

BELEIDSNOTA RESTSTROKEN 2016



Datum: 30 juni 2016
Opgesteld door: afdeling Grondgebied, cluster Grondzaken

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING NOTA	3
1.2	DOELSTELLING	3
1.3	OPBOUW BELEIDSNOTA	3
2	HUIDIG BELEID.....	4
2.1	HUIDIG BELEID	4
2.2	HUIDIGE OVEREENKOMSTEN	4
2.3	OPBRENGSTEN	4
2.4	KNELPUNTEN	4
3	UITGANGSPUNTEN VOOR UITGIFTE RESTSTROKEN	5
3.1	DEFINITIE RESTSTROOK	5
3.2	ACTIEF BELEID.....	5
3.3	VERKOOP / VERHUUR BELEID	5
3.4	BESTAANDE HUUROVEREENKOMSTEN	6
3.5	TOETSINGSVOORWAARDEN.....	6
3.5.1	<i>Bestemmingsplan</i>	<i>6</i>
3.5.2	<i>Aangrenzend aan eigen perceel.....</i>	<i>6</i>
3.5.3	<i>Koopwoning</i>	<i>7</i>
3.5.4	<i>Is de reststrook onderdeel van de groen- en bomenstructuur?.....</i>	<i>7</i>
3.5.5	<i>Is de reststrook functioneel groen?.....</i>	<i>7</i>
3.5.6	<i>Is de reststrook straatbeeldbepalend?</i>	<i>7</i>
3.5.7	<i>Verkeersveiligheid</i>	<i>7</i>
3.5.8	<i>Ontwikkelingen</i>	<i>7</i>
3.5.9	<i>Kabels en leidingen.....</i>	<i>8</i>
3.5.10	<i>Watergangen</i>	<i>8</i>
3.5.11	<i>Verkoop leidt niet tot onrendabele percelen.....</i>	<i>8</i>
3.5.12	<i>Afwijken van voorwaarden</i>	<i>8</i>
4	UITGANGSPUNTEN IN GEBRUIK ZIJNDE GEMEENTEGRONDEN.....	9
4.1	VERKOPEN	9
4.2	VRIJMAKEN	9
4.2.1	<i>Privaatrechtelijk spoor.....</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Publiekrechtelijk spoor.....</i>	<i>10</i>
4.3	VERJARING.....	10
5	PRIJSBELEID.....	11
5.1	VERKOOPPRIJS	11
5.2	VERHUURPRIJS	11
6	COMMUNICATIE	12
6.1	COMMUNICATIEMIDDELEN	12
6.2	BENADERING DOELGROEPEN	12
6.2.1	<i>Gemeente Drimmelen</i>	<i>12</i>
6.2.2	<i>Eigenaren die nu reststrook grond huren / gebruiken</i>	<i>12</i>
6.2.3	<i>Gebruikers van ongeregistreerde reststroken gemeentegrond</i>	<i>12</i>
6.2.4	<i>Inwoners die reststroken willen kopen</i>	<i>13</i>
6.2.5	<i>Betrokken medewerkers van de gemeente</i>	<i>13</i>
BIJLAGE 1	STAPPENPLAN.....	14
	<i>Inventarisatie.....</i>	<i>14</i>
	<i>Geregistreerd gebruik reststroken.....</i>	<i>14</i>
	<i>Nieuwe aanvragen tot koop van reststroken</i>	<i>14</i>
	<i>Ongeregistreerd gebruik reststroken.....</i>	<i>14</i>

Intern overleg en besluitvorming 14

Mandaat voor college 15

Procedure 15

Financiën 15

Tijdspad..... 15



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding nota

Het huidige beleid geldt vanaf 1 januari 2008. De criteria die hierin zijn opgenomen zijn vaak onderwerp van discussie. Ook is een kort hoofdstuk opgenomen over in gebruik genomen gronden. Deze nota moet geactualiseerd en vervangen worden.

De gemeente Drimmelen krijgt jaarlijks verzoeken van inwoners voor het aankopen, verhuren of in gebruik geven van percelen gemeentegrond die als openbaar groen ingericht zijn.

1.2 Doelstelling

Het doel van de “Beleidsnota reststroken 2016” is meervoudig:

- Het vastleggen van een duidelijk beleid ten aanzien van verkoop of verhuur van reststroken: onder welke voorwaarden is dat wel of niet mogelijk;
- het verminderen van de verhuren van reststroken grond;
- harmonisatie in de (huur)prijzen die meer marktconform zijn;
- alle gebruik van reststroken gemeentegrond registreren.

1.3 Opbouw beleidsnota

De beleidsnota is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het huidige beleid. De nieuwe uitgangspunten voor uitgifte van een reststrook komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de in gebruik zijnde gronden door derden. In hoofdstuk 5 gaat het over de grondprijs, huurprijs en de bestaande huurovereenkomsten. De communicatie wordt in hoofdstuk 6 toegelicht. In bijlage 1 is het stappenplan opgenomen.



2 HUIDIG BELEID

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie uitgelegd.

2.1 Huidig beleid

Voor het uitgeven van (rest)stroken gemeentegrond is met ingang van 1 januari 2008 een beleid vastgesteld: “beleidsnota snippergroen 2007”. De criteria in dit beleid zijn niet scherp genoeg geformuleerd en de prijs per m² is ook niet (meer) marktconform. Momenteel verhuurt en/of verkoopt de gemeente niet actief reststroken grond. Als er verzoeken voor koop/huur van gemeentegrond binnen komen worden deze getoetst aan dit “huidige” beleid.

2.2 Huidige overeenkomsten

Momenteel heeft de gemeente ongeveer 700 huurovereenkomsten afgesloten of zijn de grondgebruiken in beeld. Een groot deel van deze huurovereenkomsten (ongeveer 500 stuks) zijn nog afgesloten vóór de herindeling. In deze “oude” huurovereenkomsten zijn kleine huurbedragen of gebruiken “om niet” opgenomen als erkenning dat de grond eigendom van de gemeente is. In deze oude huurovereenkomsten is ook géén artikel opgenomen waarin de huurprijs automatisch verhoogd kan worden.

Op 3 november 1999 besloot de gemeenteraad de bestaande overeenkomsten voor het gebruik van gemeentegrond te respecteren. Dit tot het moment dat de huurder of gebruiker van de grond zijn of haar nabij gelegen woning verkoopt of verlaat. De nieuwe gebruiker van de grond sluit dan een contract af met de gemeente volgens het geldende beleid inclusief huurprijs.

2.3 Opbrengsten

De huidige huuropbrengsten reststroken bedragen ongeveer € 35.000. Tegenover deze opbrengsten staan de ambtelijke uren van ongeveer € 55.000,--. Het beheer en de administratieve afwikkeling kost de gemeente geld.

Daar staat wel tegenover dat de gemeente deze gronden niet hoeft te onderhouden.

2.4 Knelpunten

Door het huidige beleid en de “oude” huurovereenkomsten zijn de volgende knelpunten te benoemen:

- Onduidelijkheid over de criteria in het huidige beleid;
- rechtsongelijkheid door het hanteren van verschillende huurovereenkomsten met verschillende huurbedragen;
- gemeenten moeten voldoen aan de Wet Markt en Overheid;
- beheer van de huidige huurovereenkomsten kost meer dan de huuropbrengsten.

3 UITGANGSPUNTEN VOOR UITGIFTE RESTSTROKEN

In dit hoofdstuk wordt de definitie reststroken verwoord en de strategie voor het verkopen inclusief de toetsingsvoorwaarden aangegeven.

3.1 Definitie reststrook

Er is sprake van een reststrook grond als de reststrook:

- eigendom is van de gemeente;
- geen of weinig functionele waarde heeft voor de openbare ruimte (zie toetsingsvoorwaarden);
- in aanmerking komt voor het vergroten van het direct aangrenzend huisperceel.

Veelal zijn deze reststroken in gebruik als openbaar groen en worden onderhouden door de gemeente. In andere gevallen worden deze reststroken gebruikt door inwoners bijvoorbeeld als tuin. Soms zijn er afspraken over gemaakt, maar het is ook mogelijk dat er niets is afgesproken.

Reststroken grond passend binnen de bovenstaande definitie kunnen, in beginsel verkocht worden. Gemeente Drimmelen verhuurt in beginsel geen (nieuwe) reststroken grond meer.

3.2 Actief beleid

Bij het verkopen van reststroken kan een actief of passief beleid gevoerd worden. Afgelopen jaren hanteerde de gemeente een passief beleid. Dit passieve beleid is door de gemeenteraad eind 2007 vastgesteld. Als er verzoeken kwamen werden deze getoetst. Een actief beleid betekent dat de gemeente inventariseert en beoordeelt welke reststroken verkocht kunnen worden.

Gemeente Drimmelen gaat een actief beleid voeren. Gemeente inventariseert alle reststroken grond die bij derden in gebruik zijn. Door deze inventarisatie is geen onduidelijkheid meer over gebruik reststroken grond en gemeentegrenzen. Na de inventarisatie is bekend welke reststroken verkocht kunnen worden en welke reststroken voor gemeente Drimmelen van belang zijn.

3.3 Verkoop / verhuur beleid

Gemeente Drimmelen wil alleen nog reststroken grond verkopen. Verkoop biedt de meeste voordelen. Door enkel te verkopen wordt voorkomen dat bij opzegging van grondgebruik de grond weer terug in onderhoud van de gemeente komt. Daarnaast zijn de huidige kosten voor het verhuren van reststroken grond hoger dan de opbrengsten.

Er worden geen nieuwe huurovereenkomsten meer afgesloten, tenzij hier zwaarwegende redenen voor zijn. Gemeente Drimmelen hanteert een uitsterfconstructie voor alle bestaande huurcontracten.

Zwaarwegende redenen voor het (blijven) verhuren van reststroken gemeentegrond zijn:

- eigenaar van de woning is een woningbouwvereniging. De reststrook wordt momenteel al gebruikt bij de huurder van de woning en komt in aanmerking voor verkoop. De woningbouwvereniging is niet bereid de reststrook aan te kopen, maar wil wel een huurovereenkomst met de gemeente aangaan;
- in de reststrook zijn kabels en/of leidingen aanwezig. De reststrook wordt al gebruikt en verhuurd. De reststrook kan niet verkocht worden door de aanwezigheid van riolering, een hoofdtransportleiding of gas (zie toetsingsvoorwaarden). De reststrook kan verhuurd blijven tot het moment de huidige gebruiker de woning verkoopt of verlaat. Op dat moment wordt de reststrook vrijgemaakt en weer ter beschikking gesteld van de gemeente;
- de gemeente kan geconfronteerd worden bij ongewenste teruggave van reststroken gemeentegrond. Deze reststroken zijn niet of zeer moeilijk te bereiken en te onderhouden. Dit is een reden om de reststrook te blijven verhuren.

Alle reststroken grond worden verhuurd tegen de nieuwe geldende huurprijs (zie hoofdstuk 5.2).

3.4 Bestaande huurovereenkomsten

In het verleden, vóór en na de herindeling tot november 1999, zijn er verschillende huur- en/of gebruiksovereenkomsten gesloten. De huurders / gebruikers betalen voor het gebruik en erkenning, dat de gemeente eigenaar van de grond is, een beperkt of geen bedrag. Hieronder is een overzicht opgenomen van alle bestaande huurovereenkomsten.

Soort overeenkomst	aantal contracten	Globale oppervlakten in m2	Opbrengsten
Huurovereenkomsten met kleine vergoeding of "om niet	440	33.710	€ 2.242,08
Huurovereenkomsten gronden met kabels en/of leidingen	48	3.113	€ 191,30
Geluidswallen	28	2.392	€ 415,00
Nieuwe huurovereenkomsten	189	16.303	€ 30.927,53

Op 4 november 1999 heeft de gemeenteraad besloten bestaande overeenkomsten te respecteren. Dit tot het moment de huurder of gebruiker zijn of haar nabij gelegen woning verkoopt. Dan vervalt de "oude" overeenkomst. Deze werkwijze is niet marktconform en er ontstaan hierdoor onduidelijke situaties.

Gemeente Drimmelen wil, waar mogelijk, het grondverhuur opzeggen en de grond verkopen. Wel enkel als dit mogelijk is volgens de toetsingsvoorwaarden, zie hoofdstuk 3.5. Deze "oude" bestaande huur- en/of gebruiksovereenkomsten dienen opgezegd te worden. Per geval wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. Dat is maatwerk.

Het besluit van 4 november 1999 wordt hierbij ingetrokken.

3.5 Toetsingsvoorwaarden

Op basis van toetsingsvoorwaarden wordt nagegaan of de reststrook verkocht kan worden.

3.5.1 Bestemmingsplan

Kijkend naar het bestemmingsplan wordt er onder de volgende voorwaarde niet verkocht:

- als de bestemming in het geldende bestemmingsplan bijvoorbeeld openbaar groen / groenvoorzieningen / speelterreinen aangeeft en de strook deel uitmaakt van een groter perceel openbaar groen.
- als er sprake is van een "groenbuffer" tussen andere bestemmingen (bijvoorbeeld bestemming "Wonen") en weg(en). Het groen dient dat bijvoorbeeld voor het tegengaan van geluidshinder of het uit het zicht halen van erfafscheidingen.
- als het risico aanwezig is dat vergunningsvrije bouwwerken (zoals erfafscheidingen of carports) op de te verkopen reststrook worden opgericht die voor de kwaliteitseisen van het (openbaar) groen nadelig zijn.

Als grond verkocht kan worden bestaat ook vaak de wens om op de gekochte grond iets te bouwen en te gebruiken. Gemeente zal actief de toekomstige eigenaren informeren over de gebruiksmogelijkheden. Deze gebruiksmogelijkheden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Vaak is het niet mogelijk of toegestaan om op de grond iets te bouwen of te gebruiken volgens de wensen van de koper. Per te verkopen reststrook grond wordt beoordeeld, volgens de wettelijke regels, hoe de gemeente mee kan werken om het gebruik en bebouwing van de grond mogelijk te maken. Potentiële koper is zelf verantwoordelijk voor het opstarten van een procedure voor herbestemming.

3.5.2 Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is verkoop van een reststrook alleen mogelijk als de reststrook grond grenst aan het perceel van de toekomstige koper.

3.5.3 Koopwoning

Om de eigendomsrechten van de woning en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden zal verkoop van reststroken alleen plaatsvinden aan de eigenaren van de woning(en). Een huurder kan geen grond kopen.

3.5.4 Is de reststrook onderdeel van de groen- en bomenstructuur?

In het op te stellen groenbeleidsplan (2016) wordt een beschermde groen- en bomenstructuur aangegeven. Deze heeft betrekking op het groen binnen de bebouwde komgebieden en op de overgangsgebieden naar het omliggende landschap.

De (hoofd)groenstructuur is een belangrijk beeldbepalend element en wordt daarom in het groenbeleidsplan specifiek benoemd. Het groen op straatniveau heeft vooral een functie voor de direct omwonenden.

Indien de reststrook deel uitmaakt van de groen- en bomenstructuur komt deze niet in aanmerking voor verkoop.

3.5.5 Is de reststrook functioneel groen?

De functievervulling van een reststrook is bepalend of tot verkoop kan worden overgegaan. Als groen gekwalificeerd is als functioneel groen kan bij verkoop het overige groen en/of functie worden geschaad. Denk daarbij aan:

- gebruiksfunctie;
- verkeer geleidende functie;
- recreatieve functie;
- educatieve functie;
- beeldbepalende functie;
- afschermende functie.

Als de reststrook functioneel is wordt deze niet verkocht.

3.5.6 Is de reststrook straatbeeldbepalend?

In het kader van goede belangenafweging is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op mogelijk nadeel dat bij de omwonenden kan ontstaan door verkoop van de reststrook. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht of het aanzicht van de openbare ruimte. Indien de reststrook als straatbeeldbepalend groen wordt aangemerkt, wordt deze niet verkocht.

3.5.7 Verkeersveiligheid

Voor de verkeersveiligheid moet niet alleen gekeken worden naar de huidige situatie, maar ook naar de toekomstige (mogelijk) noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden. Bij de volgende situaties wordt de reststrook niet verkocht:

- a) verkeersverbindingen die zijn aangelegd (verhard of onverhard) ten behoeve van voertuigen, fietsers en/of voetgangers;
- b) als de verkeersveiligheid in gevaar komt of kan komen;
- c) toekomstige uitbreiding van de aanwezige verkeersinfrastructuur of realisatie van toekomstige infrastructuur en er een reële verwachting is dat dit binnen 10 jaar noodzakelijk is;
- d) als er sprake is van een hoge parkeerdruk in de omgeving en de ruimte aangewend kan worden voor het realiseren van toekomstige parkeerplaatsen.

3.5.8 Ontwikkelingen

Bij totstandkoming van een nieuwe ontwikkeling (bestemmingsplan) wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. In dit ontwerp is aangegeven waar openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend. Binnen 10 jaar na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt niet tot verkoop van dit openbaar groen overgegaan.

Het kan zijn dat bepaalde reststroken in eigendom van de gemeente moeten blijven vanwege toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw, wegen, (herinrichting) plantsoenen, buffergroen voor voetpaden of parkeerplaatsen en dergelijke.

3.5.9 Kabels en leidingen

Indien zich in, op of onder de reststrook kabels, leidingen, riolering en/of andere nutsvoorzieningen zich bevinden wordt per situatie beoordeeld of de grond verkocht kan worden. Dit is maatwerk.

Als er bijvoorbeeld telecomkabels, elektrakabels of een waterleiding aanwezig zijn kan de grond, tenzij de reststrook voldoet aan de andere criteria, verkocht worden met een zakelijk recht. Dit zakelijk recht wordt dan gevestigd tussen de exploitant van de kabel of leiding (gemeente of derde) en de toekomstige eigenaar van de reststrook. Voor de verkoop moet wel overeenstemming zijn tussen beiden partijen.

Bij aanwezigheid van riolering, een hoofdtransportleiding of gas in de reststrook verkopen en verhuren we de grond niet. De knelpunten die dit oplevert zijn te groot. Voor het vervangen van een riool op 2 meter diepte is een werkstrook van 8 meter nodig. Voor het vervangen van gas en hoofdtransportleidingen is de werkstrook ca. 4 meter breed.

Huidige gebruiken van reststroken, waar kabels en/of leidingen in liggen, worden gerespecteerd. Deze reststrook kan verhuurd blijven tot het moment de huidige gebruiker de woning verkoopt of verlaat. Op dat moment wordt de reststrook vrijgemaakt en weer ter beschikking gesteld van de gemeente. Nieuwe gebruiken/verhuren van reststroken waar kabels en/of leidingen in liggen worden niet toegestaan/afgesloten.

Als het mogelijk is om de kabels en/of leidingen te verleggen in gemeentelijke grond en de exploitant is bereid hieraan medewerking te verlenen kan de reststrook wel verkocht worden. De kosten voor het verleggen van de kabels en/of leidingen komen in dat geval geheel voor rekening van de koper.

3.5.10 Watergangen

Gemeente Drimmelen zal niet overgaan tot verkoop van (delen) van sloten en/of watergangen als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

3.5.11 Verkoop leidt niet tot onrendabele percelen

Verkoop mag niet ten koste gaan van het efficiënte beheren en onderhouden van groen. Daarnaast mag verkoop niet leiden tot een onlogische indeling van het openbaar groen, bijvoorbeeld een gedeeltelijke versmalling van het openbaar groen. Of ongewenste kantelenvorming ten opzichte van naastgelegen percelen grond. Ook moet voorkomen worden dat er percelen gemeentegrond ontstaan die niet meer voor de gemeente toegankelijk en beheersbaar zijn.

Als een onlogisch moeilijk te onderhouden perceel en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat wordt de reststrook niet verkocht. Ook bij ontoegankelijkheid van de resterende gemeentegrond wordt de grond niet verkocht.

3.5.12 Afwijken van voorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor, om in bijzondere gevallen, in de (koop-) overeenkomst af te wijken van de hierboven genoemde voorwaarden. In sommige gevallen zal maatwerk nodig zijn.

4 UITGANGSPUNTEN IN GEBRUIK ZIJNDE GEMEENTEGRONDEN

In de loop van de jaren zijn door inwoners reststroken gemeentegrond in gebruik genomen. Deze grond is vaak ingericht alsof het hun grond is. Een deel van deze in gebruik zijnde reststroken grond zijn bij de gemeente bekend. Met deze inwoners zijn afspraken gemaakt of er liggen contracten aan ten grondslag.

Ook zijn er situaties waarbij niets geregeld en vastgelegd is. De gemeente heeft de wettelijke plicht om al het grondgebruik te regelen en zo haar eigendommen veilig stellen. Daarbij willen we de kwaliteit van de openbare ruimte (blijven) waarborgen.

Gemeente Drimmelen is voornemens het registreren en regelen van het gebruik van reststroken gemeentegrond gezamenlijk met de inwoners aan te pakken. De doelstellingen van de aanpak zijn:

- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het vergroten van de acceptatie van de inwoners hierover;
- ervoor zorgen dat de groenbeleving van de inwoners niet wordt aangetast; en
- dat dit op een efficiënte en klantvriendelijke manier wordt bereikt.

Ook het respect voor andermans eigendom is een belangrijke factor.

De kern van deze aanpak is: samenwerking, maatwerk en flexibiliteit. Dit leidt tot duidelijkheid en draagvlak binnen de gemeente Drimmelen.

Er zijn drie mogelijkheden om het ongeregistreerde gebruik van reststroken te regelen:

1. verkopen;
2. vrijmaken;
3. verjaring.

Hieronder worden deze mogelijkheden toegelicht.

4.1 Verkopen

De gronden worden ten eerste getoetst aan de voorwaarden zoals in hoofdstuk 3 zijn opgenomen. Als verkoop mogelijk is krijgt de gebruiker van de gemeentegrond het aanbod om de reststrook grond aan te kopen. Dit tegen de geldende voorwaarden en verkoopprijs.

Als de gebruiker van de gemeentegrond niet wenst aan te kopen of de grond komt niet voor verkoop in aanmerking moet de grond vrijgemaakt (zie hoofdstuk 4.2) worden en in onderhoud komen van de gemeente.

4.2 Vrijmaken

De gebruiker van de grond wordt dan verzocht om de grond vrij te maken en terug te geven aan de gemeente. De gebruiker kan dan vrijwillig de gemeentegrond vrijmaken. De kosten voor het vrijmaken zijn voor de gebruiker. Na het vrijmaken zal de gemeente de grond weer terugbrengen in de gewenste staat. Deze kosten voor het terugbrengen in de gewenste staat en het onderhoud zijn dan voor gemeente Drimmelen.

Als de gebruiker hier niet aan mee wil werken zal de gemeente het gebruik aanpakken. Afhankelijk van de situatie wordt dan een keuze gemaakt tussen het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. In eerste instantie kiest gemeente Drimmelen voor het privaatrechtelijke spoor.

4.2.1 Privaatrechtelijk spoor

Bij het privaatrechtelijk spoor handelt de gemeente als rechtspersoon en eigenaar van de grond. Het doel bij privaatrechtelijk handelen is het terugvorderen van het eigendom en het voorkomen van verlies van gemeentegrond door verjaring. Daarbij dienen wel de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur in acht te worden genomen.

4.2.2 Publiekrechtelijk spoor

Bij het publiekrechtelijk spoor staat niet de eigendom van de grond centraal, maar de (openbare) functie daarvan. Publiekrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden. Zoals op grond van het Bestemmingsplan, de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Het kan voorkomen dat niet het publiekrechtelijke spoor gevolgd kan worden. Dit doet zich voor als het gebruik van de grond kan worden geregeld door een eventuele verkoop, maar de gebruiker niet op het aanbod tot verkoop in gaat (tweesporenleer). Voor deze gevallen blijft het privaatrechtelijke spoor de enige manier.

4.3 Verjaring

Het eigendom van de grond kan bij bezit door derden verjaren. Daarbij worden de regels van het Burgerlijk Wetboek 3 gevolgd. Er kan pas sprake zijn van verjaring als voldaan wordt aan onder andere de volgende voorwaarden:

- er is sprake van in bezit name van de grond;
- bezitter heeft langer dan twintig jaren de grond in bezit terwijl hij/zij weet dat deze niet zijn/haar eigendom is;
- het bezit is niet onderbroken geweest;
- het gebruik van de grond is niet geregeld;
- de eigenaar van de grond heeft zich alle jaren niet bekommert om de grond.

Bezitter dient zelf aan de gemeente aannemelijk te maken dat hij/zij de grond langer dan de genoemde termijn in gebruik heeft. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van oude foto's of andere bewijzen. Verder vraagt de gemeente om informatie hoe het gebruik van de gemeenteground tot stand is gekomen en of er afspraken zijn gemaakt.

Bij de behandeling van de verjaringszaak zijn twee mogelijkheden:

1. De verjaring is reëel.
Gemeente is bereid mee te werken. De kosten voor het overschrijven van de grond is voor de bezitter;
2. De verjaring is niet reëel.
De gebruiker van de grond wordt verzocht de grond aan te kopen als voldaan wordt aan de toetsingsvoorwaarden. Of de grond vrij te maken. De kosten voor de vrijmaking zijn voor de gebruiker.



5 PRIJSBELEID

Het huidige prijsbeleid is lange tijd niet herzien. In dit hoofdstuk komt zowel de verkoopprijs als de verhuurprijs aan bod. Daarnaast wordt nog ingegaan op de bestaande huurovereenkomsten.

5.1 Verkoopprijs

De huidige verkoopprijs geldt vanaf 1 januari 2008. Bij de vaststelling is rekening gehouden met “oude” bouwregels. In dit kader is de verkoopprijs opnieuw onder de loep genomen. Gemeente Drimmelen wil waar mogelijk alle gebruiksovereenkomsten en alle in gebruik zijnde reststroken grond, indien mogelijk, omzetten in verkoop.

Taxateurs uit de drie grootste kernen binnen de gemeente Drimmelen hebben de grondprijzen getaxeerd. De gemiddelde taxatie verkoopprijs per kern is:

Kern	Verkoopprijs
Lage Zwaluwe	€ 115,00
Made	€ 104,00
Terheijden	€ 104,00

Gezien de ambitie om zoveel mogelijk grond te verkopen wordt de verkoopprijs voor reststroken grond vastgesteld op een bedrag van € 100,00 per m², ‘kosten koper’. Onder ‘kosten koper’ vallen bijv. overdrachtsbelasting, notariskosten en registratie van de kadastrale rechten. Deze verkoopprijs geldt vanaf 1 juli 2016 tot zolang dit beleid van kracht is en de verkoopprijs niet is aangepast.

Bij het verkopen van verhuurde reststroken gemeentegrond wordt een korting op de verkoopprijs gegeven van 25%. Deze korting is geldig voor alle verhuurde en gebruikte gronden die geregistreerd en geregeld zijn. De verkoopprijs van deze verhuurde en gebruikte percelen is € 75,00 per m², kosten koper.

5.2 Verhuurprijs

Vanaf 1999 zijn huur-/ gebruiksovereenkomsten afgesloten waarbij de huurprijs herzien kan worden. Vanaf 2011 is de huurprijs voor deze overeenkomsten € 3,00 per m² per jaar. Daarnaast verhuurt de gemeente Drimmelen geluidswallen tegen een vaste (lage) prijs van € 15,00 per jaar. Verder gelden nog de “oude” gerespecteerde huur- / gebruiksovereenkomsten tegen een kleine vergoeding of “om niet”.

De verhuur van gronden is niet kostendekkend. Op verhuurde gronden worden bouwwerken geplaatst en de gemeente als eigenaar moet hiervoor de onroerende zaakbelasting betalen. Volgens de Wet Markt en Overheid moet de huurprijs marktconform zijn. Gemeente Drimmelen wil, in beginsel, geen nieuwe huurovereenkomsten meer afsluiten. De huidige overeenkomsten willen we omzetten naar koop als de reststroken grond aan de toetsingsvoorwaarden voldoen.

Als de reststrook grond niet verkocht kan worden, volgens de toetsingsvoorwaarden, mogen de huidige huurders/gebruikers de reststrook grond blijven gebruiken tot het moment zij de naastgelegen woning verkopen en/of verlaten. Daarnaast kunnen sommige reststroken grond om zwaarwegende redenen niet verkocht worden (zie voor redenen hoofdstuk 3.3 verkoop / verhuur beleid).

De huurprijs wordt dan wel verhoogd naar € 5,-- per m² per jaar voor alle nog resterende huurovereenkomsten. Dit is 5% van de verkoopprijs en marktconform. De verhoging wordt stapsgewijs ingevoerd:

- In 2017 de huurprijs verhogen naar € 4,00 per m² per jaar;
- In 2018 de huurprijs verhogen naar € 4,50 per m² per jaar;
- In 2019 de huurprijs verhogen naar € 5,00 per m² per jaar.

Daarnaast wordt de minimumprijs voor het huren / gebruiken van reststroken gemeentegrond verhoogd met ingang van 1 januari 2017 naar minimaal € 100,-- per jaar. Ongeacht de grootte van de reststrook.

6 COMMUNICATIE

De inwoners van de Gemeente Drimmelen moeten worden geïnformeerd over de “Beleidsnota Reststroken 2016”. De belangrijkste taak van het communicatietraject is klantgerichtheid, duidelijkheid, begrip en acceptatie creëren voor het nieuwe beleid. Er zal dus zorgvuldig omgesprongen moeten worden met de communicatie.

Dit doel kan worden verwezenlijkt door het verstrekken van duidelijke informatie over de reden waarom het beleid is opgesteld en over de inhoud van het beleid. De burger krijgt hiermee inzicht in het beleid en krijgt door de openheid van de gemeente naar verwachting een positieve houding ten aanzien van het nieuwe beleid op het gebied van reststroken gemeentegrond.

6.1 Communicatiemiddelen

Om ervoor te zorgen dat de inwoners de informatie lezen, kunnen de volgende communicatiemiddelen ingezet worden:

- Persoonlijke brieven (zie hoofdstuk 6.2 Benadering doelgroepen);
- Beleidsnota Reststroken 2016, ter inzage leggen;
- Publicatie in “t Carillon” en “Rondom de Toren”;
- Brochure;
- Gemeentelijke website.

Via deze middelen stelt de gemeente de inwoners op de hoogte van het nieuwe beleid en de achtergronden waarom het beleid is opgesteld. Als het beleid duidelijk gecommuniceerd wordt, kan dit veel vragen wegnemen en zal de ambtelijke organisatie minder belast worden.

6.2 Benadering doelgroepen

Na vaststelling van deze beleidsnota zal gemeente Drimmelen de prioritering en werkwijze verder uitwerken. Daarbij zal klantgerichtheid voorop staan.

6.2.1 Gemeente Drimmelen

Communicatie via de huisbladen “t Carillon” en “Rondom de Toren”. Informatie wordt geplaatst op de gemeentelijke website.

De gemeente Drimmelen heeft nieuw beleid ten aanzien van reststroken gemeentegrond. Kort wordt uitgelegd wat het nieuwe beleid inhoudt en wat dit voor de inwoners betekent. De nota kan ook ingezien worden in het Gemeentehuis en staat op internet.

Zodra we de beleidsnota reststroken 2016 bekend maken treedt de nota in werking (streefdatum 1 juli 2016).

6.2.2 Eigenaren die nu reststrook grond huren / gebruiken

Communicatie gebeurt zoveel mogelijk 1-op-1 met de eigenaren die nu een reststrook grond huren / gebruiken. De gemeente neemt zelf contact op (persoonlijke brieven). Gemeente Drimmelen hanteert hierbij een wijkgerichte aanpak. Aan de huidige huurders / gebruikers wordt de reststrook grond, indien mogelijk, aangeboden tegen de vastgestelde verkoopprijs. Zie voor verdere procedure de voorliggende nota.

6.2.3 Gebruikers van ongeregistreerde reststroken gemeentegrond

Communicatie gebeurt zoveel mogelijk 1-op-1 met deze gebruikers. De gemeente neemt contact op. Aan hen wordt de reststrook grond, indien mogelijk, aangeboden tegen de vastgestelde verkoopprijs. Zie voor verdere procedure de voorliggende nota.

6.2.4 Inwoners die reststroken willen kopen

Potentiële kopers kunnen op internet of telefonisch informatie krijgen over de beleidsnota reststroken en de procedure. De gemeente verkoopt enkel reststroken grond als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Zie hoofdstuk 3.4 toetsingsvoorwaarden.

Het college besloot vooruitlopend op dit nieuwe beleid geen nieuwe aanvragen voor het verkopen / verhuren of in gebruik geven van reststroken gemeentegrond (snippergroen) in behandeling te nemen. De inwoners die geïnteresseerd zijn in het kopen van reststroken zijn bij de gemeente bekend. De gemeente neemt met deze inwoners zelf contact op.

6.2.5 Betrokken medewerkers van de gemeente

Communicatie over het nieuwe beleid moet plaatsvinden via de afdelingshoofden en cluster Grondzaken. Iedere betrokken medewerker moet weten wat van hem/haar verwacht wordt. Indien er behoefte is bij de medewerkers kan er rechtstreeks contact gezocht worden met cluster Grondzaken.



BIJLAGE 1 STAPPENPLAN

Hieronder is in stappen de voorgestelde aanpak uitgewerkt.

Inventarisatie

De start van de aanpak vormt een inventarisatie. Alle gebruikte gemeentelijke reststroken worden geïnventariseerd. Deze inventarisatie wordt door derden (wijkgericht) aangepakt.

Deze geïnventariseerde reststroken worden aan de hand van de bij de gemeente aanwezige huur- en gebruiksovereenkomsten gecontroleerd of deze geregistreerd of niet geregistreerd zijn.

Van het gebruik worden twee overzichten gemaakt: geregistreerd gebruik en ongeregistreerd gebruik van reststroken.

Daarnaast worden gelijktijdig alle aanvragen van de afgelopen jaren die niet zijn behandeld meegenomen bij de inventarisatie. Deze worden (eventueel) met voorrang behandeld en beoordeeld.

Geregistreerd gebruik reststroken

Deze reststroken worden getoetst aan de toetsingsvoorwaarden voor verkoop. Als de reststrook hieraan voldoet zal deze te koop worden aangeboden aan de gebruiker. Voldoet de reststrook niet zal deze terug in onderhoud bij de gemeente komen. Deze terugname willen we bereiken in goed overleg met de gebruiker. De huidige huurders/gebruikers van de reststrook grond mogen deze blijven gebruiken tot het moment zij de naastgelegen woning verkopen en/of verlaten. Dit wel tegen de vastgestelde hogere huurprijs.

In het kader van klantgerichte benadering wordt met voorrang proactief gereageerd op huurders die hun perceel willen kopen. Die verkoop moet wel voldoen aan de toetsingsvoorwaarden.

Nieuwe aanvragen tot koop van reststroken

Het college besloot vooruitlopend op dit nieuwe beleid geen nieuwe aanvragen voor het verkopen / verhuren of in gebruik geven van reststroken gemeenteground (snippergroen) in behandeling te nemen. De inwoners die geïnteresseerd zijn in het kopen van reststroken zijn bij de gemeente bekend of zij kunnen zich alsnog melden bij de gemeente. De gemeente neemt met deze inwoners zelf contact op.

Ongeregistreerd gebruik reststroken

Nadat ongeregistreerde gebruikte reststroken in beeld zijn worden deze ook getoetst aan de toetsingsvoorwaarden voor verkoop. Als de reststrook hieraan voldoet zal de grond te koop worden aangeboden. Er wordt contact opgenomen met de gebruiker van de reststrook.

Dit contact heeft mede tot doel de zienswijze van de gebruiker te achterhalen omtrent het gebruik van de reststrook. Daarnaast wordt de gebruiker de mogelijkheid geboden, indien de reststrook voldoet aan de voorwaarden, de grond aan te kopen. Of de gebruiker van de grond wordt verzocht om de grond vrij te maken en terug te geven aan de gemeente (zie hoofdstuk 4.2).

Ook kunnen er eventueel enkele gebruikers menen dat zij met succes een beroep op verjaring kunnen doen. Voor deze aanpak wordt verwezen naar hoofdstuk 4.3.

Intern overleg en besluitvorming

Na de vorige stappen is meer duidelijkheid van de mogelijkheden om het gebruik van reststroken te regelen (door verkopen, vrijmaken of verjaring). De voorstellen worden in eerste instantie ambtelijk besproken en vervolgens in een gesprek met de portefeuillehouder toegelicht. En wordt een voorstel voor het college geformuleerd. Ieder voorstel wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Mandaat voor college

De Raad van de gemeente Drimmelen geeft mandaat aan het college van Burgemeester en Wethouders voor afhandeling van het beleid zoals opgenomen in de Beleidsnota Restroken 2016. Het college meldt de voortgang van het beleid periodiek aan de gemeenteraad middels een raadsbrief. Daarnaast wordt bij de jaarrekening verantwoording afgelegd over de verkochte en/of geregistreerde gronden.

Procedure

Mocht door welke reden dan ook niet tot een overeenstemming voor het verkopen, vrijmaken of verjaring met de gebruikers komen zal de gemeente het ongeregistreerd gebruik gaan aanpakken. De mogelijkheden om het gebruik aan te pakken staan beschreven in hoofdstuk 4.3

Financiën

Voor de uitvoering van de inventarisatie, contact met inwoners en vastleggen afspraken en eventueel het handhavingstraject wordt een extern bureau ingehuurd. Dit extern bureau verricht deze werkzaamheden op basis van no cure – no pay basis. Dus bij geen verkopen worden ook geen extra kosten gemaakt. Het extern bureau voert de werkzaamheden uit in goed overleg met de inwoners.

In een worst-case scenario, dat de gemeente 10% van de reststroken verkoopt, is de verhouding van de verkoopopbrengst tussen gemeente en externe partij: 70% gemeente – 30% externe partij. Zodra de gemeente meer grond verkoopt zal een hogere verhouding aan de orde zijn wat voordeliger voor de gemeente is.

De reststroken hebben geen boekwaarde en zijn niet op de balans gewaardeerd. Daarnaast hoeven we de verkochte reststroken nooit meer te onderhouden en dat scheelt in de loop van de tijd ook onderhoudskosten.

Het college wordt gemachtigd om definitieve financiële afspraken met het extern bureau te maken. Het college meldt de voortgang van de verkochte gronden minus de gemaakte kosten periodiek aan de gemeenteraad middels een raadsbrief of bij de P&C cyclus. Daarnaast wordt bij de jaarrekening verantwoording afgelegd over de verkochte en/of geregistreerde reststroken grond.

Tijdspad

Met de werkzaamheden kan gestart worden per 1 juli 2016. Geschat wordt dat de werkzaamheden tussen de 2 tot 3 jaar duren. Dit gezien de omvang van de werkzaamheden voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Periodiek wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden over de al verrichte en nog te verrichte werkzaamheden. Ook wordt dan een tijdspad aangegeven.

