbare speelplaats, hondenuitlaat plaats, recreatieterrein, openbaar looppad of indien de grond en de beplanting dient ter afscherming, camouflage of buffer.

Lid c

Eén van de beoogde effecten van het verkopen van snippergroen en restkavels is het besparen van onderhoudskosten. Indien dit niet het geval is, is verkoop onwenselijk. Daarnaast wil de gemeente voorkomen dat gemeentegronden ingesloten worden door particulier eigendom. Ook onlogische verkaveling dient voorkomen te worden. Van onlogische verkaveling kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer perceelgrenzen niet op elkaar aansluiten.

Lid d

Indien het door de verzoeker beoogde gebruik van de grond in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan alleen medewerking worden verleend aan het verzoek indien de gemeente bereid is een daarvoor noodzakelijke planologische maatregel te treffen. Onder deze beleidsregels vallen alleen de verkopen, waarbij de beoogde bestemming Tuin is. Mocht de situatie zich voordoen dat de bestemmingswijziging toch niet kan worden doorgevoerd, bijvoorbeeld als gevolg van een inschattingsfout door de gemeente, dan kan een beroep worden gedaan op de speciaal hiervoor in de koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarde en het in de akte van levering opnemen van een terugkoopbeding. Kosten die de gemeente en de verzoeker in een dergelijk geval reeds hebben gemaakt ten behoeve van de verkoopprocedure blijven in een dergelijk geval voor ieders rekening. De kosten van de juridische terug levering van de grond door koper aan de gemeente komen voor rekening van de gemeente.

Aangezien de koopsom wordt gebaseerd op de beoogde toekomstige bestemming Tuin, ligt het voor de hand dat de kosten van de door de gemeente te initiëren planologische procedure voor gemeenterekening blijven.

Lid e

De bezwaarlijke aanwezigheid van nutsvoorzieningen vormt een weigeringsgrond. Indien burgemeester en wethouders de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen niet bezwaarlijk oordeelt, dient voor het verlenen van medewerking aan het verzoek vast te staan dat de betrokken (netwerk)beheerder(s) genoegzaam neemt/nemen met de eigendomsoverdracht, bijvoorbeeld onder de voorwaarde van vestiging van een recht van opstal of een kwalitatieve verplichting, dan wel omdat verlegging van de voorzieningen plaats vindt op kosten van de verzoeker. Bij verkoop kan het vestigen van een opstalrecht worden meegenomen in de akte van levering.

Lid f

Genoemde waarden gelden als van algemeen belang. Aantasting van die waarden geldt als weigeringsgrond.

Lid g

Bij genoemde verkeerstechnische bezwaren kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het (mogelijk) verloren gaan van een uitzichthoek, het ontstaan van een te smal voet-/fietspad of (onaanvaardbare) toename van de verkeersdruk ter plekke.

Lid h

Het zorg dragen voor openbare orde en veiligheid is een gemeentelijke taak. Het risico van ontstaan of erger worden van sociaal onveilige situaties en verpaupering dient dan ook te gelden als weigeringsgrond.

Artikel 4 (overeenkomst van koop en verkoop)

Er wordt gebruik gemaakt van een standaard koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden. In specifieke gevallen kunnen zo nodig aanvullende of afwijkende bedingen worden overeengekomen. Geregeld wordt dat het verzoek als ingetrokken wordt beschouwd indien de verzoeker de toegezonden overeenkomst niet ondertekend retourneert binnen 6 weken, tenzij daarover andere afspraken zijn gemaakt. Op die wijze wordt voorkomen dat verzoeken zich eindeloos kunnen blijven voortslepen. Na het concrete verkoopbesluit van het college wordt de overeenkomst van koop en verkoop door de burgemeester ondertekend. Deze overeenkomst biedt de notaris de basis voor de akte van levering.

Artikel 5 (uitzonderingen)

Hiermee wordt de mogelijkheid geopend om in uitzonderingsgevallen anders te beslissen dan op grond van de beleidsregels het geval zou zijn. Dit komt alleen aan de orde ingeval van bijzondere omstandigheden, waardoor het volgen van de beleidsregels zeer onredelijk zou uitpakken (artikel 4:84 Awb). Gebruikmaking van deze afwijkmogelijkheid stelt extra eisen aan de motivering van het besluit ter voorkoming van ongewenste precedentwerking. Dit artikel maakt het onder meer voor het college mogelijk om van de getaxeerde koopsom af te wijken indien die het college deze te hoog of te laag vindt.

Artikel 6 (titel en inwerkingtreding)

Ingevolge de artikelen 3:40, 3:42 en 4:83 Awb dient bekendmaking van het besluit tot vaststelling van deze beleidsregels te geschieden door publicatie op overheid.nl, alvorens het besluit in werking treedt.

Inwerkingtreding van de beleidsregels is op de dag volgende op die van publicatie.

Ten slotte vervallen tegelijkertijd de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016.