

Groenstroken- en erfpachtbeleid Gemeente Harlingen

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op 1 januari 2017 is het huidige beleid 'Groenstroken/snippergrond- en erfpachtbeleid' ingegaan. Doelstelling was om richtlijnen/criteria te verkrijgen om snippergrond te verkopen, te verhuren of in bruikleen te geven. Met het uitgeven van snippergrond aan particulieren wordt ook de groenvoorziening verlost van het onderhoud van deze grond.

In het verleden heeft de gemeente veel grond in erfpacht uitgegeven. Met name voor woningbouw (de oude woonwijken). Op deze erfpachtgrond zijn de erfpachtvoorwaarden vastgesteld op 23 november 1907 van toepassing. In 1966 zijn er nieuwe algemene bepalingen vastgesteld.

Voor de uitgifte van grond voor nieuwe woonwijken wordt erfpacht niet meer gebruikt. Momenteel zijn er ca. 55 particuliere erfpachtovereenkomsten met de daarbij behorende jaarlijkse administratieve handelingen. De administratieve handelingen wegen vaak niet op tegen de soms zeer geringe canon van enkele euro's per jaar.

De overige erfpachtcontracten betreffen bedrijfsgebouwen-/terreinen en gedeeltes woonwijken met huurwoningen van De Bouwvereniging.

Slechts af en toe wordt er nog grond in erfpacht uitgegeven (voorbeelden: Vitamine Zee in de Willems-haven, uitbreiding 't Havenmantsje). Dit betreft gronden die de gemeente in eigendom wil houden (meestal in de binnenstad).

Aan koopverzoeken voor het verkrijgen van het bloot eigendom van de ondergrond van een particuliere woning wordt in principe meegewerkt.

Economische omstandigheden en regelgeving veranderen in rap tempo. In het coalitieprogramma is bepaald dat de gemeente Harlingen haar overtollig vastgoed verkoopt. Los van de vraag of snippergrond en erfpachtgronden als overtollig (niet kostendekkend?) of als belegging bestempeld kunnen worden is het goed om nu te kijken naar het beleid rondom uitgifte van die gronden.

In september 2019 maakte het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend dat de WOZ-waarden voor het vierde jaar op rij zijn gestegen naar recordhoogte. In Harlingen is de WOZ-waarde in 2019 met 5,1% gestegen ten opzichte van 2018. Mede ingegeven door deze cijfers is het goed om nu te kijken hoe het snippergrond/groenstrokenbeleid en het erfpachtbeleid kan worden geactualiseerd.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Erfpachtgrond en snippergroen worden momenteel niet actief uitgegeven of verkocht. Zodra er een vraag binnenkomt wordt bekeken of uitgifte mogelijk is.

Wij kennen momenteel de volgende wijzen van uitgifte van snippergroen:

- o Verkoop: gemeente heeft geen enkele bemoeienis meer met de grond.
- o Verhuur: gemeente blijft eigenaar, geen onderhoud, voorwaarden in contract. Wel inspanning door ambtelijk apparaat.
- o Bruikleen: gemeente blijft eigenaar, geen onderhoud, voorwaarden in contract. Wel inspanning om onder andere verjaring te stuiten.

Voorkeur

Het verkopen van snippergrond geniet de voorkeur in het huidige beleid. Het in bruikleen geven van grond moet uitzondering zijn en verhuren is soms noodzakelijk vanwege een mogelijke bestemming voor voorzieningen van algemeen belang.

Uitgezonderd

100% uitgesloten van het verkopen, verhuren of in bruikleen geven van grond:

- o Groen met een structureel of functioneel karakter.
- o Grond die niet direct aan particulier bezit grenst.
- o Grond waardoor versnippering ontstaat.

Een structureel karakter heeft grond die beeld dragend, wezenlijk, karakteristiek en/of ruimtelijk onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Functioneel groen is grond met de functie: recreatief groen, aankledings- en afschermingsgroen, sportvelden, verkeersbegeleidend groen etc.

Prijsbepaling

Voor de bepaling van de prijzen houden we rekening met een waarde per vierkante meter die is afgeleid van de WOZ-waarde. Sinds 2015 zijn de WOZ-waardes al 4 jaar op rij gestegen. Anno 2020 gebruiken we de grondprijzen van 2018.

Uitzondering is als er belemmeringen op de grond zitten zoals kabels, leiding en/of riool. Dan wordt de totaalprijs gehalveerd in verband met de extra notariskosten voor het vestigen van recht van opstal voor de belemmeringen.

De verhuurprijs bedraagt 5% van de berekende grondprijs met een minimum van € 250,00 per jaar om de vaste administratieve kosten te dekken.

Is het perceel groter dan 200 m² dan valt uitgifte niet meer onder het groenstrokenbeleid en wordt de prijs meestal door middel van een taxatie bepaald.

Trends

Er zijn de afgelopen jaren enkele aanvragen geweest voor het aankopen van snippergroen. Hiervan zijn er een paar afgewezen en een paar gehonoreerd.

Ook zijn er diverse aanvragen geweest voor de afkoop of verlenging van een erfpachtcontract.

De gemeenten om ons heen hebben vastgestelde prijzen voor de verkoop van groenstroken. Daarbij moet aangetekend worden dat het door de veranderende regelgeving met betrekking tot vergunning vrij bouwen, bestemmingsplannen e.d. niet (meer) eenvoudig is om te constateren of op aangekocht groen wel of niet gebouwd mag worden. Omdat de gemeente Harlingen slechts twee dorpen kent is een onderscheid tussen stad en dorpen niet voor de hand liggend.

Gemeente		Prijzen
Heerenveen	Groen dat voor bebouwing in aanmerking komt, stroken waarbij gemeente belang heeft bij verkoop, overig groen	€ 100,00 indien bebouwing € 50,00 groen € 5,00 gemeentebelang
Leeuwarden	Plus notariële kosten	€ 60,00 indien bebouwing € 50,00 groen
Opsterland	Gehele gemeente	€ 60,00
Noardeast-Fryslân	Niet functionele gronden/reststroken	€ 34,00 (vanaf 35m ²) € 25,00 (tot 35m ²)

Het kopen van de erfpachtgrond (het bloot eigendom) die bij een woning hoort, heeft voor de particulier voordelen:

- o Er vinden geen indexeringen en herzieningen van de canon meer plaats.
- o De koper hoeft na afloop van het contract niet opnieuw voor de grond onder de woning te betalen.
- o De particulier is eigenaar van huis én grond.
- o De eventuele grondwaardestijging als men later de woning verkoopt.

Er zijn meerdere manieren om de verkoopprijs van de grond te bepalen:

- o Op basis van de WOZ-waarde.
- o Door middel van taxatie.

De meeste erfpachtcontracten lopen binnen nu en 50 jaar af. Veelal was uitgifte in erfpacht een goed middel om in bepaalde wijken de grond uit te geven: zo hoefde de aankoopprijs door de particulier of de Bouwvereniging niet ook gefinancierd te worden (evenals de te bouwen woning).

Momenteel zijn de rentes erg laag en maakt dat wezenlijk verschil bij (financiering van) aankoop van grond.

Knelpunten

Het komt voor dat er opgemerkt wordt dat een groenstrook (gedeeltelijk) in gebruik is genomen door burgers. Hiervoor heeft de gemeente Harlingen geen aanpak vastgesteld. Degenen die zo brutaal zijn om zich gemeentegrond toe te eigenen zien de waarde van hun eigendom vermeerderen ten koste van

de gemeenschap. Anderen houden zich netjes aan de regels en hebben dit voordeel niet. Het signaleren van toegeëigend groen is een tijdrovende bezigheid en wordt niet actief uitgevoerd.

Bruikleen- en huurcontracten worden op persoonlijke titel afgesloten. De praktijk wijst uit dat bij het overgaan van het betreffende perceel op een andere eigenaar of huurder, dit vaker niet dan wel wordt gemeld bij de gemeente. Zo ontstaat ook illegale ingebruikneming met het risico van verjaring. Het is niet de insteek van de gemeente om nog nieuwe bruikleencontracten af te sluiten.

Om deze knelpunten beter in beeld te krijgen zal er de komende jaren meer aandacht besteed gaan worden om dit probleem beter in beeld te krijgen. Hiertoe zal er in 2020 een separaat plan opgesteld worden.

Hoofdstuk 3 Beleid na vaststelling raad in 2020

Groenstroken/snippergrond

Het verkopen van snippergrond geniet de voorkeur. Het in bruikleen geven van grond moet uitzondering zijn (bijvoorbeeld bij een uitsterfsituatie) en verhuren is soms noodzakelijk vanwege een mogelijke bestemming voor voorzieningen van algemeen belang.

Uit te geven snippergrond wordt gecheckt op:

- o Eventuele plannen of ontwikkelingen;
- o Eventuele gevolgen op verkeersgebied met betrekking tot verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- o Aanwezigheid van straatmeubilair. Bij aanwezigheid bepaalt de gemeente of en hoe dit verplaatst kan worden;
- o Aanwezigheid van voorzieningen brandweer;
- o Aanwezigheid van riolering, kabels en leidingen, overige nutsvoorzieningen en civieltechnische bouwwerken;
- o Eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging of archeologische waarden.

Grond die in aanmerking komt voor uitgifte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- o Het perceel is niet groter dan 200 m².
- o De grond is niet als structureel en/of functioneel groen* aan te merken.
- o De grond sluit direct aan bij particulier bezit en is dus niet door bijvoorbeeld openbare weg, een voetpad, steeg of andere verharding of water gescheiden van het particuliere bezit.
- o Er ontstaat geen verdere versnippering van de bij de gemeente in eigendom blijvende (rest van de) groenstrook.

Verder geldt dat:

- o Een verplichting van de gemeente of andere overheidsinstantie tot onderhoud van aangrenzende sloten, vaarten e.d. niet wordt belemmerd door verkoop van de grond, tenzij de verkrijger de verplichting overneemt.
- o De bestemming van de grond ingevolge het bestemmingsplan niet op korte termijn wordt bepaald.
- o Indien er belangrijke kabels, leidingen, riool aanwezig zijn in de grond, is er toestemming van het betreffende nutsbedrijf nodig voor het vestigen van een recht van opstal.
- o Bijkomende kosten bij verkoop van de grond komen alle voor rekening van de koper.
- o De grond wordt afgeleverd in de staat, inclusief de bodemgesteldheid en eventuele beplantingen, waarin het zich bevindt.

* Een structureel karakter heeft grond die beelddragend, wezenlijk, karakteristiek en/of ruimtelijk onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Functioneel groen is grond met de functie: recreatief groen, aankledings- en afschermingsgroen, sportvelden, verkeersbegeleidend groen etc.

Prijzen

De verkoopprijs van Snippergrond/groenstroken bedraagt € 60,00 per meter.

Indien er niet verkocht kan worden zal de verhuurprijs 5% bedragen van de berekende grondprijs met een minimum van € 250,00 per jaar om de vaste administratieve kosten te dekken.

Voor projecten waarbij voor verkoop gezamenlijk opgetrokken wordt met andere overheden (Provincie Fryslân, Wetterskip, Staatsbosbeheer, etc.) zal er samen met deze partijen voor uniforme prijzen gekozen worden.

Op dit moment zijn veel stroken gemeentegrond verhuurd. Wij willen dit graag verminderen. Ook willen we het aantal erfpachtovereenkomsten terug te brengen. Dit alles om de administratieve lasten te verminderen.

Om dit aantrekkelijk te maken willen we voorstellen om huidige huurders een korting van 25% op de grondprijs te bieden als men de gronden wil kopen.

In gebruik genomen gemeentegrond

Bij een constatering dat er gemeentegrond in gebruik is genomen zal de gemeente actief overgaan tot legaliseren van de situatie.

Dat kan door:

- o Verkopen (als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan).
- o Handhaven (de grond wordt aan de gemeente terug geleverd en weer in onderhoud genomen).
- o Eventueel meewerken aan verkrijging door verjaring (inschrijving in de openbare registers van het Kadaster via de notaris).

Door verkoop wordt de eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. De betrokkene die het perceel grond in gebruik heeft genomen krijgt het aanbod om het perceel van de gemeente te kopen voor de op dat moment geldende prijs voor snippergrond.

Als een perceel grond vanuit stedenbouwkundig oogpunt of op grond van het onderhoud ter beschikking moet staan van de gemeente is ontruiming noodzakelijk. Ontruiming is ook wenselijk als de grond wel aan de betrokkene te koop kan worden aangeboden, maar de betrokkene weigert de grond te kopen. Het is namelijk ongewenst dat degene die gemeentegrond in gebruik neemt, maar niet bereid is deze grond te kopen, ten koste van de algemene middelen het privébezit uitbreidt.

In het gunstigste geval ontruimt betrokkene na een verzoek van de gemeente het perceel. Het komt echter veel vaker voor dat er discussie gevoerd moet worden om tot ontruiming te komen. Mensen beroepen zich op al dan niet controleerbare toezeggingen of vinden dat de gemeente al zo lang niet heeft opgetreden dat zij haar rechten heeft verspeeld. Indien een toezegging kan worden aangetoond dient hiermee zeker rekening te worden gehouden. Belangrijk is te weten door welk orgaan van de gemeente de toezegging is gedaan en of deze controleerbaar is. In deze gevallen kan overgegaan worden tot een bruikleenovereenkomst. Deze wordt aangegaan met de eigenaar die een toezegging kan aantonen en zal niet overgaan op een nieuwe eigenaar.

Indien een betrokkene niet vrijwillig het perceel ontruimt en er geen sprake is van verjaring dan is het aan de gemeente om haar bezit terug te vorderen.

De gebruiker beroept zich op verjaring.

Alvorens over te gaan tot een beoordeling van de verschillende oplossingen is het noodzakelijk om een onderscheid aan te brengen in de duur van verschillende ingebruiknemingen.

Er zijn situaties bekend waarin al tientallen jaren sprake is van een ingebruikneming, zonder dat hiertegen van gemeentewege eerder is opgetreden of een signaal is afgegeven dat de ingebruikneming onwettelijk werd geacht. In sommige gevallen is de aangrenzende eigendom - de woning met tuin - al enkele keren van eigenaar gewisseld en werd de ingebruikneming voortgezet.

Om te voorkomen dat in geval van langdurige situaties betrokkenen plotseling worden geconfronteerd met een gemeente die al jarenlang geen actie heeft ondernomen is een onderscheid in twee perioden aangebracht:

- Situaties die korter dan twintig jaar hebben geduurd;
- Situaties die twintig jaar of langer hebben geduurd.

De termijn van twintig jaar is gebaseerd op de termijn die betrekking heeft op bevrijdende verjaring.

Het BW kent twee verschillende vormen van verjaring, te weten:

- o Verkrijgende verjaring (acquisitieve verjaring) ex artikel 3:99 BW.
- o Bevrijdende verjaring (extinctieve verjaring) ex artikel 3:306 BW.

Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Of sprake is van bezit moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting met inachtneming van wettelijke regels (dit betreft de artikelen 3:109-117 BW) en overigens op grond van uiterlijke feiten, aldus artikel 3:108 BW.

Dit is bijvoorbeeld het geval als de bij de tuin getrokken strook grond met de intentie om dat stuk grond bij de eigendom van de tuin aan te trekken, afgesloten is door middel van een ondoordringbare haag of een hekwerk. In dat geval is de strook grond feitelijk een geheel met de tuin gaan vormen en niet meer vanaf elders bereikbaar.

Indien genoegzaam wordt aangetoond dat de grondsituatie verjaard is zal de gemeente medewerking verlenen aan het verzoek van een notaris om het perceeleigendom over te schrijven in de openbare register van het Kadaster.

Afkopen erfpacht

Een erfpachter kan in bijna alle gevallen het zogenaamde 'blote eigendom' van zijn erfpachtperceel(-en) aankopen. Hij wordt dan volledig eigenaar van de grond en daarmee vervalt de verplichting om jaarlijks een geldbedrag (de canon) te betalen.

De basis van de berekening is de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaakbelasting). De gemeente rekent met de peildatum WOZ van 2 jaar geleden. Deze peildatum staat op de beschikking van het voorgaande jaar. De gemeente gaat altijd uit van de actuele grondwaarde. De actuele grondwaarde is een bepaald gedeelte van de WOZ-waarde. Dit gedeelte is vastgesteld door de gemeente. Bij het bepalen van de verkoopprijs wordt ook gekeken naar de grondwaarde van de directe buurpanden/-percelen van het te verkopen perceel. Het gemiddelde van de grondwaarde van de drie panden bepaalt de verkoopprijs.

Acties

Vanaf 1 april 2020 treedt dit beleid in werking. Bij lopende aanvragen voor verkoop van percelen grond geldt het voorgaande beleid. Een overgangsperiode is niet nodig. Aan koopverzoeken, meestal door een particulier of door een makelaar, werkt de gemeente in principe mee. Op de gemeentelijke website zal de gang van zaken rondom erfpacht duidelijker omschreven gaan worden.

In 2020 zullen we proberen de erfpachtcontracten met De Bouwvereniging af te laten kopen. De onderhandelingen hiervoor zijn inmiddels opgestart.

Het proces voor de verkoop van snippergrond:

Aanvraag – via formulier op website

Beoordelen – toetsen aan beleid, informeren bij collega's, ligging leidingen opvragen

Prijs bepalen

Besluit (paragraaf 4 - bevoegdhedenregister)

Koopaanbod

Standaard koopovereenkomst – ter beoordeling naar koper

Afhandeling door notaris (keuze notaris is aan koper).

Het proces voor de verkoop van bloot eigendom:

Aanvraag – via formulier op website

Beoordelen – toetsen aan beleid

Prijs bepalen aan de hand van WOZ-gegevens

Besluit (paragraaf 4 bevoegdhedenregister)

Koopaanbod

Standaard koopovereenkomst – ter beoordeling naar koper

Afhandeling door notaris (keuze notaris is aan koper).

Argumenten

Het nieuwe beleid is klantgericht en schept duidelijkheid in prijzen en procedures.

Met de invoering van het nieuwe beleid besteden we ook aandacht aan dit onderwerp.

Het kan tegelijkertijd een oproep zijn voor particulieren om eens de grenzen van hun perceel te verkennen. Zodat we met de burger in gesprek komen en ook officieel afwijkende grenzen kunnen erkennen: door meewerken aan uitgifte van de grond indien dat mogelijk is.

Uitvoering

Met de invoering van dit geactualiseerde beleid wordt het huidige snippergrond/groenstrokenbeleid uit 2017 ingetrokken. Het nieuwe beleid wordt volgens de regels gepubliceerd. Op de website komen standaardformulieren om verkoop van snippergrond en/of erfpachtgrond aan te kunnen vragen. Op de gemeentelijke pagina besteden we aandacht daaraan.

Financiën

Net als voorheen wordt de verkoopopbrengst van snippergroen/groenstroken als eenmalige bate in het jaar van verkoop verantwoord.

Hetzelfde gebeurt bij erfpacht als het 'bloot eigendom' wordt verkocht. Omdat erfpachtgronden vaak nog een boekwaarde hebben, wordt deze eerst in mindering gebracht op de verkoopopbrengst. De opbrengst na aftrek van deze boekwaarde vormt dan de eenmalige bate in het jaar van verkoop.

Tot slot

Kort samengevat ziet dit er als volgt uit:

Soort gronden	Prijzen
Snippergroen en reststroken	Prijs snippergrond tot 200 m ² -

	€ 60,00 per m ²
Snippergroen en reststroken	Prijs snippergrond meer dan 200 m ² op basis van een taxatie
Erfpacht	Prijs verkoop erfpachtgrond op basis van de WOZ (grondwaarde) van betreffende perceel en 2 naastgelegen percelen

Was	Wordt
Snippergroen en reststroken tot 100m ² € 50,00 per m ²	Prijs snippergrond tot 200 m ² € 60,00 per m ²
Prijs snippergrond meer dan 100 m ² op basis van taxatie	Prijs snippergrond meer dan 200 m ² op basis van een taxatie
Erfpacht blijft onveranderd.	Prijs verkoop erfpachtgrond op basis van de WOZ (grondwaarde) van betreffende perceel en 2 naastgelegen percelen