

Gronduitgifte- en grondprijzenbeleidsnota snippergroen gemeente Landsmeer 2016



Gemeente Landsmeer

In werking 20 juli 2016

Inhoud

1.	Inleiding	pag. 3
2.	Gemeentelijke taken	pag. 4
3.	Definitie van snippergroen	pag. 5
4.	Uitgangspunten bij uitgifte	pag. 6
5.	Toets- en besluitcriteria	pag. 7
6.	Uitgangspunten bij verkoop	pag. 8 en 9
7.	Uitgangspunten bij Verhuur	pag. 10
8.	Procedure	pag. 11

1. Inleiding

Voor u ligt de “gronduitgifte- en grondprijzenbeleidsnota snippergroen gemeente Landsmeer 2016”.

Deze nota is gepubliceerd en bekendgemaakt op 12 juli 2016.

In 2008 is gronduitgifte en grondprijnsbeleid voor verkoop/verhuur van gemeentegrond vastgesteld¹. De grondprijzen genoemd in dit beleidsdocument worden jaarlijks geïndexeerd.

Voorliggend beleid wijzigt de grondslag van het in 2008 vastgestelde prijsbeleid niet. Uitsluitend de berekening van de verkoopprijs van gronden, met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter of gronden waarop in de toekomst bebouwing kan worden gerealiseerd, wijzigt in die zin, dat de grondprijs voor deze grond door middel van een taxatie wordt vastgesteld.

Om in te spelen op de algemene behoefte maatwerk te leveren, wil de gemeente het gronduitgifte en grondprijnsbeleid herzien.

Deze notitie spitst zich toe, tot de gronduitgifte en de grondprijzen van snippergroen.

Wat moet worden verstaan onder snippergroen wordt beschreven in hoofdstuk 3.

Vervolgens worden de uitgangspunten bij gronduitgifte, bij verkoop en bij verhuur en de daarbij behorende grondprijzen beschreven.

Daarna wordt het proces beschreven en de criteria benoemd die worden gebruikt voor beoordeling of snippergroen wel of niet wordt uitgegeven.

In de laatste twee hoofdstukken wordt uitgewerkt op welke wijze en onder welke voorwaarden verkoop of verhuur van groen- en reststroken kan plaatsvinden.

¹ Tevens is in 2008 beleid vastgesteld om de gemeente eigendommen zeker te stellen. Dit beleid is in 2011 uitgebreid met beleidsregels privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke handhaving eigendomsrecht bij illegaal gebruik gemeente grond.

2. Gemeentelijke taken

De gemeente Landsmeer is een landelijke gemeente die wordt gekenmerkt door een groene leefomgeving welke bijdraagt aan het woongenot.

Voor de uitoefening van de gemeentelijke taak, bezit de gemeente gronden die openbaar toegankelijk zijn en waar iedereen gebruik van mag maken. Daarbij valt onder meer te denken aan openbare wegen en groen, waterwegen, plantsoenen en waterpartijen.

Al een groot aantal jaren bestaat er de behoefte bij inwoners van de gemeente, de private buitenruimte bij hun woning te vergroten. Inwoners van de gemeente Landsmeer doen dan ook geregeld een verzoek tot aankoop dan wel huur van gemeentelijke gronden met een openbare groenbestemming die grenzen aan het eigen perceel.

In het geval dat in gebruikgeving geen invloed heeft op de uitoefening van de gemeentelijke taak, kan de gemeente besluiten de gronden te verkopen of te verhuren.

Ook komt het voor dat gemeentegrond zonder toestemming van de gemeente in gebruik of in bezit wordt genomen.

Indien burgers of willekeurige derden zonder toestemming van de gemeente delen van gemeentegrond in gebruik nemen, kan dit de gemeente belemmeren in de uitoefening van haar taak, het openbaar toegankelijk hebben en houden gebruiksgroen en water.

De gemeente treedt handhavend op in die gevallen waar zonder toestemming van de gemeente, gemeentegrond in gebruik dan wel in bezit is genomen².

² De beleidsregels privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke handhaving eigendomsrecht bij illegaal gebruik gemeente grond zijn in 2011 vastgesteld en onverkort van toepassing. Zie noot 1

3. Definitie van snippergroen

Voor de uitleg van het begrip snippergroen hanteren wij de volgende definitie:

“Snippergroen zijn de percelen grond, over het algemeen van geringe afmetingen en van ondergeschikte betekenis, niet deel uitmakend van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente Landsmeer gedefinieerde hoofdgroenstructuur én die van geen of minimale betekenis zijn voor de openbare ruimte en het straatbeeld.”

Hoofdgroenstructuur is openbaar groen met goede toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en dat behoort tot de stedenbouwkundige structuur van een wijk³.

³ Zie verder het Groenstructuurplan gemeente Landsmeer d.d 10 mei 1999

4. Uitgangspunten bij uitgifte

Bij de uitgifte van snippergroen hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Grondoppervlak dat de gemeente niet nodig heeft voor het openbaar toegankelijk hebben en houden van een groenbestemming, komt in beginsel voor verkoop of verhuur in aanmerking. De gemeente wil uitsluitend die gronden in eigendom houden die nodig zijn voor de uitoefening van haar primaire taak, nu en in de toekomst.
Voor de bepaling van het gebied “benodigd voor haar taak” worden de bestaande contouren van de hoofdgroenstructuur overgenomen.
- het aan derden verhuren of verkopen moet goed beheer van de openbare ruimte niet in de weg staan.
- het aan derden verhuren of verkopen mag het belang van andere derden niet nadelig treffen;
- uitsluitend eigenaren van aangrenzende percelen kunnen snippergroen in eigendom, respectievelijk huur verkrijgen;
- De toekomstige bestemming van de verworven percelen met de bestemming openbaar groen, zal bij de eerstvolgende bestemmingsplanwijziging worden omgezet in de bestemming Wonen of specifieke vorm van groen – landschappelijk groen, afhankelijk van de ligging.
- De publiekrechtelijke beperkingen zoals bijvoorbeeld bij kabels en leidingen en de beperkingen van de natuurbeschermingswet alsmede de wet Bodembescherming blijven op de uit te geven grond rusten.

5. Toets- en besluitcriteria

Aan de hand van verschillende toets- en besluitcriteria (bijlage 1a en b van deze nota) wordt door de gemeente vastgesteld of een perceel in aanmerking komt voor verkoop of verhuur.

Hierbij spelen onder meer de volgende aspecten een rol: het bestemmingsplan, de aanwezigheid van kabels, leidingen en riolering, gemeentelijke plannen voor onder andere infrastructuur of nieuwbouw, publiekrechtelijke beperkingen en derden belangen.

Daarnaast speelt bij de beoordeling de vraag of uitgifte van de grond leidt tot een ondoelmatige indeling van de gemeentelijke eigendommen of het beheer van de openbare ruimte.

Aan de hand van de hiervoor genoemde criteria beoordeelt de gemeente op de eerste plaats of de grond aan de (toekomstige) gebruiker in eigendom kan worden overgedragen. Wanneer overdracht niet mogelijk is, onderzoekt de gemeente of het perceel in aanmerking komt voor verhuur.

Het formulier "proces grondgebruik" is bij deze beleidsnota gevoegd.

Aan de hand van de in dit formulier gestelde vragen wordt iedere situatie beoordeeld.

6. Uitgangspunten bij Verkoop

Per concreet geval beoordeelt de gemeente aan de hand van de toets- en besluitcriteria of een deelperceel grond voor verkoop in aanmerking komt.

Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de koopovereenkomst te sluiten. Het voornemen tot verkoop van gronden met een koopprijs boven € 10.000,00 wordt op grond van artikel 169 Gemeentewet vooraf ter kennis aan de gemeenteraad gebracht.

Het artikel schept duidelijkheid tussen het college en de raad over wanneer de raad in elk geval vooraf wenst te worden geïnformeerd en in de gelegenheid wil worden gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken.

Wanneer grond geschikt wordt geacht voor verkoop, is het niet mogelijk om de grond te huren of op andere wijze in gebruik te krijgen. Dit kan slechts anders zijn wanneer er sprake is van een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst of wanneer het een perceel betreft dat gelegen is aan een huurwoning.

Voor de beoordeling van binnengekomen aanvragen tot aankoop van gemeentegrond worden op basis van de eerder genoemde uitgangspunten vaste toets- en besluitcriteria gehanteerd.

Hiermee kan elke aanvraag op gelijke wijze worden behandeld en afgedaan.

Bij overdracht van de grond hanteert de gemeente de volgende voorwaarden:

- De grond wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt.
- Het verkopen van snippergroen zal plaatsvinden tegen reëel geachte marktprijzen en gebruikelijke voorwaarden.
In de gevallen waarin vanwege het algemene belang vereist is dat een specifieke voorwaarde wordt opgenomen, kunnen andere voorwaarden worden gesteld.
- De koper van de grond betaalt alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht van deze grond. Dit betreft onder meer de notariskosten, de overdrachtsbelasting en de kadasterkosten (waar onder ook splitsingskosten);

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen in de koopovereenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. Uitzonderingen worden voorgelegd aan het college door middel een besluit.

De gemeente hanteert in het jaar 2016 voor de verkoop van snippergroen twee tarieven:

Voor de 1^e 50 vierkante meters € 278,-- per vierkante meter.

Voor de 2^e 50 vierkante meters € 185,-- per vierkante meter.

Genoemde prijzen zijn exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper.

De grondprijzen voor verkoop/verhuur stukjes openbare grond/groen tot 100m² worden volgens het grondprijsbeleid 2008 jaarlijks vastgesteld aan de hand van de door de NVM gehanteerde percentages voor de regio Waterland.

Bij de verkoop van gronden, die groter zijn dan 100 vierkante meter of gronden waarop bebouwing ten behoeve van wonen mogelijk wordt, of in de toekomst kan worden gerealiseerd, wordt de grondprijs door middel van een taxatie in opdracht van de gemeente vastgesteld.

De prijs voor verkoop is niet onderhandelbaar. Overdrachtsbelasting, notariële kosten, kadasterkosten en taxatiekosten komen voor rekening van de koper.

7. Uitgangspunten bij Verhuur

Wanneer verkoop van de grond niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat er kabels, leidingen of riolering in liggen die voor de gemeente bereikbaar dienen te blijven, is het in bepaalde gevallen mogelijk om de grond van de gemeente te huren.

Namens de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, vertegenwoordigd door de burgemeester, bevoegd de huurovereenkomst te sluiten. Een huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar van het aangrenzende perceel.

Als bijlage 2 is bij deze beleidsnota een concept huurovereenkomst gevoegd. In deze overeenkomst zijn een aantal standaard voorwaarden opgenomen, welke in iedere huurovereenkomst zullen terugkeren. De gemeente heeft de mogelijkheid om aanvullende en/of afwijkende voorwaarden te stellen, indien het betreffende geval daar aanleiding voor geeft. Deze aanvullende voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze waarop de grond mag worden ingericht.

De gemeente hanteert voor snippergroen een jaarhuurprijs ten bedrage van 5% van de grondwaarde die berekend zou zijn bij verkoop.

Per huurovereenkomst geldt een minimum huurprijs van € 50,- per jaar.

Huurovereenkomsten worden aangegaan voor een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt de huur zonder tegenbericht telkens stilzwijgend voor één jaar verlengd. De huurprijzen worden ieder jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex vastgesteld door het CBS.

8. Procedure

Het college van burgemeester en wethouders is op 15 maart 2016 akkoord gegaan met de strategie, uitgangspunten, uitvoering, het stappenplan en de prijsbepaling als genoemd in “gronduitgifte- en grondprijzenbeleidsnota snippergroen gemeente Landsmeer 2016”.

De nota is ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

De ontwerp “gronduitgifte- en grondprijzenbeleidsnota snippergroen gemeente Landsmeer 2016” heeft op grond van de inspraakverordening van 26 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Ingezetenen en belanghebbenden hebben hierbij de mogelijkheid gehad een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het beleid is gepubliceerd in het Weekblad Kompas d.d. 12 juli 2016 en 8 dagen na publicatie d.d. 20 juli 2016 in Kompas in werking getreden.

Op grond van artikel 8:3 van de Algemene wet bestuursrecht is tegen de vaststelling van het beleid geen beroep mogelijk.

Het beleid geldt voor alle verzoeken die vanaf de inwerkingtreding van het beleid worden ingediend.

