

Beleidsnotitie snippergroen gemeente Koggenland 2021



D20.004788



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling nieuw beleid	4
1.3 Definitie snippergroen	4
1.4 Toetsingscriteria	4
1.5 Tarieven	5
1.6 Gebruiksovereenkomst	6
1.7 Wijziging bestemmingsplan	6
1.8 Aankoop (particuliere) grond met openbare bestemming	6
1.9 Hardheidsclausule	7
1.10 Inwerkingtreding	7
BIJLAGE (procesbeschrijving)	8



Voorwoord

Met ingang van 2015 heeft de gemeente Koggenland een flinke inhaalslag gemaakt ten aanzien van het gebruik van gemeentelijke (groen-)stroken. Het gebruik is gestructureerd in kaart gebracht en vervolgens juridisch goed geregeld door middel van een huurovereenkomst of koopovereenkomst en in incidentele gevallen terugvordering of een gebruiksovereenkomst.

Vanaf 2021 en verder is het zaak om de situatie te continueren. Gemeente Koggenland streeft ernaar om zoveel mogelijk rechtsgelijkheid te creëren voor huurders, kopers en gebruikers van snippergroen. Met deze beleidsnotitie worden heldere en transparante (beleids)kaders vastgelegd die gelden voor alle inwoners.



1.1 Aanleiding

Gemeente Koggenland pakt actief in gebruik genomen stukjes grond aan. Ook ontvangt de gemeente regelmatig verzoeken van inwoners om een stukje grond te huren of te kopen. De gemeente ziet het als een duidelijke taak voor de uitgifte van grondstroken om een eenduidig beleid vast te stellen. Hierdoor wordt transparantie en uniformiteit in de wijze van behandeling gewaarborgd.

1.2 Doelstelling nieuw beleid

Gemeente Koggenland hecht veel waarde aan de openbare ruimte. Bij het inrichten van de openbare ruimte wordt een evenwichtige afstemming gezocht tussen wegen (verkeer), groen en water. Het doel van deze notitie is dan ook:

- Het vaststellen van uitgangspunten voor verhuur of verkoop;
- Het vaststellen van de werkwijze;
- Het vaststellen van verhuur- en verkoopprijzen.

1.3 Definitie snippergroen

Onder snippergroen wordt gemeentegrond verstaan dat direct grenst aan particulier of zakelijk eigendom én dat niet of nauwelijks van toegevoegde waarde is voor de beleving, kwaliteit en/of functionaliteit van de openbare ruimte.

Als maximale oppervlaktemaat voor snippergroen wordt in deze beleidsnotitie uitgegaan van 200 m². Voor percelen groter dan 200 m² wordt maatwerk vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

1.4 Toetsingscriteria

In eerste instantie wordt getoetst of de grond voldoet aan de definities zoals vermeldt in paragraaf 1.3 van deze beleidsnotitie. Voldoet de grond hier niet aan dan wordt een verzoek tot huur of koop afgewezen. Als de grond er wel aan voldoet dan wordt de afweging huur of koop gemaakt. In beginsel is het uitgangspunt om grond te verhuren. Er wordt alleen tot verkoop overgegaan als logischerwijs kan worden verondersteld dat zowel in de huidige situatie als in de toekomst, bij een eventuele herinrichting, de grond geen toegevoegde waarde gaat hebben voor de beleving, kwaliteit en/of functionaliteit van de openbare ruimte.

In alle gevallen geldt dat er alleen snippergroen wordt verkocht aan een particulier of zakelijk eigenaar van een aangrenzend perceel. Er wordt niet verkocht aan huurders.



1.5 Tarieven

Voor het bepalen van de tarieven voor verhuur en verkoop is rekening gehouden met het volgende:

- Huidige tarieven (op basis van vastgesteld beleid 'Aanpak grondgebruik' op 10 juni 2014);
- Actuele grondwaardes bij vastgoedtransacties;
- Marktconformiteit;
- Tarieven naburige gemeenten.

Om de marktconformiteit voor huurovereenkomsten in de toekomst te waarborgen wordt voor alle af te sluiten huurovereenkomsten na 31 december 2020 een prijsindex gehanteerd. Voor alle huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor 1 januari 2021 verandert er niets. Per afgesloten huurovereenkomst wordt éénmalig € 35,00 administratiekosten in rekening gebracht.

Huurprijs snippergroen

Met ingang van 1 januari 2021 bedraagt de huurprijs van snippergroen € 3,50 per m² per jaar waarbij een minimale huurprijs geldt van € 35,00 per jaar. Dit betekent dat voor te verhuren percelen tot en met 10 m² € 35,00 per jaar gehanteerd wordt.

Ieder kalenderjaar wordt de huurprijs per m² en minimale huurprijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens 2015=100. De huurprijs wordt als volgt berekend:

$$\text{Huurprijs jaar X} = \frac{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-2}}{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-3}}$$

Voor grond dat in het verlengde ligt van een, duidelijk als zodanig herkenbare, in-/uitrit voor voertuigen wordt geen huur in rekening gebracht. De gemeente vindt het namelijk belangrijk dat eenieder zoveel mogelijk zijn/haar voertuigen op eigen terrein parkeert. Als maximale breedte geldt de breedte van de desbetreffende in-/uitrit met een maximum van 3,60 meter.

Koopprijs snippergroen

De koopprijs van snippergroen bedraagt € 100,00 per m² kosten koper voor grond gelegen voor de voorgevelrooilijn (denkbeeldige lijn strak langs de voorgevel van een bouwwerk) en € 165,00 per m² kosten koper voor grond gelegen achter de voorgevelrooilijn. In geval van onduidelijkheid over de voorgevelrooilijn beslist het college van burgemeester en wethouders.

De koopprijs van water bedraagt € 1,00 per m² kosten koper met dien verstande dat de hoeveelheid water < 25% van het totaal te verkopen perceel behelst. Voor het water > 25% van het totaal te verkopen perceel geldt de koopprijs van snippergroen. De koopprijzen worden niet geïndexeerd. De koopprijzen worden als volgt berekend:

$$\text{Koopprijs jaar X} = \frac{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-2}}{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-3}}$$

In geval het bestemmingsplan moet worden gewijzigd (zie ook paragraaf 1.7), dan wordt hiervoor eenmalig € 100,00 in rekening gebracht. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.



Huurprijs moestuingrond

Incidenteel kan grond worden verhuurd als moestuin. Het college van burgemeester en wethouders beslist of grond kan worden verhuurd als moestuingrond waarbij als criteria gelden dat moestuingrond in geen geval afbreuk mag doen aan de beleving, kwaliteit en/of functionaliteit van de openbare ruimte.

Voorwaarde is dat op deze grond uitsluitend gewassen worden geteeld voor eigen consumptie en/of gebruik. In geen geval mogen de geteelde gewassen worden gebruikt voor commercieel gewin. In 2021 bedraagt de huurprijs van moestuingrond € 0,50 per m² per jaar waarbij een minimale huurprijs geldt van € 35,00 per jaar. Dit betekent dat voor te verhuren percelen tot en met 70 m² € 35,00 gehanteerd wordt.

Ieder kalenderjaar wordt de huurprijs geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens 2015=100. De huurprijs wordt als volgt berekend:

$$\text{Huurprijs jaar X} = \frac{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-2}}{\text{Jaargemiddelde CPI jaar X-3}}$$

1.6 **Gebruiksovereenkomst**

Voor snippergroen dat niet in aanmerking komt voor verhuur, verkoop of terugvordering kan een gebruiksovereenkomst om niet worden afgesloten. Dit houdt in dat de grond in overleg met de gemeente mag worden ingericht én onderhouden. Duidelijk verschil met huur is dat de grond een openbaar karakter behoudt en op geen enkele wijze bij de tuin mag worden betrokken (bijvoorbeeld met erfafscheiding, verharding- of beplantingskeuze). Een veel voorkomend voorbeeld in Koggenland zijn grasbermen langs de rijweg.

1.7 **Wijziging bestemmingsplan**

Mocht een strook snippergroen nog niet de bestemming hebben die het gebruik als (sier-/moes)tuin toelaat, dan kan de grond evengoed al verkocht worden. De wijziging van bestemming wordt in de eerstvolgende (algehele) herziening van het bestemmingsplan meegenomen. De kanttekening die hierbij gemaakt moet worden, is dat de gemeenteraad de wijziging van de bestemming formeel nog dient goed te keuren.

1.8 **Aankoop (particuliere) grond met openbare bestemming**

In de gemeente Koggenland zijn situaties waarbij grond met een openbare bestemming kadastraal eigendom is van een particulier. Het openbare karakter van de grond stelt beperkingen aan de bevoegdheden die de eigenaar kan uitoefenen. Zo moet de eigenaar het gebruik overeenkomstig de bestemming dulden. Dit geldt in het bijzonder voor openbare wegen in de zin van de Wegenwet (artikel 4). Op grond van artikel 14 van de Wegenwet moet de rechthebbende op een weg alle



verkeer op deze weg dulden. Met andere woorden: de particulier kan nimmer de feitelijke macht over de grond uitoefenen.

Gemeente Koggenland vergoedt voor de aankoop van dergelijke gronden, na schriftelijke instemming van de particulier eigenaar/eigenaresse, 25% van de van toepassing zijnde koopprijs zoals vermeld in paragraaf 1.5. De kosten voor de overdracht van de grond, de zogenaamde kosten koper, zijn voor de gemeente.

1.9 **Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van de in dit beleid vastgestelde regels.

1.10 **Inwerkingtreding**

De Beleidsnotitie snippergroen gemeente Koggenland 2021 treedt op 1 januari 2021 in werking en geldt voor onbepaalde tijd. De beleidsnotitie 'Aanpak grondgebruik' uit 2014 wordt hierbij ingetrokken.



BIJLAGE (procesbeschrijving)

Stap 1 Uitgangspositie

Er zijn twee uitgangsposities mogelijk voor een snippergroensituatie. Een stukje grond kan al reeds in gebruik genomen zijn óf er kan een verzoek worden gedaan om een stukje grond te huren of te kopen.

Stap 2 Toetsingscriteria

Alle situaties worden ambtelijk beoordeeld op basis van artikel 1.4 uit deze beleidsnotitie. De gebruiker van de grond of indien(st)er van het verzoek wordt op de hoogte gesteld van deze beoordeling. Er wordt altijd getracht eerst telefonisch contact te leggen. De ervaring leert dat dit gewaardeerd wordt. Het geeft mensen de mogelijkheid hun verhaal te doen. Achter veel situaties schuilt namelijk een historie.

Stap 3 Schriftelijke vastlegging

In alle gevallen wordt een brief gestuurd waarin wordt aangegeven wat de (on)mogelijkheden zijn. Al meerdere jaren wordt gebruik gemaakt van een standaard brief. Deze brief wordt, uitzonderingen daargelaten, als vriendelijk en duidelijk ervaren.

Indien verhuur mogelijk is wordt met de brief in tweevoud een, door de gemeente Koggenland, ondertekende huurovereenkomst meegestuurd. Als de ontvanger wenst te huren dan volstaat het ondertekend terugsturen van één huurovereenkomst middels meegestuurde antwoordvelop. Als koop tot de mogelijkheden behoort dan wordt evengoed alleen een huurovereenkomst meegestuurd (tenzij er andere afspraken zijn gemaakt). In het overgrote merendeel van de situaties wordt gekozen voor huur. In die situaties is deze wijze van handelen snel en efficiënt. Dit wordt door de inwoner over het algemeen gewaardeerd; geen rompslomp.

Stap 3a Nader overleg (indien gewenst)

Een ieder wordt ruimschoots in de gelegenheid gesteld om nadere informatie aan te leveren en/of met ons een afspraak te maken. Het is namelijk aannemelijk dat er nog vragen en/of onduidelijkheden zijn. Uit ervaring blijkt dat lang niet iedereen op de hoogte is waar kadastrale grenzen liggen. Tevens beschikken wij niet altijd over alle informatie; sommige situaties kennen een lang en rijk verleden.

Stap 4a Afhandelen huur- of koopovereenkomst

Na ondertekening van een huur- of koopovereenkomst wordt de zaak administratief opgeslagen in MyCorsa én GIS. Indien van toepassing wordt een afrekening huur voor het restant van het jaar gestuurd. De navolgende jaren wordt de huur automatisch meegenomen in de afrekening van alle huurovereenkomsten.

Stap 4b Terugvorderen grond

Incidenteel wordt grond teruggevorderd (door gemeente of keuze gebruikers). De gemeente maakt afspraken wanneer en hoe de grond dient te worden opgeleverd. Tevens geeft de gemeente aan wat de consequenties zijn indien de afspraken niet worden nagekomen (veelal uitvoering door of namens de gemeente op kosten van gebruiker). De gemeente stelt hiervoor redelijke termijn waarbij in het geval van beplanting tenminste rekening dient te worden gehouden met seizoensinvloeden. De grond wordt vervolgens betrokken bij de openbare ruimte en als zodanig onderhouden.



Stap 4c Beroep op verjaring

Het staat een ieder vrij om een beroep op verjaring te doen. Een beroep op verjaring wordt beoordeeld in samenspraak met een juridisch adviseur. Voor een succesvol beroep op verjaring dient onomstotelijk vast te staan dat er sprake is van verjaring. Er moet dan ook bewijsmateriaal worden meegestuurd (veelal foto's).

Bij toekenning van het beroep op verjaring ontvangt de gebruiker (daarna dus bezitter) schriftelijke bevestiging.

Bij afwijzing van het beroep op verjaring wordt de gebruiker (wederom) in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van hetgeen hem/haar is aangeboden onder stap 3.