



gemeente
Neder-Betuwe

Uitgiftebeleid gemeentelijke gronden

Afdeling Ruimte

Grondzaken

Ingaande: 1 januari 2014

Datum vaststelling: 19 december 2013



Inhoudsopgave

Bladzijde:

H1. Algemeen kader

1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Doel van deze nota	4
1.4 Definities	5
1.5 Inventarisatie huidig beleid	5
1.6 Knelpunten in het huidige beleid	9

H2. Toetsingscriteria Groenstroken

2.1 Algemeen	12
2.2 Ligging	12
2.2.1 Eigendom	
2.2.2 Aangrenzend perceel	
2.2.3 Belemmering uitzicht	
2.2.4 Ingesloten eigendom	
2.2.5 Gehele percelen	
2.2.6 Gekartelde grensstructuur	
2.2.7 Sociaal onveilige locaties	
2.3 Groenstructuur	14
2.4 Bestemmingsplan	14
2.4.1 Wijziging bestemming	
2.4.2 Vigerend bestemmingsplan	
2.4.3 Toekomstige ontwikkelingen	
2.4.4 Bebouwing	
2.4.5 Nieuw bestemmingsplan voor een nieuwe woonwijk of bedrijventerrein	
2.5 Verkeer	15
2.6 Riolering/duiker	16
2.7 Kabels en leidingen	17
2.8 Openbare verlichting	17
2.9 Brandkranen	18
2.10 Bodemverontreiniging	18
2.11 Nadere voorwaarden	18
2.12 Inrit in een groenstrook	19
2.13 Afwijkende situaties	19



H3. Prijsvorming

3.1 Groenstroken	20
3.1.1 Verkooprijzen	
3.1.2 Bijkomende kosten	
3.1.3 Huurrijzen	
3.1.4 Budget voor inrichting groenstroken	
3.2 Volkstuinen	21
3.2.1 Huurrijzen	
3.3 Overige gronden	21
3.4 Afwijkende situaties	22

H4. Procedureomschrijving

4.1 Algemeen	23
4.2 Procedure uitgifte door verkoop	23
4.3 Procedure uitgifte door verhuur	24
4.4 Projectmatige aanpak	25

H5. Onrechtmatig gebruik gemeentegronden

5.1 Algemeen	26
5.2 Doelstellingen	26
5.3 Legalisering	27
5.3.1 Verkopen	
5.3.2 Verhuren	
5.3.3 Terugvorderen	
5.4 Verjaring	28
5.4.1 Verkrijgende verjaring	
5.4.2 Bevrijdende verjaring	
5.5 Projectmatige aanpak onrechtmatig gebruik gemeentegronden	29

H6. Wettelijk kader

6.1 Algemeen	31
6.2 Mandatering	31
6.3 Overeenkomsten	31
6.3.1 Koopovereenkomst	
6.3.2 Huurovereenkomst	



Hoofdstuk 1 Algemeen Kader

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Neder-Betuwe komen regelmatig verzoeken binnen voor de koop of huur van groenstroken. Ook heeft de gemeente een bestaand huurbestand van ca. 330 huursituaties. In mei 2003 is er beleid vastgesteld voor de verkoop en verhuur van groenstroken en volkstuinen. Dit beleid is vastgesteld om na de herindeling de verschillende situaties in alle voormalige gemeenten gelijk te trekken. In de loop der jaren heeft er een aantal aanpassingen op dit beleid plaats gevonden. Tevens worden stukken groen ongevraagd in gebruik genomen waartegen tot nog toe niet of nauwelijks wordt opgetreden. Dit omdat er op het gebied van onrechtmatig gebruik van gronden geen beleid is vastgesteld. Dit kan leiden tot eigendomsverlies van gemeentelijke gronden. Deze situaties zijn inmiddels voor de gehele gemeente inzichtelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Het uitgiftebeleid gemeentelijke gronden is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 : Geeft het doel van deze nota aan, een beschrijving van de gebruikte definities, een inventarisatie van het huidige beleid en de knelpunten hiervan.
- Hoofdstuk 2: Alle toetsingscriteria waaraan elk verzoek tot aankoop of verhuur van een groenstrook getoetst wordt, worden hier toegelicht.
- Hoofdstuk 3: Een overzicht van de prijzen die de gemeente hanteert voor de verkoop en verhuur van groenstroken en volkstuinen. Deze prijzen worden jaarlijks door het college van B&W vastgesteld middels de grondprijzenbrief.
- Hoofdstuk 4: Omschrijving van de procedures zoals de gemeente deze volgt bij een verzoek tot aankoop of huur van een groenstrook.
- Hoofdstuk 5: Hierin staat hoe de gemeente omgaat met onrechtmatig in gebruik genomen gronden. De doelstellingen hiervoor worden beschreven. Allereerst probeert de gemeente de situatie te legaliseren, het onderwerp verjaring komt aan de orde en op welke manier we de onrechtmatig in gebruik genomen gronden projectmatig kunnen aanpakken.
- Hoofdstuk 6: Het wettelijk kader en de mandatering voor de verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden.

1.3 Doel van deze nota

Het doel van deze nota is om beleid op te stellen voor een zo efficiënt mogelijk beheer van gemeentelijke eigendommen met een maximalisatie aan opbrengsten hieruit. Het streven is om zoveel mogelijk groenstroken die momenteel verhuurd worden, te verkopen. Verhuur vergt veel administratieve werkzaamheden zoals het afsluiten van overeenkomsten en het innen van de huur. Werkzaamheden die jaarlijks terugkomen. Ook zijn er veel groenstroken onrechtmatig in gebruik, hiertegen moeten de gemeente optreden om onze grondpositie te behouden. Deze groenstroken dienen verhuurd, verkocht of teruggevorderd te worden.



Om dit doel te bereiken is het gewenst om het uitgiftebeleid van gemeentelijke gronden te herzien:

- Het huidige beleid blijkt in de praktijk niet toereikend en kan verbeterd worden.
- In het huidige beleid is niets opgenomen over de handelwijze en eventuele handhaving van onrechtmatig in gebruik genomen gronden.

1.4 Definities

Groenstroken:

In deze nota wordt gesproken over de verkoop en verhuur van groenstroken. Onder groenstroken worden verstaan percelen groen in eigendom bij de gemeente. Deze percelen hebben meestal geen belangrijke openbare functie (meer) en leveren geen meerwaarde aan de woon- en leefomgeving. Groenstroken zijn oorspronkelijk vaak bedoeld als openbaar groen, maar maken als zodanig geen deel meer uit van de hoofd- en wijkgroenstructuur. Deze groenstroken kunnen uitgegeven worden (verhuurd of verkocht) zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze groenstroken worden ook wel overhoeken, restgroen of snippergroen genoemd.

Volkstuinen:

In deze nota wordt gesproken over de verhuur van volkstuinen. Onder volkstuinen worden verstaan percelen grond ten behoeve van de teelt van groente, fruit, aardappelen, bloemen, planten, heesters e.d.. Over het algemeen gaat het om complexen, waar een groter gemeentelijk eigendom is onderverdeeld in meerdere kleinere tuinen. Deze tuinen zijn voor particulier gebruik en niet voor zakelijk gebruik.

1.5 Inventarisatie huidig beleid

In de raadsvergadering van 8 mei 2003 is in het kort het volgende beleid vastgesteld:

Groenstroken:

Verkoop van groenstroken heeft de voorkeur boven verhuur.

Verkoop en verhuur van groenstroken is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Indien de groenstrook geen beeldbepalende functie heeft (dan wel een andere specifieke belevingswaarde). Dit is te bepalen door de groen beleidsmedewerker van de afdeling BOR en dient getoetst te worden aan het "Groenstructuurplan Kesteren, Echteld en Dodewaard 2001-2011.
- Indien er voldoende groen t.b.v. speel-, sport- en spelactiviteiten overblijft.
- Indien het eigenaren/bewoners van aangrenzende percelen betreft.
- Indien er geen gekartelde (perceels) grensstructuur ontstaat.
- Indien de groenstrook moeilijk bereikbaar is voor onderhoudsmachines of om een grensstructuur gelijk te trekken.

Verkoop is **niet** mogelijk in de volgende situaties:

- Indien verkoop kan leiden tot mogelijk verkeersonveilige situaties, denk hierbij ook aan eventuele toekomstige bebouwing.
- Indien er kabels, leidingen, riolering, e.d. in de groenstrook aanwezig zijn.
- Indien de grond mogelijkheden biedt voor woningbouw of bedrijventerrein/inbreidingslocaties.



Voorwaarden bij levering:

- Alle kosten voor overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.
- Bij verkoop dient de bestaande situatie te worden geaccepteerd en kan geen claim, in welke vorm dan ook worden gelegd op het mogelijk resterende openbaar groen.

Verkoopprijs:

Groenstroken die momenteel gehuurd worden € 37,50 per m².

Nieuwe aanvragen € 45,- per m².

De volgende groenstroken komen in aanmerking voor verhuur:

- Groenstroken die bij huurwoningen liggen en die de woningstichting niet wil kopen.
- Groenstroken waarin zich kabels, leidingen, riolering, e.d. bevinden.
- Groenstroken bij koopwoningen, die al verhuurd worden en waarvan de gebruiker de groenstrook niet wil kopen.

Verhuur is **niet** mogelijk in de volgende situaties:

- Indien verhuur mogelijk kan leiden tot verkeersonveilige situaties.
- Groenstroken die bij koopwoningen liggen. Deze kunnen alleen verkocht worden, dit om nieuwe verhuursituaties te voorkomen.

Voorwaarden bij verhuur:

- Op de groenstrook mag geen bebouwing plaatsvinden.
- Bij verhuur dient de bestaande situatie te worden geaccepteerd en kan geen claim, in welke vorm dan ook worden gelegd op het mogelijk resterende openbaar groen.
- Groenstroken worden per jaar verhuurd met telkens een stilzwijgende verlenging van een jaar. Opzegging is zowel door verhuurster als huurder mogelijk met ingang van de eerste dag van een kalendermaand, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand.

Verhuurprijs:

€ 0,50 per m² per jaar met een minimum van € 25,-.

Volkstuinen:

- De volkstuinen dienen zo veel mogelijk verhuurd te worden, dit om te voorkomen dat wij braakliggende volkstuinen onkruidvrij moeten houden.
- Er dienen niet meer dan twee volkstuinen aan één en dezelfde huurder te worden verhuurd, dit om te voorkomen dat er bedrijfsmatige activiteiten gaan plaatsvinden.
- Volkstuinen worden per jaar verhuurd met telkens een stilzwijgende verlenging van een jaar. Opzegging is zowel door verhuurster als huurder mogelijk met ingang van de eerste dag van een kalendermaand, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand.

Voorwaarden bij verhuur:

- Op de volkstuin mag geen bebouwing plaatsvinden.
- Bij verhuur dient de bestaande situatie te worden geaccepteerd en kan geen claim, in welke vorm dan ook, worden gelegd op het mogelijk resterende openbaar groen.

Verhuurprijs:

€ 0,25 per m² per jaar met een minimum van € 25,-.



B&W besluit van 16 maart 2004:

Bij verkoop van groenstroken overblijvende hoekjes in voorkomende gevallen bestraten voor rekening van de koper van de groenstrook.

Voorbeeld: Een groenstrook gelegen naast en achter een parkeervak. Uit het oogpunt van de verkeersveiligheid kan alleen de strook gelegen achter het parkeervak verkocht worden. Na verkoop blijven kleine en onrendabele groenvakken over. Vanuit het groenaanzicht en het onderhoud is het niet wenselijk om dergelijke kleine percelen nog met groen te beplanten. Deze percelen worden bestraat waarbij een eventueel aanwezige boom behouden blijft.

Raadsvergadering van 22 december 2005:

Besluit:

- De nieuwe verkoopprijs voor groenstroken vaststellen op € 60,- per m² ongeachte de ligging en grootte van de groenstrook met ingang van 1 maart 2006.
- De verkoopprijs voor groenstroken na 1 maart 2006 vast laten stellen door het college van B&W.

B&W besluit van 05 december 2006:

- In afwijking van het advies is besloten om wel nieuwe aanvragen van burgers met betrekking tot de verkoop en verhuur van groenstroken in behandeling te nemen.
- Alle bestaande huurovereenkomsten bij koopwoningen worden niet meer automatisch overgedragen. Hiervoor in de plaats komt het "Overdracht-middels-koop" principe.
 - Indien een nieuwe bewoner komt, dient de overdracht van het gehuurde plaats te vinden door middel van verkoop aan de nieuwe eigenaren, afhankelijk van de verkoopbaarheid van het betreffende perceel.
 - Het onderzoekproces voor verkoop kan hierbij versneld plaats vinden, aangezien aan de feitelijke gebruikssituatie niets veranderd wordt.
 - Eventuele karteling van perceelsgrenzen als gevolg van het overdracht-middels-koop principe wordt geaccepteerd, met het oog op het feit dat door middel van natuurlijk verloop in verhuisbewegingen de kadastrale grensstructuur uiteindelijk rechtgetrokken zal worden.
- De grondtoets wordt ingesteld als toetsingskader voor uitgifte in bestaande situaties.
 - Check op aanwezige kabels, leidingen, brandkranen en riolering.
 - Check op bestemmingsplan.
- Percelen met een oppervlakte onder de 10 m² worden om niet overgedragen, met dien verstande dat de koper de overdrachtskosten voor zijn rekening neemt, mits er geen complicaties zijn als gevolg van de grondtoets.
- Wanneer een groenstrook als niet-verkoopbaar aangemerkt is, zijn er twee wegen te bewandelen:
 - Verlenging van de huurovereenkomst in eigen beheer.
 - Overdracht van de niet verkoopbare dossiers aan een administratiekantoor, dat kostendekkend de verhuur van vorengenoemde groenstroken overneemt.

De eerste optie heeft de voorkeur, maar de gemeente behoudt het recht om in de toekomst voor een andere oplossing te kiezen.



- De huidige actualisatie van huurovereenkomsten wordt bevroren: daarvoor in de plaats wordt er gekozen voor het communiceren van eigendomsoverdracht middels aanbidding van een koopovereenkomst richting de huidige huurders.
- Aanbevolen wordt om op bestuurlijk niveau de mogelijkheid te onderzoeken tot overdracht van bij huurwoningen gelegen groenstroken aan de SWB.

Grondprijzenbrief 2008 vastgesteld door B&W op 25 mei 2008 en voorgelegd aan de voorbereidende raad op 12 juni 2008:

Voor alle nieuwe aanvragen na vaststelling en bekendmaking van deze brief wordt een prijs gehanteerd van € 60,00 per m² voor stukken tot en met een oppervlakte tot 30 m² en voor iedere m² meer boven de 30 m² een prijs van € 150,00 per m².

Grondprijzenbrief 2010 vastgesteld door B&W op 29 oktober 2009 en voorgelegd aan de voorbereidende raad op 21 januari 2010:

Voor alle nieuwe aanvragen per 1 januari 2010 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief wordt een prijs gehanteerd van € 75,00 per m² voor stukken tot en met een oppervlakte tot 30 m² en voor iedere m² meer boven de 30 m² een prijs van € 150,00 per m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer, en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs.

Grondprijzenbrief 2011 vastgesteld door B&W op 23 november 2010 en voorgelegd aan de voorbereidende raad op 6 januari 2011:

Voor alle nieuwe aanvragen per 1 januari 2011 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief wordt een prijs gehanteerd van € 75,00 per m² voor stukken tot en met een oppervlakte tot 30 m² en voor iedere m² meer boven de 30 m² een prijs van € 150,00 per m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer, en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs.

Grondprijzenbrief 2012 vastgesteld door B&W op 8 november 2011 en voorgelegd aan de voorbereidende raad op 1 december 2011:

Voor alle nieuwe aanvragen per 1 januari 2012 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief wordt een prijs gehanteerd van € 90,00 per m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs en/of taxatie. De verkoopprijs van groenstroken wordt gekoppeld aan de huurprijs. Voor het eerste wordt nu ook de huurprijs voor de verhuur van groenstroken opgenomen in de grondprijzenbrief.

De huurprijs bedraagt 3% van de verkoopwaarde met een minimum van € 50,- per jaar. Bij een verkoopprijs van € 90,- komt dit neer op een huurbedrag van € 2,70 per m² per jaar. Deze huurprijs zal voor alle nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2012 gelden.

Voor bestaande huurders wordt de huurprijs gefaseerd in 3 jaar doorgevoerd:

2012	1% van de verkoopprijs	€ 0,90 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2013	2% van de verkoopprijs	€ 1,80 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2014	3% van de verkoopprijs	€ 2,70 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-

Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Er wordt een budget van € 5.000,- per jaar beschikbaar gesteld voor inrichting van opgezegde groenstroken.



Grondprijzenbrief 2012 gewijzigd vastgesteld door B&W op 24 januari 2012:

Naar aanleiding van een motie aangenomen in de raadsvergadering van 15 december 2012 is er een aanpassing in de grondprijzenbrief 2012. Voor alle nieuwe aanvragen per 1 januari 2012 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief wordt een prijs gehanteerd van € 90,00 per m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs en/of taxatie.

De huurprijs bedraagt 3% van de verkoopwaarde met een minimum van € 50,- per jaar. Bij een verkoopprijs van € 90,- komt dit neer op een huurbedrag van € 2,70 per m² per jaar. Deze huurprijs zal voor alle nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2012 gelden.

Voor bestaande huurders wordt de huurprijs gefaseerd in 5 jaar doorgevoerd:

2012	1% van de verkoopprijs	€ 0,90 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2013	1,5% van de verkoopprijs	€ 1,35 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2014	2% van de verkoopprijs	€ 1,80 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2015	2,5% van de verkoopprijs	€ 2,25 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2016	3% van de verkoopprijs	€ 2,70 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-

Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Er wordt een budget van € 5.000,- per jaar beschikbaar gesteld voor inrichting van opgezegde groenstroken.

1.6 Knelpunten in het huidige beleid✓ Overdracht-middels-koop principe:

In het beleid van 2006 is het overdracht-middels-koop principe ingevoerd. Hierbij werd uitgegaan van het principe dat groenstroken gelegen bij koopwoningen niet meer verhuurd mochten worden maar verkocht moesten worden aan de nieuwe eigenaren van de koopwoningen. In de praktijk werkt dit niet:

- De gemeente weet pas als een woning verkocht is aan een nieuwe eigenaar als de bewoners zich inschrijven in het GBA, hier komt zij meestal pas achter als er 1 keer per jaar een nota verstuurd moet worden en we de gegevens in het GBA controleren.
- Zodra dit bekend is moet de gemeente nog onderzoeken of de gehuurde groenstrook in aanmerking komt voor verkoop, dit neemt ook de nodige tijd in beslag.
- Er wordt uitgegaan van een versneld onderzoeksproces. Dit onderzoeksproces gebeurt al zo efficiënt mogelijk en er zal toch aan alle criteria getoetst moeten worden.
- Vaak hebben de nieuwe eigenaren niet meer de financiële middelen om dan nog een groenstrook aan te kopen, dit omdat zij net een huis gekocht hebben en hier geen rekening mee hebben gehouden.
- Het kopen van de groenstrook door de nieuwe eigenaar van de woning is niet juridisch afdwingbaar.
- Indien de groenstrook niet gekocht wordt door de nieuwe eigenaren mogen zij de groenstrook niet meer huren maar moet de gemeente deze terugvorderen. Voor het terugvorderen van deze groenstroken is geen procedure vastgesteld. Ook zijn er geen middelen ter beschikking gesteld om deze terugvordering te betalen en om deze groenstroken opnieuw in te richten als openbaar groen.



Bovenstaande heeft er in de praktijk toe geleid dat er opnieuw een huurovereenkomst is gesloten met de nieuwe eigenaar van de koopwoning, dit ter voorkoming van onrechtmatig gebruik en op de lange termijn van verjaring. Ook zijn er gevallen die niets ontvangen hebben omdat er nog onderzocht moest worden of deze groenstroken voor verkoop in aanmerking komen en dit door tijdgebrek niet is gebeurd.

In het nieuw vast te stellen beleid zal het overdracht-middels-koop principe dan ook niet meer terugkomen.

✓ Actualisatie huurovereenkomsten:

Aan de hand van het beleid van 2006 is besloten om de actualisatie van de huurovereenkomsten te bevriezen.

- Het gevolg hiervan is dat de gemeente gedeeltelijk nog steeds met verouderde huurovereenkomsten zit waarvan vaak de oppervlakte en de omschrijving van de gehuurde groenstrook niet kloppen.
- Hierdoor is het moeilijk de juiste huurprijs vast te stellen en betalen verschillende huurders een huurbedrag gebaseerd op een verkeerd aantal vierkante meters of het minimum huurbedrag omdat het aantal vierkante meters niet opgenomen is in de oude overeenkomst, dit terwijl het gehuurde perceel veel groter is.
- Niet voor iedere huurder gelden dezelfde voorwaarden.
- Voor verschillende groenstroken is zelfs helemaal geen huurovereenkomst aanwezig terwijl er wel huur voldaan wordt.

Het lijkt ons dan ook verstandig om in het nieuw vast te stellen beleid op te nemen dat “oude” huurovereenkomsten vervangen zullen worden door nieuwe huurovereenkomsten. Op deze manier komt de gemeente tot een maximalisatie van haar opbrengsten en zo huurt iedereen onder dezelfde voorwaarden. Dit zal wel gefaseerd plaats moeten vinden, dit in verband met de personeelscapaciteit. Uiteindelijk zal dit leiden tot een actueel huurbestand.

✓ Strategische gronden:

In het beleid van 2006 wordt voor de toetsing van de uitgifte van groenstroken gebruik gemaakt van de term “strategische gronden”. Wat daarmee bedoeld wordt is echter niet afdoende aangegeven. Wel is later een lijst van “strategische percelen” opgesteld. Deze lijst is echter niet compleet, omdat hiervoor eerst van alle gronden binnen de gemeente onderzocht moet worden of het een strategisch perceel betreft en dit kost te veel tijd. Ook is op deze lijst niet aangegeven op grond waarvan het hier “strategische gronden” betreft.

In het nieuw vast te stellen beleid komt deze term dan ook niet terug en zal uitgifte van groenstroken getoetst worden aan de toetsingscriteria.

✓ Gronden aanbieden aan woningstichting:

In het beleid van 2006 is voorgesteld om te onderzoeken of groenstroken gelegen bij huurwoningen in zijn totaliteit overgedragen kunnen worden aan de woningstichting. Hier is door gebrek aan capaciteit niets van gekomen. Naar aanleiding van een motie in de raad van 15 december 2011 is onderzocht of het mogelijk is om groenstroken bij huurwoningen, waar mogelijk, over te dragen aan de woningstichting. De SWB heeft aangegeven hier niet positief tegenover te staan. De raad is hier separaat over geïnformeerd.



✓ Overdracht huuradministratie aan administratiekantoor:

In het beleid van 2006 is geopperd om de niet verkoopbare dossiers over te dragen aan een administratiekantoor, die dan de verhuur van groenstroken kostendekkend overneemt. Destijds is ervoor gekozen om de verhuur in eigen beheer te houden. Dit is later niet meer aan de orde gekomen. Omdat de verhuur inmiddels kostendekkend is, door de verhoging van de huurprijs, en in de toekomst zelfs winstgevend gaat worden, is het nu verstandiger om het in eigen beheer te houden. Dit zal dan ook niet verder opgenomen worden in het nieuw vast te stellen beleid.

✓ Gekartelde grensstructuur:

In het beleid van 2003 is opgenomen dat er door verhuur en verkoop geen gekartelde (perceels) grensstructuur mag ontstaan. In het beleid van 2006 is besloten dat eventuele karteling van perceelsgrenzen als gevolg van het overdracht-middels-koop principe wordt geaccepteerd, met het oog op het feit dat door middel van natuurlijk verloop in verhuisbewegingen de kadastrale grensstructuur uiteindelijk rechtgetrokken zal worden.

In het nieuwe beleid zal een onderscheid worden gemaakt tussen verkoop van bestaande huursituaties en nieuw te verhuren of te verkopen groenstroken. We willen versnippering van openbaar groen zoveel mogelijk voorkomen.

✓ Grondtoets:

In het beleid van 2006 wordt een grondtoets ingesteld voor de uitgifte van bestaande situaties. Hierbij wordt alleen getoetst op het bestemmingsplan en op de aanwezigheid van kabels, leidingen, brandkranen en riolering.

Dit vinden wij niet verstandig omdat het vaak gaat over groenstroken die al lang geleden aan bewoners in gebruik zijn gegeven. Er kan immer sprake zijn van verandering van inzicht of situatie of een ontwikkeling die bij verhuur van de groenstrook nog niet bekend was.

In het nieuwe beleid zullen voor uitgifte alle groenstroken getoetst worden aan de vast te stellen toetsingscriteria. Dit geldt zowel voor nieuw uit geven groenstroken als voor groenstroken die al in gebruik zijn of verhuurd worden.

✓ Passief beleid:

Er wordt tot nu toe passief beleid gevoerd. De gemeente reageert op ingekomen aanvragen. Hierdoor blijft potentieel uitgeefbaar groen onverkocht. In de toekomst is het wellicht mogelijk om actiever beleid te voeren, om zo onze inkomsten te maximaliseren. Hierbij kun je denken aan een projectmatige aanpak, waarbij je per straat of wijk de mogelijkheid tot verkoop onderzoekt en de groenstroken tegen een tijdelijke aanbiedingsprijs aanbiedt. Dit om de huurders te stimuleren om over te gaan tot koop. Op kleine schaal is dit wellicht wel mogelijk. Denk hierbij aan een verzoek van een huurder uit een woningblok of straat. Het is efficiënter om de groenstrook te koop aan te bieden aan het gehele woningblok of straat.



Hoofdstuk 2 Toetsingscriteria Groenstroken

2.1 Algemeen

Of de gemeente overgaat tot uitgifte van openbaar groen wordt zorgvuldig overwogen. Uitgangspunten bij deze overweging zijn de inrichting van de openbare ruimte, de belangen van derden en mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Bij de beoordeling van een verzoek tot uitgifte door verkoop of verhuur van een groenstrook, maakt de gemeente een afweging tussen het individuele belang van de verzoeker en het algemeen belang. Elk verzoek tot koop of huur van een groenstrook zal getoetst worden op basis van onderstaande criteria.

2.2 Ligging

2.2.1 Eigendom

De gemeente dient eigenaar te zijn van de groenstrook.

2.2.2 Aangrenzend perceel

Groenstroken worden uitsluitend verkocht aan eigenaren van aangrenzende percelen. Verhuur vindt alleen plaats aan eigenaren of bewoners van aangrenzende percelen.

Wanneer er meerdere percelen grenzen aan dezelfde groenstrook, dan moet de verzoeker een “verklaring van geen bezwaar” overleggen van alle burens die aan de groenstrook grenzen. Of er moet een gezamenlijk verzoek gedaan worden van alle burens waarbij ook al aangegeven is hoe men de groenstrook wil verdelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om de verdeling af te wijzen bij een niet wenselijke verdeling.

In beginsel wordt er geen grond verkocht of verhuurd dat voor andermans perceel ligt.

2.2.3 Belemmering uitzicht

De te verkopen of te verhuren groenstrook mag niet direct het uitzicht belemmeren van omliggende woningen.

Toelichting: het raam van het buurhuis kijkt direct uit op deze groenstrook, bij uitgifte van deze groenstrook kan deze buur benadeeld worden als het perceel anders ingericht wordt.

2.2.4 Ingesloten eigendom

Een groenstrook wordt niet verkocht of verhuurd, als hierdoor ander openbaar groen onbereikbaar wordt. Uitgifte van groenstroken mag niet leiden tot ingesloten eigendommen.

2.2.5 Gehele percelen

Een aaneengesloten groenstrook wordt in beginsel in z'n geheel verkocht of verhuurd, dit om versnippering te voorkomen. *Toelichting: Het moet duidelijk zichtbaar zijn wat openbaar groen is en wat particulier in gebruik is, dit om onrechtmatig gebruik van gronden tegen te gaan. Tevens Wil de gemeente geen kleine of smalle strookjes groen overhouden die verhoudingsgewijs duur en arbeidsintensief zijn in het onderhoud.* Door de medewerker beheersplannen/bestekken zal aangegeven worden wat er minimaal moet overblijven voor de groenstructuur en zodat de overblijvende groenstrook rendabel onderhouden kan worden. Alleen bij grote percelen, indien er



voldoende openbaar groen overblijft of als de uitgifte tevens in het belang van de gemeente is, kan er een gedeelte van de groenstrook worden verkocht of verhuurd.

2.2.6 Gekartelde grensstructuur

Hierbij maken we een onderscheid tussen verkoop van bestaande huursituaties en nieuw te verhuren of te verkopen percelen. Het gaat hierbij om een verschil in een gekartelde grensstructuur in het kadaster en in de praktijk.

- Indien een groenstrook al wordt verhuurd aan meerdere eigenaren dan is er geen bezwaar tegen verkoop van de groenstrook aan een enkele huurder als hierdoor een gekartelde kadastrale eigendomsgrens ontstaat. *Toelichting: De groenstrook wordt al verhuurd en in praktijk zie je immers niet of het hier gaat om een gehuurde of een gekochte groenstrook. Als er al meerdere groenstroken verhuurd zijn dan kan de groenstrook wel aan een individuele aanvrager verkocht worden omdat dit de praktijk niet te zien is. Of de groenstrook nu gehuurd of gekocht is, is niet zichtbaar in het veld. Er ontstaat alleen kadastraal een gekartelde grensstructuur in het eigendom van de gemeente. De praktijk heeft uitgewezen dat na verloop van tijd al deze groenstroken verkocht worden. Het uitgangspunt is immers om zoveel mogelijk groenstroken te verkopen en het is bijna nooit zo dat alle eigenaren van bijvoorbeeld een rij huizen op het zelfde tijdstip tot aankoop van een gehuurde groenstrook over willen gaan.*
- Bij nieuw te verhuren of verkopen groenstroken mag er geen gekartelde grensstructuur ontstaan. Deze gekartelde grensstructuur is zichtbaar in het veld. Het gaat hierbij om groenstroken die nog niet gebruikt worden door bewoners. *Toelichting: Een voorbeeld: een groenstrook ligt achter een rij met 5 woningen. De middelste bewoner doet het verzoek om de groenstrook gelegen achter zijn woning te mogen huren/kopen van de gemeente. Dit is geen wenselijke situatie, de bestaande groenstrook wordt versnipperd en het aanzicht van de gehele groenstrook wordt doorbroken. Hierbij gaat het dus om een gekartelde grensstructuur in het veld. De gemeente wil alleen over gaan tot verkoop/verhuur als alle 5 de bewoners willen kopen of huren. Op deze manier wordt de gehele groenstrook verkocht/verhuurd. We willen geen situaties creëren waarbij stukjes uit een groenstrook verkocht of verhuurd worden en de rest ingericht is als openbaar groen.*

2.2.7 Sociaal onveilige locaties

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Met name in de donkere periodes kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Bij het beoordelen van een verzoek voor de verkoop of verhuur van openbaar groen wordt bekeken of er sociaal onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan. Als dergelijke onveilige locaties kunnen ontstaan dan wordt niet overgegaan tot verkoop of verhuur van openbaar groen.

Toelichting: Onoverzichtelijke situaties kunnen ontstaan door:

- *Begeleiding van voet- en fietspaden door hoge particuliere afscheidingen.*
- *Het aanbrengen van hoge beplanting door particulieren langs openbare gebieden.*
- *Bewoners van omliggende woningen hebben geen zicht meer op het pad.*

De beoordeling van bovenstaande punten en of de groenstrook op grond hiervan in aanmerking komt voor verkoop/verhuur is ter beoordeling aan de medewerker grondzaken.



2.3 Groenstructuur

Verschillende groenstroken geven een duidelijke structuur aan de woon- en leefomgeving. Deze groenstroken zijn beeldbepalend en geven iedere woonwijk een eigen karakter. Zij maken deel uit van de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dergelijke groenstroken komen niet in aanmerking voor verkoop/verhuur. *Toelichting: Hierbij gaat het bijvoorbeeld om functioneel groen, waardevol openbaar groen, recreatief groen, groen met een waterretentie functie. De te verkopen of te verhuren groenstrook mag ook geen onderdeel uitmaken van een groene omlijsting van een plein, plantsoen, sportveld of speelplaats.*

De beoordeling van de groenstructuur en of de groenstrook voor verkoop/verhuur in aanmerking komt is ter beoordeling aan de medewerker beheersplannen/bestekken.

2.4 Bestemmingsplan

2.4.1 Wijziging bestemming

De bestemming van de groenstrook wordt bij verkoop niet gewijzigd. *Toelichting: indien een wijziging van de bestemming gewenst is kan de koper dit op eigen kosten doen of deze wordt later met een herziening van het bestemmingsplan meegenomen. Groenstroken die in het verleden verkocht zijn en in gebruik zijn als tuin bij de woning, hebben met de huidige herzieningen over het algemeen de bestemming wonen gekregen.*

2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

De groenstrook wordt ook getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. *Toelichting: In de nieuwe bestemmingsplannen zijn verschillende bestemmingen voor groenstroken opgenomen, bijvoorbeeld: groen, verkeer en verblijf en landelijk groen. Als uit de bestemming blijkt dat het gaat om structureel groen dat men in een wijk wil behouden dan komt de groenstrook niet in aanmerking voor verkoop of verhuur. Hierover kan eventueel advies gevraagd worden bij de (beleids)medewerker ruimtelijke ontwikkeling.*

2.4.3 Toekomstige ontwikkelingen

Eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn een belangrijk aspect. Indien er eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn met betrekking tot de uit te geven groenstrook dan komt de groenstrook niet in aanmerking voor verkoop. De aanvraag zal getoetst worden aan de structuurvisie. Hiernaast kunnen er ook toekomstige ontwikkelingen op een ander gebied zijn, denk hierbij bijvoorbeeld aan verkeer, herinrichting, ed.

Toelichting: Hierbij kunnen we denken aan nieuwbouwlocaties, inbreidingslocaties, locaties voor een toekomstig bedrijfsterreinen of een ontsluiting tussen een nieuw te ontwikkelen woonwijk en de bestaande wijk. Andere voorbeelden zijn: een voetpad dat in de toekomst nog aangelegd kan worden, een mogelijke toekomstige ontsluitingen van een ontwikkeling, een eventuele herinrichting van een straat of wijk, een mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het gebied van verkeer zoals bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde, enz.

De groenstrook kan indien de gemeente dit wenst wel verhuurd worden, waarbij wel aan de huurder aangegeven dient te worden dat er mogelijk in te toekomst een ontwikkeling gaat plaatsvinden.

Bij twijfel zal er navraag gedaan worden bij de projectleiders, de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening of de beleidsmedewerker verkeer.



2.4.4 Bebouwing

Als verkoop van de groenstrook kan leiden tot het bouwen van ongewenste (al dan niet vergunningsvrije) bouwwerken, dan komt de groenstrook niet in aanmerking voor verkoop. Indien we specifieke voorwaarden stellen in de koopovereenkomst, dan moeten we deze ook controleren en dat vergt veel tijd. Bovendien kunnen we niet voorkomen dat er vergunningsvrije bouwwerken geplaatst worden. Indien er wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor vergunningsvrij bouwen dan kan dit niet uitgesloten worden in een overeenkomst omdat dit niet rechtsgeldig is. Om dit te voorkomen moeten we niet verhuren of verkopen indien bebouwing niet gewenst is.

Toelichting: Een voorbeeld hiervan is: door verkoop gaat het verkochte perceel behoren tot het achtererf van een woning. De koper kan hier eventueel vergunningsvrij bouwen. Bekeken moet worden of dit kan leiden tot nadelige situaties voor omwonenden. De groenstrook kan eventueel wel verhuurd worden omdat op een gehuurde groenstrook geen bouwwerken gesticht mogen worden. Dit is opgenomen in de standaardvoorwaarden van de huurovereenkomst.

2.4.5 Nieuw bestemmingsplan voor een nieuwe woonwijk of bedrijventerrein

Binnen 5 jaar na vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling wordt er in principe geen openbaar groen verkocht of verhuurd. *Toelichting: We gaan ervanuit dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan nagedacht is over de inrichting en dus ook de aanleg van het openbaar groen. Het is daarom niet wenselijk om dit groen dan meteen te verkopen of te verhuren, dan had dit beter plaats kunnen vinden bij uitgifte van de kavels. De gemeente behoudt zich hierbij wel het recht voor op eigen initiatief openbaar groen uit geven als zij dit wenselijk vindt.*

De toetsing aan het bestemmingsplan met de toekomstige ontwikkelingen en het feit of bebouwing gewenst is of niet en of de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop/verhuur, zal plaatsvinden door de medewerker front- en backoffice A.

2.5 Verkeer

Een groenstrook zal niet worden verkocht of verhuurd als dit leidt tot verkeersonveiligheid of onoverzichtelijkheid. *Toelichting: Gedacht kan worden een strook die is ingeplant met laag groen, en die na verkoop wellicht wordt ingericht met hoog groen of wordt voorzien van schuttingen, waardoor voor verkeersdeelnemers een onoverzichtelijke en dus gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat.*

Ook kan gedacht worden aan stroken groen die direct grenzen aan de openbare weg (voetpad, fietspad etc.). Verkoop van dat groen kan voor fietsers en voetgangers tot gevaarlijke situaties leiden, als op die weg diverse (achter)uitgangen van privé-woningen worden aangelegd.

Het is gewenst dit soort situaties te voorkomen door de betreffende groenstrook niet te verkopen, dan dat achteraf handhaving d.m.v. de APV noodzakelijk is. De beoordeling blijft maatwerk en is zeer afhankelijk van de specifieke locatie. Zo maakt het bijvoorbeeld uit of de betreffende groenstrook dicht bij een school(route) ligt, of juist in een rustig woonerf, waar altijd zeer langzaam gereden wordt.



Tevens kunnen er andere verkeerskundige bezwaren ten grondslag liggen aan de beslissing om de groenstrook niet te verkopen of te verhuren. Zo kan een groenstrook soms een functie bij parkeerplaatsen hebben. *Toelichting: Randon parkeerplaatsen fungeert het groen dan als een buffer bij het inparkeren. Als het groen verkocht wordt, dan kan bij foutief inparkeren schade ontstaan aan privé-groen of privé-eigendommen en/of kan de auto beschadigd worden. Bijvoorbeeld als er een schutting op de verkochte grond geplaatst wordt.*

Als er sprake is van een te hoge parkeerdruk in een wijk en de groenstrook in de toekomst mogelijk kan worden ingericht als parkeerplaats is verkoop eveneens niet gewenst. Dit echter alleen als er al problemen/ klachten in de wijk bekend zijn en aanleg van parkeerplaatsen binnen 10 jaar een reële optie is.

Deze toetsing zal plaatsvinden door de beleidsmedewerker verkeer en hierbij wordt beoordeeld of de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop/verhuur.

2.6 Riolering/duiker

De riolering en/of een duiker moet voor de gemeente toegankelijk zijn in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Indien er in de uit te geven groenstrook riolering en/of een duiker aanwezig is dan komt deze groenstrook in principe niet in aanmerking voor verkoop tenzij door de civiel technisch medewerker wordt aangegeven dat er geen bezwaar is tegen verkoop. *Toelichting: Door de civiel technisch medewerker wordt het belang van de betreffende riolering/duiker bekeken en bepaald of de betreffende groenstrook eventueel toch verkocht kan worden doch uitsluitend indien er een zakelijk recht wordt gevestigd t.g.v. de gemeente. De kosten voor de vestiging van dit zakelijk recht worden in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Als de riolering en/of een duiker een groot gemeenschappelijk belang heeft en er bijvoorbeeld belangrijke putten/ voorzieningen in de groenstrook aanwezig zijn of het betreft bijvoorbeeld een stamriool dan betekent dit een zeker risico zijn voor toekomstig beheer van de riolering/duiker. Dit kan een reden zijn waarom de betreffende groenstrook niet in aanmerking komt voor verkoop. Voor de beoordeling van verkoop van gronden met daarin duikers is nog van speciaal belang dat ook het Waterschap deels verantwoordelijk is voor het beheer. Daarom wordt er ook een advies gevraagd aan het Waterschap. De duikers maken deel uit van het oppervlaktewatersysteem. In principe zijn duikers vanwege de beperkte diameters ongewenst. Het bovengronds halen van met name de langere duikers moet in de toekomst mogelijk blijven. Ook dit kan dus een reden zijn van verkoop of verhuur af te zien. Of de groenstrook wel verhuurd kan worden, wordt op dezelfde manier beoordeeld. Maar ook hier kan het niet gewenst zijn om de groenstrook te verhuren i.v.m. de bereikbaarheid van de riolering en eventuele putten. Verhuur is wel eerder mogelijk omdat in de huurovereenkomst standaard is opgenomen dat de gemeente, of door deze aan te wijzen personen, altijd toegang heeft tot de groenstrook. In het uiterste geval kunnen we de huurovereenkomst opzeggen.*

Toetsing van de riolering en/of een duiker vindt plaats door de medewerker grondzaken d.m.v. raadpleging in Flexiweb. Indien er riolering en/of een duiker aanwezig is zal dit ter beoordeling voorgelegd worden aan de civiel technische medewerker. Door deze medewerker wordt het belang bepaald van de riolering en/of duiker en of de groenstrook in aanmerking kan komen voor verkoop/verhuur eventueel met de vestiging van een zakelijk recht, waarbij de kosten hiervan voor rekening van de koper komen.



2.7 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er kabels en/of leidingen van nutsbedrijven in de groenstrook aanwezig zijn. Als dit het geval is dan komt deze groenstrook in principe niet in aanmerking voor verkoop tenzij door de nutsbedrijven toestemming wordt gegeven om de groenstrook te verkopen.

Toelichting: Om te controleren of er kabels en/of leidingen in de groenstrook aanwezig zijn doet de gemeente een KLIC-melding per woonkern, deze KLIC-melding wordt jaarlijks vernieuwd. Bij aanwezigheid van kabels en/of leidingen in de groenstrook, neemt de gemeente contact op met de nutsbedrijven of zij toestemming willen verlenen om de groenstrook te verkopen, tenzij het gaat om een huisaansluiting. Indien de nutsbedrijven akkoord gaan, kan de groenstrook verkocht worden. Vaak stellen de nutsbedrijven wel de voorwaarde dat er een zakelijk recht gevestigd moet worden t.b.v. de nutsbedrijven. De kosten voor de vestiging van een zakelijk recht worden in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Indien er kabels en/of leidingen in de groenstrook aanwezig zijn kan de groenstrook meestal wel verhuurd worden. Ook hiervoor geldt dat er in de huurovereenkomst standaard opgenomen is dat de gemeente, of door deze aan te wijzen personen, altijd toegang heeft tot de groenstrook. In het uiterste geval kunnen we de huurovereenkomst opzeggen.

De beoordeling van de KLIC-melding wordt gedaan door de medewerker grondzaken. Hierbij kan advies ingewonnen worden bij de civiel technische medewerkers.

2.8 Openbare verlichting

Ook kan het voorkomen dat er openbare verlichting in de groenstrook aanwezig is. Groenstroken waarin openbare verlichting aanwezig is komen in principe niet in aanmerking voor verkoop of verhuur tenzij door de civiel-technisch medewerker aangegeven wordt dat er geen bezwaar is tegen verkoop/verhuur. Of als er overeenstemming met de gemeente wordt bereikt over het verleggen van de kabels en/of het verplaatsen van de lichtmast. De kosten die verband houden met de verlegging en/of verplaatsing komen voor rekening van de koper/huurder. Voor het bepalen van de verleggings- en verplaatsingskosten zal een offerte bij het elektrotechnisch bedrijf worden opgevraagd welke wordt meegenomen in de koop-/huurovereenkomst. De afrekening van de verleggings- en verplaatsingskosten zal echter plaatsvinden op basis van nacalculatie. In de verkoopovereenkomst kan dus geen vast bedrag voor verleggen en verplaatsen worden opgenomen, slechts een indicatiebedrag (offertebedrag). Ook de kosten voor een eventueel te vestigen zakelijk recht komen ook voor rekening van de koper.

Toetsing van de lichtmasten wordt gedaan door de medewerker grondzaken in Flexiweb. Indien er openbare verlichting in de groenstrook aanwezig is dan zal dit ter beoordeling voorgelegd worden aan de civiel-technisch medewerker. Door deze medewerker wordt het belang van de openbare verlichting bepaald of de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop/verhuur eventueel met de vestiging van een zakelijk recht.



2.9 Brandkranen

De groenstrook wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van brandkranen. In principe worden er geen groenstroken verkocht of verhuurd als daarin een brandkraan aanwezig is, tenzij door de brandweer aangegeven wordt dat de groenstrook verkocht/verhuurd kan worden. *Toelichting: Bij twijfel wordt overlegd met de brandweer. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de brandkraan zich in de erfgrans bevindt en de brandkraan dus bereikbaar blijft voor de brandweer. Of als er overeenstemming met de gemeente wordt bereikt over het verplaatsen van de brandkraan. Deze beoordeling wordt gedaan door de brandweer.* De kosten die verband houden met deze verplaatsing komen voor rekening van de koper/huurder, waarbij tevens de kosten voor een eventueel te vestigen zakelijk recht ook voor zijn rekening komen.

Door de medewerker grondzaken wordt de aanwezigheid van brandkranen gecontroleerd in Flexiweb. Indien er een brandkraan in de groenstrook aanwezig is dan zal dit ter beoordeling voorgelegd worden aan de medewerker van de brandweer. Door deze medewerker wordt bepaald of de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop/verhuur.

2.10 Bodemverontreiniging

Door de technisch medewerker bodem, geluid, archeologie en monumenten wordt bekeken of er een bodemonderzoek is van de te verkopen groenstrook. Indien er in het verleden een bodemonderzoek gedaan is wordt het resultaat hiervan vermeld in de koopovereenkomst, anders wordt er vermeld dat het ons niet bekend is. Er wordt geen bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de verkoop van een groenstrook.

De aanwezigheid van een bodemonderzoek wordt gecontroleerd door de technisch medewerker bodem, geluid, archeologie en monumenten. Deze medewerker geeft aan wat er hierover opgenomen moet worden in de koopovereenkomst.

2.11 Nadere voorwaarden

Er worden geen nadere voorwaarden aan de verkoop of verhuur van groenstroken gesteld die in de toekomst kunnen leiden tot handhaving, er worden dus ook geen bijzondere voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst. *Toelichting: Bijvoorbeeld het opnemen van de voorwaarde in de koopovereenkomst dat alleen lage erfafscheiding geplaatst mag worden ter waarborging van het uitzicht. Dit brengt veel werk met zich mee om dit in de praktijk te controleren en in de toekomst kan dit leiden tot handhaving. Dit vinden wij niet wenselijk.*



2.12 Inrit in een groenstrook

In de afgelopen jaren is er diverse keren door huurders aangegeven dat zij het niet terecht vinden dat ze voor hun inrit ook huur moeten betalen. Immers als zij de naastgelegen groenstrook niet zouden huren dan hoeft er ook geen huur betaald te worden voor de inrit. De gemeente is hier de afgelopen jaren coulant mee omgegaan en hebben bij die mensen het aantal vierkante meters van de inrit van de te huren groenstrook afgetrokken.

Hierin willen we nu duidelijkheid scheppen. De gemeente maakt hierbij een onderscheid op basis van inrichting. De inrit is volledig bij de tuin betrokken en ook ingericht met eigen bestrating, beplanting ed. en eventueel afgesloten met een hek of poort. Er is dus duidelijk te zien dat het hier niet gaat om een openbare inrit. In deze gevallen moet er gewoon huur voldaan worden ook voor de meters die ingericht zijn als inrit. Is de inrit nog steeds ingericht als openbare inrit waarbij ook de bestrating gelijk is aan de omliggende omgeving en de inrit niet afgesloten met een hek of poort dan worden het aantal vierkante meters van de inrit afgetrokken van het aantal te huren vierkante meters. Dit wordt opgenomen in de huurovereenkomst. Hierbij gaan we uit van een standaardmaat voor een inrit van drie meter breed maal de diepte van de groenstrook.

Er zijn verschillende huurovereenkomsten waarbij de oppervlakte van de inrit mee verhuurd wordt. Deze huurovereenkomsten worden niet actief aangepast omdat dit te veel tijd in beslag zou nemen. Deze aanpassing zal plaatsvinden als de huurovereenkomst vervangen moet worden of als een huurder zich expliciet meldt. Bij verkoop wordt uiteraard wel het juiste aantal vierkante meters berekend voor de gehele groenstrook met inrit, ook de inrit wordt immers verkocht en wordt eigendom van de koper.

2.13 Afwijkende situaties

Het is in speciale situaties mogelijk om af te wijken van bovengenoemde toetsingscriteria. Deze situaties worden besproken met de (adjunct)afdelingsmanager. De (adjunct) afdelingsmanager neemt hier een besluit over, indien gewenst kan deze het besluit terugkoppelen met de portefeuillehouder. Bij strategische dossiers kan de (adjunct)afdelingsmanager besluiten om de aanvraag ter besluitvorming voor te leggen aan het college van B&W.



Hoofdstuk 3 Prijsvorming

3.1 Groenstroken

3.1.1 Verkooprijzen

De verkooprijzen voor de verkoop van groenstroken is opgenomen in de grondprijzenbrief. Deze grondprijzenbrief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld door het College van B&W. De grondprijzenbrief wordt conform de Nota Grondbeleid 2011 - 2015 hierna ter kennisname voorgelegd aan de voorbereidende raad. Daarna wordt deze gepubliceerd.

In de grondprijzenbrief van 2013 is het volgende opgenomen over de verkoop van groenstroken: De verkooprijzen voor de verkoop van groenstroken bedraagt € 90,- per m² k.k. voor groenstroken tot en met een oppervlakte van 100 m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dit zijn immers qua oppervlakte geen reststroken meer en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkooprijzen en/of een taxatiewaarde.

Groenstroken kleiner dan 10 m²:

In de "Beleidsnotitie Herziening Groenstrokenuitgifte" welke door het college van B&W vastgesteld is op 5 december 2006, is opgenomen dat groenstroken met een oppervlakte kleiner dan 10 m² om niet worden overgedragen waarbij de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Dit is destijds opgenomen om de overdracht van kleine groenstroken te bevorderen en zo deze huursituaties te verminderen. Dit is niet opgenomen in de grondprijzenbrief. Omdat ook voor deze groenstroken onderzoek moet plaatsvinden en dus kosten gemaakt worden is het redelijker om een minimum verkooprijzen te hanteren van € 250,- voor alle groenstroken met een oppervlakte van onder de 10 m².

Alle groenstroken worden verkocht onder de voorwaarde kosten koper. Dit wil zeggen dat alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn, denk hierbij aan kadastrale kosten, inmeetkosten, notariskosten ed.

3.1.2 Bijkomende kosten

Er zijn situaties waarbij er door de verkoop van de groenstrook een aanpassing van de openbare ruimte moet plaatsvinden. Denk hierbij aan het plaatsen van een fiets- wandelsluisje, het bestraten van een boomspiegel, het plaatsen van varkensruggen i.v.m. parkeren tegen de erfgras, herbestrating van een gedeelte van het trottoir, enz. Hiervoor zal advies ingewonnen worden bij de medewerker beheersplannen/bestekken of de beleidsmedewerker Verkeer. Indien er een aanpassing nodig is door de verkoop van een groenstrook, dan worden deze kosten in rekening gebracht bij de koper van de groenstrook. Deze werkzaamheden worden door of in opdracht van de gemeente uitgevoerd, op kosten van de koper van de groenstrook. Dit is vaak een voorwaarde voor verkoop en wordt van te voren besproken met de koper.

3.1.3 Huurrijzen

De huurrijzen voor de verhuur van groenstroken is op 24 januari 2012 vastgesteld door het college van B&W:

De huurrijzen voor verhuur van groenstroken is vastgesteld op 3% van de verkooprijzen met een minimum van € 50,- per jaar. Dit komt neer op een huurrijzen van € 2,70 per m². Deze huurrijzen geldt voor alle nieuwe aanvragen sinds 1 januari 2012.



Bij vaststelling van de grondprijzenbrief 2012 is besloten om voor bestaande huurders de huurverhoging in te voeren in 5 jaar:

2012	1% van de verkoopprijs	€ 0,90 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2013	1,5% van de verkoopprijs	€ 1,35 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2014	2% van de verkoopprijs	€ 1,80 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2015	2,5% van de verkoopprijs	€ 2,25 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-
2016	3% van de verkoopprijs	€ 2,70 per m ² per jaar met een minimum van € 50,-

Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Termijnbetaling:

Alle huurders met een huurbedrag vanaf € 100,- per jaar ontvangen hiervoor 4 keer per jaar een nota/acceptgiro. Dit jaar is dit afwijkend en wordt er in 3 termijnen betaald.

Vanaf 2014 zullen deze huurders 4 keer per jaar een nota/acceptgiro ontvangen: eind januari, eind april, eind juli en eind oktober. Voor alle bedragen onder de € 100,- wordt 1 keer per jaar een nota gestuurd.

3.1.4 Budget voor inrichting groenstroken

Bij vaststelling van de grondprijzenbrief 2012 is er ook een budget beschikbaar gesteld van € 5.000,- per jaar. Dit budget wordt gebruikt om groenstroken die opgezegd zijn weer in te richten als openbaar groen. Na inrichting zullen deze groenstroken opgenomen worden in het onderhoudsprogramma.

3.2 Volkstuinen

In de gemeente zijn ca. 60 volkstuinen die verhuurd worden. De volkstuinen liggen over het algemeen op afgelegen locaties waar verder geen bestemming voor is, of die vrij moeten blijven i.v.m. eventuele toekomstige ontwikkelingen. Op deze volkstuinen zijn geen voorzieningen aanwezig, zoals water e.d. ook mogen er geen bouwwerken gesticht worden.

3.2.1 Huurprijzen

De prijs voor het huren van een volkstuin bedraagt momenteel € 0,25 per m² per jaar met een minimum van € 25,00. De belangstelling voor het huren van de volkstuinen is niet heel erg groot. Er blijven vaak volkstuinen braak liggen. Deze moeten dan door de gemeente onderhouden worden, dit is relatief duur. We willen zoveel mogelijk volkstuinen verhuren. Uit het voorgaande volgt dat er dan ook geen reden is om de prijs van deze volkstuinen te verhogen. De huur van deze volkstuinen blijft dan ook gelijk.

Indien er in de toekomst te weinig belangstelling voor de huur van de volkstuinen is en de kosten hiervoor te hoog worden zullen we gaan bekijken of we deze gronden op een andere manier moeten gaan gebruiken.



3.3 Overige gronden

Voor de verhuur van percelen die niet onder de bovengenoemde definities van een groenstrook of een volkstuin vallen, zullen aangepaste huurprijzen gehanteerd worden. Denk hierbij aan een weide voor dieren, een perceel in het buitengebied, e.d.. Deze situaties worden voorgelegd aan het (adjunct)afdelingsmanager en deze neemt hier een besluit over.

3.4 Afwijkende situaties

Het is in speciale situaties mogelijk om af te wijken van bovengenoemde prijzen als de omstandigheden daarom vragen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een perceel met een bedrijfsbestemming, een perceel in het buitengebied, een perceel dat niet nabij het woonhuis ligt, en dergelijke.

Deze situaties worden besproken met de (adjunct)afdelingsmanager. De (adjunct)afdelingsmanager neemt hier een besluit over, indien gewenst kan deze het besluit terugkoppelen met de portefeuillehouder. Als het gaat om de verkoop van gronden met een oppervlakte van meer dan 500 m² dan wordt dit altijd teruggekoppeld met de portefeuillehouder. Bij strategische dossiers kan de (adjunct)afdelingsmanager besluiten om de aanvraag ter besluitvorming voor te leggen aan het college van B&W.



Hoofdstuk 4 Procedureomschrijving

4.1. Algemeen

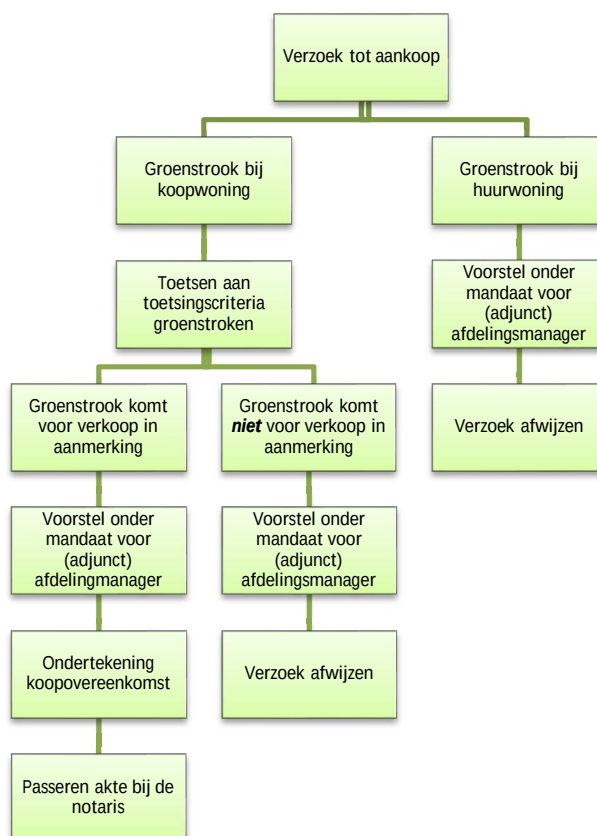
Een verzoek tot koop of huur dient schriftelijk te geschieden. In dit verzoek dient het volgende te zijn opgenomen:

- naam en adresgegevens van de indiener van het verzoek
- kopie legitimatiebewijs van de aanvrager
- datum van het verzoek
- een duidelijke (kadastrale) tekening waarop staat aangegeven op welk stukje groen het verzoek betrekking heeft
- zo nodig een getekende “verklaring van geen bezwaar” van de buren indien het een groenstrook betreft die aan meerdere percelen grenst, of een verzoek namens alle aangrenzende percelen met een verdeling van de groenstrook

Op internet staat informatie over het huren en kopen van groenstroken door burgers, tevens is er een aanvraagformulier voor de aankoop van groenstroken beschikbaar. Na vaststelling van dit beleid zal ook deze informatie op de webpagina van de gemeente geplaatst worden.

Reeds afgewezen verzoeken worden alleen opnieuw in behandeling genomen als zich een aantoonbare wijziging van feiten of omstandigheden heeft voorgedaan.

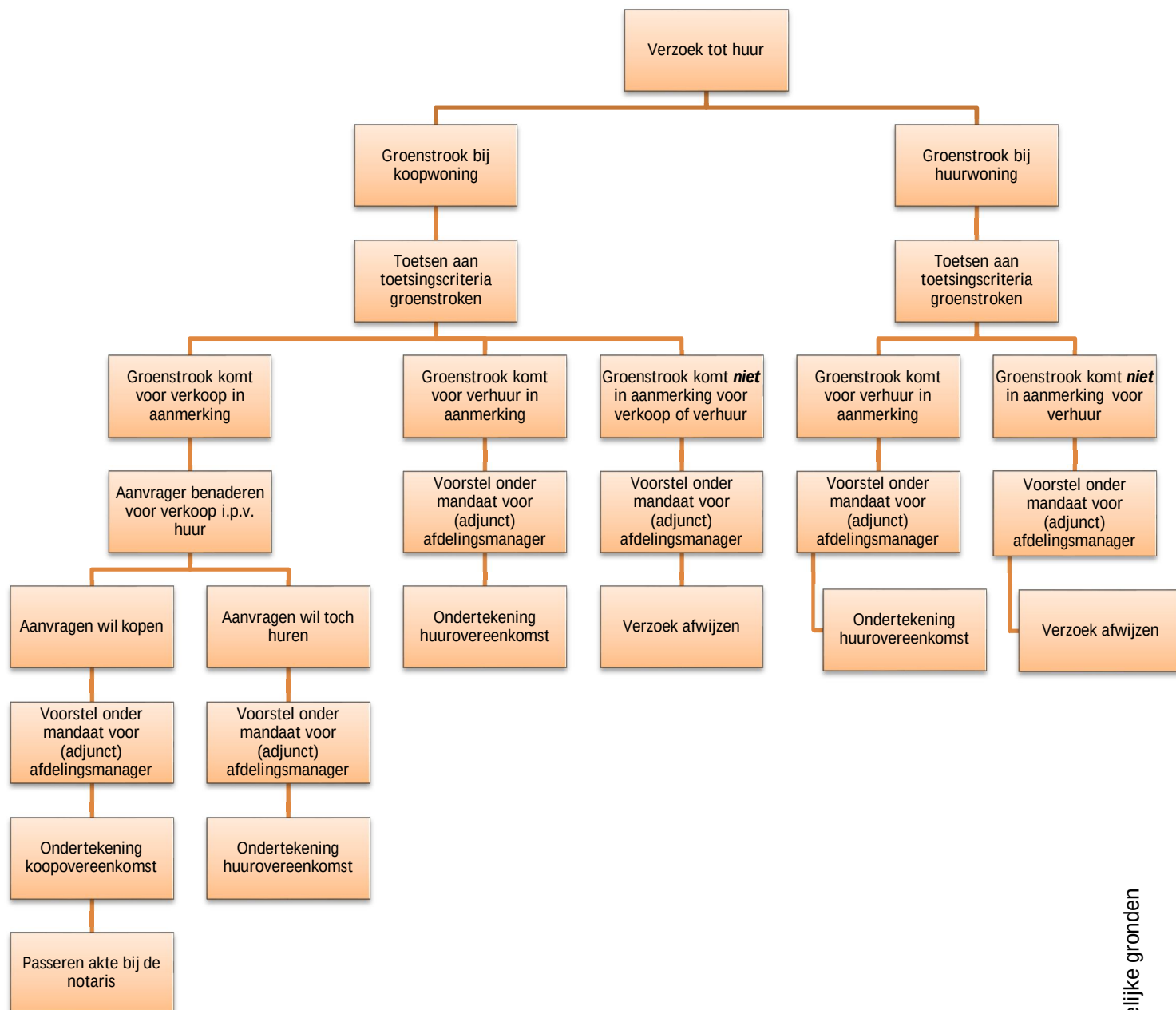
4.2 Procedure uitgifte door verkoop



4.3 Procedure uitgifte door verhuur

Indien een eigenaar van een koopwoning het verzoek doet om een groenstrook te huren gaan we ook onderzoeken of de groenstrook verkocht kan worden. Indien de groenstrook ook verkocht kan worden zullen we de verzoeker benaderen of hij de groenstrook wil kopen i.p.v. huren. We willen immers zoveel mogelijk groenstroken verkopen. Wil de aanvrager niet kopen dan zullen wij een huurovereenkomst opmaken.

De bewoner van een huurwoning kan een verzoek indienen om de groenstrook gelegen bij zijn huurwoning te mogen huren van de gemeente. Deze aanvraag wordt getoetst aan de toetsingscriteria en indien de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop, wordt een huurovereenkomst gesloten met de huurder.



4.4 Projectmatige aanpak

Over het algemeen is een verzoek tot koop/huur afkomstig van een enkele burger. Het zou efficiënter zijn om als gemeente het initiatief te nemen om tot verkoop over te gaan. Dit zodat voor gehele wijk of kern tegelijkertijd onderzocht en bericht kan worden of de groenstroken voor verkoop in aanmerking komen. Dit is tot nu toe niet gebeurt vanwege gebrek aan personeelscapaciteit en dit is ook nu niet mogelijk. Dit is jammer want deze manier van werken geeft een meer projectmatige aanpak voor verkoop. Wellicht is het wel mogelijk om dit in een kleiner verband op te pakken. Als er een verzoek komt van een bestaande huurder vanuit een bepaalde straat, dan is dit een goede mogelijkheid om tegelijkertijd deze gehele straat te onderzoeken. Of om bij weinig verzoeken vanuit de huurders als gemeente het initiatief te nemen om een straat met diverse huurders, te onderzoeken en ter verkoop aan te bieden. We kunnen dan alle bewoners van deze straat tegelijkertijd een aanbod tot aankoop doen. Om de verkoop te bevorderen is het voorstel om bij deze projectmatige aanpak een korting van 15 % op de verkoopprijs te hanteren. Dit geldt echter alleen als het gaat om bestaande huursituaties en indien de huurder binnen zes maanden overgaat tot aankoop. Op deze manier wordt het aantrekkelijker voor de huurder om te kopen, wordt het aantal huursituaties verminderd en worden er zo veel mogelijk inkomsten uit verkoop gegenereerd. We zullen dit zo veel mogelijk proberen op te pakken binnen de bestaande personeelscapaciteit.



Hoofdstuk 5 Onrechtmatig gebruik gemeentegronnen

5.1 Algemeen

Op diverse locaties in de gemeente Neder-Betuwe wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeenteground. Het betreft hier de situaties waarin burgers een klein (of groot) gedeelte van gemeentelijk openbaar groen, grenzend aan hun tuin, in gebruik nemen en inrichten alsof het een privé-tuin betreft. Bij het realiseren van reconstructies of bij het verkopen van gemeenteground wordt de gemeente er mee geconfronteerd dat sommige gemeentegrounden door particulieren in gebruik zijn genomen. Teneinde te voorkomen dat de gemeente deze gronden door verjaring kwijtraakt, moet in de eerste plaats aan handhaving van de rechten van de gemeente worden gedacht.

Soms zullen burgers zich niet bewust zijn van het feit dat zij grond van de gemeente in gebruik hebben genomen. Maar al te vaak blijkt namelijk dat bij de overdracht van de woning, de nieuwe bewoner niet goed geïnformeerd is over de werkelijke grootte en vorm van het verkochte perceel. Gebrekkige informatie van de verkoper verandert echter niets aan de eigendomsverhoudingen. De grond blijft eigendom van de gemeente en daarmee de zeggenschap over de grond. Een nieuwe bewoner kan de gemeente hiervoor dan ook niet aansprakelijk stellen. De eigendomsgrenzen, ook eigendommen van de gemeente, dienen te worden gerespecteerd. De regels omtrent eigendom uit het Burgerlijk Wetboek dienen te worden nageleefd. De koper heeft een onderzoeksplicht en hij had de rechtsverhouding kunnen weten indien hij het kadaster had geraadpleegd. De kadastrale gegevens zijn doorslaggevend voor het bepalen van de juiste perceelsgrenzen.

5.2 Doelstellingen

De doelstellingen die we door aanpak van onrechtmatig gebruik van gemeentegrounden willen bereiken zijn de volgende:

- Legalisering van het onrechtmatige gebruik, de formele eigendomssituatie wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.
- Terugwinning van de eigendomspositie van de gemeente.
- Handhavend optreden tegen (deels) illegaal in gebruik genomen gronden van de gemeente om verlies van eigendom te voorkomen.
- Genereren van financiële middelen.



5.3 Legalisering

Bij constatering van onrechtmatig gebruik van gemeenteground zal in eerste instantie geprobeerd worden om deze situatie te legaliseren. Hiervoor heeft de gemeente twee mogelijkheden, de grond kan verkocht worden aan de gebruiker of de grond kan verhuurd worden. Om vast te stellen of de in gebruik genomen grond in aanmerking komt voor verkoop of verhuur, zullen ook deze percelen getoetst worden aan de toetsingscriteria voor groenstroken zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze nota. Indien uit deze toetsing komt dat de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop of eventueel verhuur, dan zal de groenstrook te koop/huur aangeboden worden aan de gebruiker. Pas als de gebruiker van de grond hier niet aan wil meewerken of als de grond nodig is i.v.m. een bepaalde ontwikkeling, zal de gemeente overgaan tot terugvordering van de grond.

5.3.1 Verkopen

Het gedeelte onrechtmatig in gebruik genomen gemeenteground zal getoetst worden aan de toetsingscriteria voor groenstroken, zoals deze opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota. Indien de groenstrook in aanmerking komt voor verkoop dan zal de grond voor de vastgestelde grondprijs aangeboden worden aan de gebruiker. Er zal een koopovereenkomst met de gebruiker gesloten worden waarna de grond overgedragen wordt bij de notaris.

5.3.2 Verhuren

Indien de gebruiker van het gedeelte onrechtmatig in gebruik genomen gemeenteground aangeeft de groenstrook niet te willen kopen, zal de groenstrook te huur aangeboden worden voor de vastgestelde huurprijs. Er wordt dan een huurovereenkomst gesloten met de gebruiker. Hiervoor geldt dan ook de vastgestelde huurprijs.

Oude huurovereenkomsten en (deels) onrechtmatig in gebruik genomen gemeenteground:

Er zijn ook nog veel oude huurovereenkomsten in omloop. Hierin zijn verschillende voorwaarden opgenomen, niet het juiste aantal vierkante meters dat in gebruik is opgenomen of zelfs helemaal geen oppervlakte. Deze situaties zijn dus (deels) illegaal. Deze huurders huren voor een verkeerd huurbedrag of voor het minimum huurbedrag terwijl zij vaak veel meer vierkante meters in gebruik hebben. Het is eerlijker en duidelijker als alle huurders dezelfde huurovereenkomst krijgen met dezelfde voorwaarden en bepalingen. Bij de aanpak van onrechtmatig in gebruik genomen gronden moeten ook deze overeenkomsten indien juridisch mogelijk vervangen worden.

5.3.3 Terugvorderen

Indien de gebruiker niet mee wil werken aan aankoop of huur van de groenstrook of als de gebruiker niet reageert zal de gemeente overgaan tot terugvordering van de grond. In eerste instantie probeert de gemeente een vrijwillige teruggave van de grond te bereiken. De gebruiker wordt schriftelijk verzocht de illegale situatie zelf te wijzigen door de gebruikte grond te ontruimen en deze niet meer te gebruiken. Indien nodig kan met de gebruiker een afspraak worden gemaakt om het verzoek toe te lichten. Aan de gebruiker wordt de situatie uitgelegd waarbij begrip kan ontstaan voor het gevoerde beleid. Dit draagt bij aan draagvlak voor het beleid waardoor de gemeente het aantal juridische procedures hoopt te verminderen. Indien geen vrijwillige teruggave plaatsvindt gaat de gemeente over tot handhaving. Het doel hiervan is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Gelet op het na te streven doel dient privaatrechtelijk te worden gehandhaafd.



5.4 Verjaring

Na aanschrijving van de gebruikers van onrechtmatig in gebruik genomen gronden zullen diverse gebruikers zich beroepen op verjaring. Dit omdat veel mensen hierover gehoord of gelezen hebben. Het lijkt simpel, de grond wordt al meer dan 20 jaar door iemand gebruikt en dan is het verjaard. Zo simpel is het echter niet, er moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden voordat er sprake kan zijn van verjaring. Ook zien we in de jurisprudentie uitspraken waaruit blijkt dat het allemaal niet zo eenvoudig ligt. De gemeente moet niet tolereren dat gemeentegrond oneigenlijk wordt toegeëigend. Zij zal zich op basis van normen van rechtvaardigheid tot in laatste instantie verzetten tegen een beroep op verjaring. Er zal namelijk het gevoel bestaan dat degene die de gronden illegaal in gebruik heeft genomen ook nog wordt beloond voor zijn illegale gedrag.

Het terugvorderingsrecht van de gemeente is verjaard indien zij, als oorspronkelijke rechthebbende, verzuimd heeft om op te komen voor haar rechten in de periode dat de verjaringstermijn liep. Verjaring heeft als functie om het recht zoveel mogelijk bij de feitelijk (gegroeide) toestand aan te laten sluiten. De termijn waarop de verjaring aanvangt is het moment dat de grond in bezit is genomen.

Cruciaal voor het slagen van een beroep op verjaring is dat de gebruiker aantoont dat de grond gedurende de periode dat de verjaringstermijn liep, onafgebroken in zijn bezit is geweest. De wet onderscheidt bezit van houderschap. Een bezitter houdt een goed voor zichzelf, terwijl een houder een goed voor een ander houdt. Een houder weet dat hij niet de bezitter of eigenaar is. Een houder kan in beginsel geen verandering brengen in zijn houderschap. Iemand die eenmaal houder is, blijft houder. De vraag of iemand een goed houdt en of hij dit voor zichzelf of voor een ander doet, wordt beoordeeld op grond van de wet en naar verkeersopvatting. Iemand houdt een goed wanneer hij de feitelijke macht over dat goed heeft. Aan bezit wordt nog een verdere eis gesteld: de wil om de macht voor zichzelf uit te oefenen. Wanneer is er sprake van “inbezitneming”? Het aantonen van enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen ten aanzien van het stukje grond is niet voldoende. Vereist is namelijk dat de gebruiker feiten en omstandigheden aantoont die ondubbelzinnig wijzen op de pretentie van eigendom. Dit worden “inbezitnemingshandelingen” genoemd.

Voorbeelden van handelingen die in de jurisprudentie als bezitsdaden met eigendomspretentie worden gezien zijn:

- Er moet sprake zijn van een ondoordringbare erfafscheiding (haag/afrastering) die het stukje grond afsluit van het eigendom van de gemeente, waardoor het perceel niet meer toegankelijk is voor derden;
- Een combinatie van bezitsdaden die in onderling verband en in samenhang gezien kunnen worden beschouwd als het zich toe-eigenen van de exclusieve macht over de grond, en waarbij duidelijk is dat daarmee de macht van de oorspronkelijke bezitter over de grond is geëindigd.
- De bewijslast ligt in iedere zaak bij de gebruiker van de grond.

Het verschil tussen bezit en houderschap bepaalt naar verloop van tijd of een stuk grond, al jaren in gebruik bij een derde, ook door middel van verjaring in eigendom is overgegaan. Of, preciezer gezegd, of de eigenaar zijn recht om het bezit terug te kunnen vorderen, heeft verloren. Als er geen sprake is van bezit maar houderschap, dan kan de eigenaar een einde maken aan dat houderschap en zelf de zaak weer volledig onder zich nemen.

Er zijn twee vormen van verjaring, verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring. Hieronder wordt hierop een toelichting gegeven.



5.4.1 Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring treedt ingevolge artikel 3:99 BW op indien men de grond gedurende een periode van 10 onafgebroken jaren te goeder trouw in bezit heeft gehad. Een beroep van de burger op verkrijgende verjaring heeft echter weinig kans van slagen. Hiervoor is namelijk “goede trouw” vereist. Dit betekent dat hij moet bewijzen dat hij niet wist dat de gemeente eigenaar was van de grond. Goede trouw ontbreekt echter in verreweg de meeste gevallen omdat iedereen het Kadaster kan raadplegen en bekijken hoe de eigendomssituatie daadwerkelijk is. Iemand die als eerste bewust het hekje een meter opschuift is sowieso niet ter goeder trouw. Iemand die een huis met tuin van iemand koopt kan het Kadaster raadplegen en ook dan ontbreekt de “goede trouw”. Deze vorm van verjaring komt dus bijna niet voor.

5.4.2 Bevrijdende verjaring

Voor bevrijdende verjaring bepaalt artikel 3:105 BW dat degene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. De verjaringstermijn bedraagt voor onroerende zaken 20 jaren (artikel 3:306 BW). Het is de rechtsvordering die verjaart, waarna de gemeente haar grond niet meer kan opeisen. Op het moment dat de termijn voor de bevrijdende verjaring is voltooid, vindt de verkrijging plaats ten gunste van degene die de onroerende zaak op dat moment bezit. Voor deze vorm van verjaring maakt het niet uit of iemand wel of niet te goeder trouw is. Ook iemand die weet dat hij of zijn onderwerp voorganger(s) onterecht een strook grond in bezit hebben genomen, verkrijgt de strook grond, indien de termijn voor verjaring is voltooid.

5.5 Projectmatige aanpak onrechtmatig gebruik gemeentegronden.

Voor het onrechtmatige grondgebruik in de gemeente Neder-Betuwe is een eerste inventarisatie gedaan. Het aantal illegale situaties is hierbij aanzienlijk. Binnen onze gemeente zijn ca. 880 groenstroken in gebruik bij burgers. Hiervan worden er ca. 330 verhuurd en zijn er ca. 550 illegaal in gebruik. Het gaat hierbij om groenstroken bij koopwoningen/bedrijven en bij huurwoningen. Deze illegale gebruikssituaties leveren de nodige problemen op. Bij onderhoud van het openbaar groen is vaak niet meer duidelijk wat wel en wat niet meer onderhouden moet worden. Bij plannen voor de reconstructie wordt een plan gemaakt op basis van het gemeentelijk eigendom, denk hierbij aan verbreding van een weg, de aanleg van verkeersremmende maatregelen of aanvullende parkeervakken. Tevens is het zo dat bij het ontbreken van een gestructureerde aanpak dit leidt tot rechtsongelijkheid tussen burgers. Burgers eigenen zich een stukje openbaar groen toe en vergroten hun tuin te koste van de gemeenschap. Dit terwijl andere burgers een huurovereenkomst sluiten met de gemeente en hiervoor jaarlijks huur betalen.



Uit het bovenstaande blijkt dat dit een situatie is waar de gemeente iets mee moet doen. We willen immers geen rechtsongelijkheid tussen onze burgers scheppen. Het is belangrijk om beleid te hebben waarin vastgelegd is hoe we omgaan met onrechtmatig in gebruik genomen gronden. Dit heeft de volgende voordelen:

- Er is minder risico op juridische procedures indien er wordt gehandeld volgens een vastgesteld beleid. Er kan minder snel een beroep gedaan worden op willekeur en handelen in strijd met het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel. De kans op aansprakelijkheid wegens onrechtmatig handelen wordt tevens kleiner.
- Uitvoeren van duidelijk omschreven beleid draagt bij aan de geloofwaardigheid van de gemeente. Wanneer niet of nauwelijks wordt opgetreden verliest de gemeente haar geloofwaardigheid en zal er meer illegaal gebruik worden gemaakt van gemeentegrond.
- Consistent en consequent uitgevoerd beleid werkt preventief. Verwacht mag worden dat minder illegale situaties zullen ontstaan.

Wij beseffen ons echter wel dat dit een ingrijpend project voor de burgers in de gemeente zal zijn. Veel burgers zullen hiermee te maken krijgen.

Dit vraagt een groot draagvlak en betrokkenheid van de politiek en het bestuur van onze gemeente. Zij moeten er zich bewust van zijn dat als gevolg van de aanpak van het onrechtmatig gebruik van gemeentegronden veel onrust, onbegrip en zeker protest zal ontstaan binnen de gemeente. Het is daarom van belang dat gedurende deze aanpak aan de genoemde voorwaarden en uitgangspunten wordt vastgehouden en hiervan niet afgeweken wordt.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor een wijkgerichte aanpak. Deze aanpak houdt in dat bewoners in één wijk in één keer worden aangeschreven. Het voordeel van deze aanpak is dat de werkzaamheden overzichtelijk en hanteerbaar blijven. Bewoners worden tegelijkertijd verzocht om de grond te kopen, te huren of te ontruimen. Aangezien de bewoners de grond vaak al lange tijd in gebruik hebben, zal dit weerstand oproepen. Het zal geruime tijd duren voordat een bewoner tot aankoop/huur dan wel ontruiming overgaat. Het is dus ondoenlijk om alle situaties in de gemeente in één keer aan te pakken. Een ander voordeel van de wijkgerichte aanpak is dat bewoners zien dat in hun wijk iedereen op dezelfde manier wordt benaderd en behandeld.

Zodra we met de aanpak van het onrechtmatig grondgebruik beginnen zal dit ook via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd worden met de bewoners. Denk hierbij aan een artikel in het RBC of het gemeente nieuws.



Hoofdstuk 6 Wettelijk kader

6.1. Algemeen

Volgens de gemeentewet (artikel 160 lid 1 onder e) is het college van B&W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot koop of huur van groenstroken zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Handhaving zal plaatsvinden op basis van privaatrecht, namelijk het uitoefenen van de rechten die de gemeente heeft als eigenaar van de grond. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals bedoeld in afdeling 3.2 van de Awb (zorgvuldigheid en belangenafweging) zijn op grond van artikel 3:1 ook van toepassing op privaatrechtelijke rechtshandelingen. De gemeente is als eigenaar en rechthebbende van de grond en ingevolge artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd om de grond, welke door eenieder zonder recht wordt gebruikt/in bezit gehouden, op te eisen.

6.2. Mandatering

De bevoegdheid tot het besluiten tot verkoop, verhuur of ingebruikgeving van gemeentelijke eigendommen behoudens gemeentelijke gebouwen, strategische gronden en gronden in grondexploitaties en het weigeren om gemeentelijke eigendommen te verkopen, is in de huidige mandaatregeling 2012, vastgesteld op 9 oktober 2012, door het college van B&W gemandateerd aan het afdelingshoofd.

De tekenbevoegdheid inzake de verkoop en verhuur van gemeentelijke eigendommen is door de burgemeester gemandateerd aan het afdelingshoofd.

6.3 Overeenkomsten

6.3.1 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de voorwaarden en bedingen opgenomen waartegen de verkoop kan plaatsvinden. Bij verkoop geldt onder andere het volgende:

Er wordt een koopprijs opgenomen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

De kosten van overdracht, zoals overdrachtsbelasting, de kosten van de notariële akte en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper. Ook eventuele bijkomende kosten op grond van in deze nota gestelde voorwaarden, zoals bijvoorbeeld de kosten voor het vestigen van een zakelijk recht t.b.v. de nutsbedrijven of een aanpassing van de openbare ruimte t.g.v. een verkoop, komen eveneens voor rekening van de koper.



Na de uitmeting van het verkochte perceel door het Kadaster vindt zo nodig verrekening plaats van de koopsom. Dit is aan de orde indien de door het Kadaster ingemeten oppervlakte afwijkt van de in de koopovereenkomst opgenomen oppervlakte. Indien meer grond is verkregen dient bijbetaald te worden, indien minder grond is verkregen wordt het teveel betaalde teruggestort. Zo wordt bereikt dat de koopsom altijd overeenkomt met de uiteindelijk verkregen oppervlakte. De grond wordt overgedragen zonder bestemmingsplanwijziging, dus met de huidige bestemming op het moment van verkoop. Over het algemeen mag de grond uitsluitend worden gebruikt als tuingrond.

De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van tot stand komen van de verkoop. De eventuele kosten voor aanpassing van het verkochte openbaar groen komen voor rekening van de koper.

De koper dient de na verkoop ontstane situatie te accepteren en kan geen claim, in welke vorm dan ook, leggen op het mogelijk resterende openbaar groen, als gevolg van deze verkoop.

Toelichting: Een voorbeeld hiervan is een boom die door verkoop vlak bij de erfgrans in de overgebleven groenstrook komt te staan en waar de koper nu last heeft van schaduw. De boom wordt niet verwijderd n.a.v. de verkoop.

6.3.2 Huurovereenkomst

Voor groenstroken die verkocht kunnen worden of waarvan de gebruiker niet wil kopen, wordt een huurovereenkomst gesloten. De huurovereenkomst geeft de voorwaarden aan waartegen de groenstrook verhuurd kan worden. Bij verhuur geldt onder andere het volgende:

Groenstroken worden per jaar verhuurd met telkens een stilzwijgende verlenging van een jaar.

Opzegging is zowel door verhuurster als door huurder mogelijk met ingang van de eerste dan van een kalendermaand met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand.

Er wordt een huurprijs opgenomen zoals behandeld in hoofdstuk 3 van deze nota.

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van één jaar en wordt telkens stilzwijgend met een jaar verlengd.

De huurovereenkomst kan opgezegd worden met ingang van de eerste dag van een kalendermaand met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand. Tot deze datum is ook de huur verschuldigd. Hierbij hanteren we wel de minimum huurprijs van € 50,- per jaar. Komt de betalen huurprijs voor het jaar van opzegging uit onder dit minimum bedrag dan wordt het minimum bedrag van € 50,- in rekening gebracht.

Bij opzegging dient het gehuurde ontruimd opgeleverd te worden ten genoegen van de gemeente. De groenstrook mag over het algemeen alleen als tuingrond gebruikt worden, hierbij wordt uitgegaan van de huidige bestemming.

Bebouwing op de groenstrook is in principe niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is verleend door de gemeente.

