



Huurregels Groenstroken

Inleiding

Binnen onze gemeente komen verzoeken binnen van inwoners om een groenstrook aan te kopen van de gemeente. Veelal is de reden hiervoor om het huidige woongenot uit te breiden. Om te beoordelen of een groenstrook in aanmerking komt om verkocht te worden wordt verwezen naar het Groenstructuurplan. De prijs per m² groenstrook is opgenomen in de Grondprijzenbrief dat een uitwerking is van de nota Grondbeleid 2012-2018.

Niet alle verzoeken leiden tot verkoop maar komen wel in aanmerking om verhuurd te worden (bijvoorbeeld omdat men huurder is van de woning op het aangrenzende perceel van de groenstrook). De voorwaarden waarin het huren van een groenstrook is geregeld is niet opgenomen in het Groenstructuurplan en de nota Grondbeleid 2012-2018.

De huurregels groenstroken beschrijven in het kort het uitvoeringsbeleid om te beoordelen of een groenstrook kan worden verhuurd aan de inwoners van de gemeente en onder welke voorwaarden. Uitgangspunt blijft echter "koop gaat voor huur" volgens de beleidsregels van verkoop.

Bedrijven komen niet in aanmerking voor het huren van een groenstrook ondanks dat een bedrijfswoning onderdeel kan uitmaken van het bedrijf. De bedrijfswoning wordt geacht onderdeel te zijn van een bedrijf waarbij de hoofdzaak het voeren van een bedrijf is. Daarnaast heeft een bedrijfswoning over het algemeen een groot perceeloppervlakte.

Algemeen

De huurregels groenstroken beschrijven het uniform uitvoeringskader binnen de gemeente Nueneen in het huren van een groenstrook. Hiervoor is in de huurregels groenstroken opgenomen;

1. Het wettelijk kader
2. De toetsingscriteria
3. Het verschil in koop en huur
4. Rol werkgroep
5. Het tot stand komen van de huurprijs
6. De contractuele uitgifte
7. Beëindiging huur groenstrook
8. Betwist grondgebruik groenstrook

1. Het wettelijk kader

Het al dan niet sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop of verhuur van groenstroken is een privaatrechtelijke handeling. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd privaatrechtelijke besluiten te nemen op grond van artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet (onder andere het verkopen of verhuren van groenstroken). De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2: 1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (de staat, de provincies, de gemeenten, de waterschappen, alsmede alle lichamen waaraan krachtens de Grondwet verordende bevoegdheid is verleend, bezitten rechtspersoonlijkheid).

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop of verhuur van groenstroken zijn vanwege privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (afd.1:4 Awb). Vanwege het privaatrechtelijke karakter is het wel mogelijk om een civiele procedure aanhangig te maken bij de rechtbank.

2. Toetsingscriteria

De toetsingscriteria "het huren van een groenstrook" zijn minder zwaar dan de toetsingscriteria voor "de verkoop van een groenstrook". De toetsingscriteria huren omvatten;

- Het liggingscriterium (o.a., de groenstrook grenst aan het perceel van de gehuurde woning)
- Het straatbeeldcriterium (o.a. is de groenstrook straatbeeld of wijkbeeld bepalend?)
- Het gebruikscriterium (o.a. wat is de toekomstige functie van de groenstrook?)
- Belemmeringen (liggen er kabels en of leidingen in de grond?)
- Veerkeersveiligheid criterium (ontstaat een onveilige verkeerssituatie?)
- Parkeernormcriterium (komt de huidige parkeernorm in gevaar?)

Bovenstaande criteria zijn niet limitatief. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het wenselijk is om voornoemde criteriabullets uit te breiden.

3. Verschil in koop en huur

Er is onderscheid te maken tussen;

- Groenstroken die wij als gemeente niet willen verkopen. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat de groenstrook in de toekomst gebruikt gaat worden voor een wegconstructie ten behoeve voor het aanleggen van een breder wegprofiel. In de tussentijdse periode kunnen deze groenstroken soms wel worden verhuurd. Bijvoorbeeld om tegemoet te komen aan de wens van de burger om de groenstrook te gebruiken als tijdelijke parkeerplaats voor de deur.
- Groenstroken die niet door een burger gekocht kunnen worden en vervolgens daarom verhuurd worden (bijvoorbeeld de verzoeker vindt de koop van een groenstrook te duur).
- Groenstroken waarin kabels en leidingen liggen en die als gevolg daarvan uitsluitend voor verhuur in aanmerking komen. Een voorbeeld hiervan is een drukriool.
- Op een verhuurde groenstrook mag niet in of op de groenstrook gebouwd worden. Daarnaast mogen er geen diepgaande wortelgewassen (zoals onder andere bomen), puin en of andere obstakels in de grond aangebracht worden.

4. Rol werkgroep

De werkgroep bestaat uit diverse disciplines binnen de interne organisatie van de gemeente. De werkgroep hanteert bij verzoeken tot koop of huur van een groenstrook een criterialijst. Indien een discipline uit de werkgroep niet akkoord gaat met het verzoek beslist het afdelingshoofd Openbare Werken.

5. Het tot stand komen van de huurprijs

Voor het bepalen van de jaarlijkse huurprijs wordt aangesloten bij de gebruikelijke looptijden van hypotheek voor woningen. Bij de huurregels groenstroken wordt een periode van 30 jaar aangehouden. Als een inwoner een groenstrook wil huren en per jaar een bedrag overeenkomstig 3,5% van de verkoopprijs betaald, is over een periode van 30 jaar hetzelfde bedrag betaald als dat hij de grond bij aanvang van de huur zou hebben aangekocht. Het genoemd percentage kan in de loop van de tijd worden herzien.

Voorbeeld:

Een burger verzoekt 20 m² voortuin en 15 m² achtertuin te huren van de gemeente. De verkoopprijs voor voortuin bedraagt €50,00 per m² en voor de achtertuin €150,00 per m². Bij verkoop wordt de verkoopprijs: (20 m² * €50 = €1.000,00) + (15 m² * €150 = €2.250,00) = €3.250,00. Uitgaande van een huurprijs van 3,5% van de verkoopprijs geeft dit een huurprijs van €113,75 per jaar.

De minimale huurprijs per jaar bedraagt, buiten het hiervoor genoemde voorbeeld, éénmalig 1 eenheid van het dan geldende uurtarief van de gemeente. Het uurtarief dekt de kosten voor het opstellen van een huurovereenkomst, de financiële afhandeling en het opnemen van de huurovereenkomst in een contractenbank (zie onderwerp 7, Contractenbank). Btw is niet van toepassing op het uurtarief. Het verzoek tot het in behandeling nemen van een aanvraag van een groenstrook wordt aangemerkt als een dienstverlening van de gemeente en wordt daarom niet in rekening gebracht.

Bij de berekening van het bebouwingspercentage van het perceel wordt de gehuurde groenstrook niet meegeteld.

6. Contractuele uitgifte

De huur van groenstroken wordt contractueel vastgelegd, ondertekend en opgenomen in de contractenbank. Het huren van een groenstrook is een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is. De afdeling Openbare Werken is belast met de contractuele uitgifte van groenstroken. De verhuur van een groenstrook wordt middels een uniforme huurovereenkomst vastgelegd waarbij, afhankelijk van de situatie, maatwerk kan worden geleverd door een bijzondere bepaling op te nemen in de huurovereenkomst.

In de huurovereenkomst wordt in ieder geval opgenomen:

- De looptijd van het huren van een groenstrook wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar en eindigt van rechtswege na 30 jaar.
- Op verzoek van de huurder kan de huurovereenkomst worden voortgezet onder de dan geldende voorwaarden met een eventuele aanpassing van het vaste rentepercentage.
- Bij ondertekening van de overeenkomst wordt alleen voor het eerste jaar voor ingang van de huur 1 eenheid uurtarief en de jaarlijkse huurprijs in één keer betaald door de huurder.

- De 1 eenheid uurtarief wordt na het eerste jaar niet meer extra in rekening gebracht naast de jaarlijkse huurprijs.
- Vanaf het tweede jaar geldt; aanpassing grondprijs groenstrook geeft aanpassing huurprijs bij een het dan geldende percentage zoals genoemd in punt 5.
- De huurprijs wordt via een machtiging door de huurder aan de gemeente voldaan om de kosten zo laag mogelijk te houden.
- De huurprijs moet uiterlijk op de één na laatste werkdag van de maand voor de aanvang van de eerstvolgende huurperiode bijgeschreven zijn op de bankrekening van de gemeente onder vermelding van de gehuurde groenstrook.
- Indien de huurder één week na tweemaal een herinnering te hebben verzonden verzuimt de huurprijs te voldoen volgt per een te stellen datum een ontruimingsverzoek. Indien de huurder alsnog in gebreke blijft wordt op kosten van de huurder door de gemeente de groenstrook ontruimd.
- Er geldt zowel voor de gemeente als de huurder een opzegtermijn van drie maanden.
- Een situatietekening van de verhuurde groenstrook maakt onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst.

7. Beëindiging huur groenstrook

Groenstroken die niet meer worden verhuurd door beëindiging dienen binnen een termijn van drie maanden ontruimd opgeleverd te worden, waarbij de wijze van oplevering in goed overleg tussen de "huurder" en gemeente plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is onder andere dat geen puin, bouwresten of verontreiniging in de groenstrook aanwezig mag worden achtergelaten. Daarnaast dient de groenstrook terug geleverd te worden op maaiveld hoogte zonder hekwerk, paaltjes of andere afscheiding. De terug levering van de groenstrook vindt plaats via ondertekening van een opleveringsformulier waarin minimaal voornoemde voorwaarden zijn opgenomen door de voormalige huurder en een medewerker van de afdeling Openbare Werken. Door ondertekening door de voormalige huurder op het opleveringsformulier garandeert de voormalige huurder dat de groenstrook 'schoon' terug wordt opgeleverd. Indien de voormalige huurder niet het opleveringsformulier ondertekend kunnen eventuele sanerings- en opruimingskosten verhaald worden op de voormalige huurder.

8. Betwist gebruik groenstrook

Indien sprake is van betwist grondgebruik wordt getracht de groenstrook te legaliseren en contractueel te verkopen of te verhuren. Indien dit niet mogelijk is wordt handhavend opgetreden, waarbij de gebruiker van de betwiste groenstrook een factuur van de gemeente ontvangt voor het onrechtmatig in gebruik hebben van de groenstrook. Het bedrag op de factuur bedraagt de huurprijs van de groenstrook voor de afgelopen vijf jaar (art. 6: 103 BW; Schadevergoeding wordt voldaan in geld of in natura. Nochtans kan de rechter op vordering van de benadeelde schadevergoeding in andere vorm dan betaling van een geldsom toekennen. Wordt niet binnen redelijke termijn aan een zodanige uitspraak voldaan, dan herkrijgt de benadeelde zijn bevoegdheid om schadevergoeding in geld te verlangen). Daarnaast gelden de regels genoemd in onderwerp 7 (Beëindiging huur groenstrook).