

NOTITIE GRONDZAKEN

GEMEENTE HEERDE



6 februari 2009

Afdeling Ruimte
Team Ruimtelijke Inrichting en Beheer
J. Dijkslag-Esselink

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Huidige regelingen/werkwijzen	3
3. Verwerving.....	4
3.1 algemeen	4
3.2 Gewone aankoop met toepassing van gemeentelijk voorkeursrecht	5
3.3 Gewone aankoop met toepassing van onteigening	6
3.4 Aandachtspunten bij verwerving	6
4. Samenwerking.....	7
5. Grondbeheer	8
5.1 algemeen	8
5.4 verhuur openbaar groen (< 300 m ²)	9
5.5 verhuur algemene terreinen (feest- en sportterreinen)	10
5.6 verhuur volkstuinen, speeltuinen en overige gronden (> 300 m ²)	10
5.7 verhuur ondergrond garageboxen	10
5.8 verhuur ondergrond woon/kantoorunits.....	10
5.9 bruikleen	10
5.10 precariorechten.....	10
5.11 verjaring/in gebruik genomen gronden	11
6. Gronduitgifte	11
6.1 verkoop niet meer in gebruik zijnde of tot exploitatie behorende gemeentelijke gronden (bebouwd en onbebouwd).....	11
6.2 verkoop/uitgifte bouw kavels (bouwgrondexploitatie).....	11
6.3 verkoop van openbaar groen.....	12
6.4 verkoop grond voor herontwikkelingslocaties.....	12
6.5 verkoopbedingen.....	12
6.6 Uitgifte in erfpacht.....	13
6.7 recht van opstal	14
7. Rol bestuur in onderhandelingsituaties.....	14

Bijlagen: 1. huidige regelingen/werkwijzen (6 stuks)
2. checklist realisatieovereenkomst

1. Inleiding

De veranderende rol van de gemeente op de grondmarkt en wijzigingen in de ontwikkelingen in de wetgeving (invoering Grondexploitatiewet) zijn aanleiding om beleid te ontwikkelen met betrekking tot sturen en participeren in de grondmarkt.

Voor het eerst in 2009 zal het grondbeleid in de paragraaf G van de programmabegroting (onder het kopje ‘grondbeleid’) worden opgenomen, waardoor jaarlijks kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen op de grondmarkt en wordt tegemoet gekomen aan de wens van de nationale overheid tot meer transparantie rond het grondbeleid. Voortaan zal de toepassing van het grondbeleid ieder jaar bij de begroting en rekening van de raad verschijnen. De paragraaf grondbeleid geeft inzicht in de bestuurlijke doelen voor het grondbeleid alsmede de kaders.

Een overzicht van en uitleg over de verschillende hulpmiddelen (instrumentarium) die kunnen worden ingezet om het beleid te realiseren zal in deze notitie grondzaken worden vastgelegd. Deze notitie verschijnt dit jaar voor de eerste keer en zal minimaal één keer in de vier jaar geactualiseerd worden en – indien nodig – vaker worden herzien. Het is een informatieve notitie en geen notitie om een beleidsvisie vast te stellen.

Er blijven natuurlijk nog altijd vele andere in het verleden beschreven gedetailleerde regelingen/werkwijzen relevant. Bijvoorbeeld: regelingen inzake verkoop en verhuur overhoeken gemeentegrond en regelingen/werkwijzen inzake verhuur of uitgifte in (erf)pacht van overige percelen gemeentegrond. Deze regels blijven tot nader order onverkort van kracht en komen niet alle in deze notitie aan bod. Bestaande regelingen zullen ook één keer in de vier jaar geactualiseerd worden en – indien nodig – vaker worden herzien.

Hoewel de privaatrechtelijke rechtshandelingen aan het college zijn voorbehouden, wordt deze notitie ter vaststelling aan de raad voorgelegd omdat deze algemene regelingen bevat, die het college bij de uitvoering kan betrekken en welke raakvlakken hebben met ander door de raad vastgesteld beleid.

2. Huidige regelingen/werkwijzen

Voor de vaststelling van de verkoop- en verhuurprijzen voor gemeentelijke gronden bestaan de volgende regelingen/werkwijzen:

1. bij verkoop van overhoeken (< 100 m²): de door de raad d.d. 17 april 2000 vastgestelde “overhoekregeling” inzake verkoop grond;
2. bij verhuur van overhoeken (< ca. 300 m²): de vastgestelde regeling “verhuur overhoeken gemeentegrond” d.d. 30 juli 2002;
3. bij verhuur van percelen (van ca. 300 tot ca. 3.000 m²): de vastgestelde regeling “verhuur overige percelen gemeentegrond” d.d. 3 maart 2003;
4. bij verhuur van bebouwde percelen: de vastgestelde ‘werkwijze bepaling huurprijs nieuw af te sluiten of te verlengen huurovereenkomsten voor gemeentelijke gebouwen’ d.d. 1 mei 2007;
5. bij uitgifte van percelen (> ca. 3000 m²) in pacht: taxatie door een extern deskundige (marktconform) conform collegebesluit van 11 juli 2006;
6. bij uitgifte van percelen in erfpacht: de vastgestelde ‘werkwijze bepaling canon nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten voor gemeentelijke gronden’ d.d. 1 mei 2007.

Bestaande regelingen/werkwijzen worden één keer in de vier jaar geactualiseerd en – indien nodig – vaker herzien.

Kopieën van deze regelingen/werkwijzen zijn in de **bijlage 1** opgenomen.

3. Verwerving

3.1 algemeen

Er zijn vier typen verwerving te onderscheiden:

- Gewone actieve aankoop
- Pro-actieve inkoop (slagvaardige aankoop, anticiperende aankoop)
- Gelegenheidsaankoop
- Strategische aankoop

Gewone actieve aankoop

Dit betreft planmatige en tijdige inkoop, voordat een plan aan snee komt.

Pro-actieve inkoop

In sommige gevallen heeft de gemeente de mogelijkheid grond te verwerven zonder dat hier een ruimtelijk plan aan ten grondslag ligt. Dit wordt ook wel een slagvaardige of anticiperende grondaankoop genoemd en vloeit voort uit de pro-actieve opstelling van de gemeente op de grondmarkt. Deze gronden zullen te zijner tijd in exploitatie worden genomen of in voorraad worden gehouden als compensatiegronden. Deze vorm van voorraadbeheer zorgt voor een vruchtbare ondersteuning van het actieve verwervingsbeleid van de gemeente.

Bij de beoordeling van een pro-actieve inkoop moet onder meer rekening worden gehouden met de volgende punten:

- De termijn waarop een voorgenomen bestemming kan worden gerealiseerd. Het doel c.q. de bestemming (zoals bijvoorbeeld toekomstige woningbouw) welke men voor ogen heeft, dient duidelijk te worden aangegeven.
- Verder moet het risico worden ingeschat dat een ontwikkeling vertraagd wordt of zelfs niet doorgaat.
- Ook is de prijs van belang; bij een hogere prijs bestaat er al snel een hoog financieel risico, bij een lagere prijs is dit risico vanzelfsprekend lager.

De combinatie van deze drie factoren (realisatietermijn, risico en kosten) bepalen in onderlinge samenhang de noodzaak en wenselijkheid van de aankoop. Deze punten worden opgenomen in een haalbaarheidsonderzoek c.q. risicoanalyse.

Op de vermelde beoordelingspunten kan het volgende worden toegelicht.

Realisatietermijn

De realisatie kan blijken uit een bestemmingsplan, (regionaal) structuurvisie of uit de voorzienbaarheid dat een bepaalde ontwikkeling kansrijk is. Anderzijds kan een dergelijke visie ook remmend werken, omdat op die wijze een ruimtelijke claim op de grond wordt gelegd: de waarde stijgt en de grond wordt “warm” (lees: wordt aantrekkelijk voor ontwikkelaars).

Risico

Dit betreft een inschatting van de mogelijkheden om daadwerkelijk tot realisatie te komen, onder andere rekening houdend met het rijks- en provinciaal beleid. Bij de uitvoering van pro-

actieve grondpolitiek kan de gemeente behoorlijke risico's lopen. Hierbij moet gedacht worden aan specifieke risico's per plan zoals bodemverontreiniging, het niet kunnen verhalen van voorbereidingskosten en dergelijke. Daarnaast zijn er ook algemene risico's zoals het wijzigen van rentepercentages, waardeontwikkeling en fluctuaties op de afzetmarkt. Hierbij is een duidelijk onderscheid tussen verwervingen voor inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties.

Kosten

Dit betreft de verwervingskosten afgezet tegen de waarde die gangbaar is wanneer er sprake is van 'warme' grond. Tevens moet daarbij rekening worden gehouden met de huidige marktwaarde van grond bij het bestaand gebruik/bestemming.

Een analyse op basis van bovenstaande punten biedt houvast bij de beoordeling van zich voordoende situaties waarbij de gemeente zich de mogelijkheid wil verschaffen een onroerende zaak te verwerven buiten een reeds vastgesteld exploitatiegebied c.q. bestemmingsplangebied. Uiteraard zijn ook de financiële beperkingen en mogelijkheden (financiering en dekking) van de gemeente belangrijk.

Gelegenheidsaankoop

Soms maakt de gemeente Heerde gebruik van spontane aankoopmogelijkheden. Altijd wordt in samenhang gezien: de kansen die een locatie biedt, de stedenbouwkundige gewenste invulling en de verdienpotentie. Dit leidt tot een 'go of no-go' -besluit.

Strategische aankoop

Dit is een aankoop in een gebied waar ontwikkelaars al gekocht hebben of waar ontwikkelingen worden verwacht. Door beperkt een eigendom te verwerven heeft de gemeente als het ware een voet tussen de deur. De gemeente kan haar eigendom inbrengen in de ontwikkeling van die andere partij en privaatrechtelijke voorwaarden stellen, die aanvullend zijn op publiek recht. Op die wijze krijgt de gemeente dan invloed op het gewenste gebruik.

3.2 Gewone aankoop met toepassing van gemeentelijk voorkeursrecht

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten het wettelijk recht (en geen plicht) van voorrang op de verwerving van onroerende zaken (eerste recht van koop). Het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren bij verkoop van gronden eerst de gemeente in de gelegenheid dienen te stellen de betreffende onroerende zaak te verwerven. Op deze wijze biedt het voorkeursrecht gedurende het planvormingsproces bescherming tegen ongewenste verkopen.

Vestiging van een voorkeursrecht is mogelijk wanneer het huidig gebruik van de grond afwijkt van de daaraan toegedachte bestemming. Het is gebonden aan de planologische situatie in de gemeente. Als er nog geen plan voorhanden is, kan het college en de raad een voorkeursrecht vestigen op basis van een goed gemotiveerd besluit, voor een periode van circa 2 jaar. Wanneer er een ontwerp structuur- of bestemmingsplan ter inzage te wordt gelegd of is vastgesteld dient er verlenging van het voorkeursrecht plaats te vinden op basis van dit plan. Het voorkeursrecht moet vervallen worden verklaard als de nieuwe bestemming is gerealiseerd. De vestigingsprocedures voor de Wvg zijn aan strikte wettelijk eisen gebonden.

In de gemeente Heerde is éénmaal gebruik gemaakt van het voorkeursrecht voor de realisatie van plan Bovenkamp II. Het ligt in de bedoeling om het voorkeursrecht ook de komende jaren

toe te passen om inkoop door marktpartijen te vermijden en de positie van de gemeente te versterken. Ook wordt het instrument gebruikt om regie te kunnen uitoefenen op de grondmarkt. De gemeente tracht er dan voor te zorgen dat eigendomsposities in handen komen van ontwikkelaars dan wel corporaties die iets willen ontwikkelen conform gemeentelijke wensbeeld.

3.3 Gewone aankoop met toepassing van onteigening

Indien de gemeente minnelijk niet tot overeenstemming komt met een grondeigenaar, kan zij in voorkomende gevallen het middel onteigening inzetten. De wettelijke basis hiervoor wordt in artikel 14 van de Grondwet gegeven. Onteigening is mogelijk op basis van het algemeen belang en tegen vooraf vastgestelde volledige schadeloosstelling. De procedure is met zeer veel waarborgen omkleed en kent twee afzonderlijke procedures: de administratieve en gerechtelijke procedure. Aan een onteigening ligt een besluit van de gemeenteraad en een Koninklijk Besluit ten grondslag. Zodra het Koninklijk Besluit er ligt, is de onteigende partij bij wet verplicht alles in het werk te stellen om het onroerend goed bij minnelijke overeenkomst op onteigeningsbasis in handen te krijgen. Veelal wordt, zo blijkt uit de praktijk, op dat moment alsnog door partijen overeenstemming bereikt.

versnelde onteigening

In afwijking van de Onteigeningswet wordt een versnelling in de onteigeningsprocedure mogelijk na de invoering van de nieuwe Grondexploitatiewet. De Onteigeningswet schrijft voor dat een dagvaarding kan worden uitgebracht nadat het besluit tot onteigening onherroepelijk is geworden. Volgens de nieuwe Grondexploitatiewet kan de dagvaarding reeds worden uitgebracht op het tijdstip waarop een - op uitvoering in de naaste toekomst - gericht bestemmings- of inpassingsplan samen met een exploitatieplan wordt vastgesteld.

Het onteigeningsvonnis kan pas worden ingeschreven nadat het bestemmingsplan of projectbesluit ter uitvoering waarvan onteigend wordt onherroepelijk is geworden. Zo wordt gewaarborgd dat er geen onteigening kan plaatsvinden voordat de onteigeningstitel onherroepelijk is geworden. De Onteigeningswet wordt met de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd.

In de gemeente Heerde is nog geen gebruik gemaakt van het onteigeningsbesluit.

3.4 Aandachtspunten bij verwerving

Bodemkwaliteit, bodemsanering

Bij iedere aankoop vindt een onderzoek plaats naar de geschiktheid van de bodem. Indien er sprake is van verontreiniging, kan de gemeente voorafgaand aan de aankoop een kosten/baten afweging maken. Nagegaan wordt wanneer de vervuiling is ontstaan en wie eventueel schuldig is. Ook wordt de bodemkwaliteit gezien in relatie tot de huidige en de toekomstige bestemming. Bij aangetroffen vervuilingen die met het oog op het toekomstige gebruik niet aanwezig kunnen blijven, moet de grond gesaneerd worden. De saneringskosten maken deel uit van de onderhandelingen. Als uitgangspunt met betrekking tot de kosten van eventuele bodemsanering geldt, dat deze in mindering op de koopprijs worden gebracht c.q. in de koopsom zijn verdisconteerd.

Bevoegdheid

De bevoegdheid tot het aangaan van (koop)overeenkomsten ligt sinds 1 januari 2003 bij het college (artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet). Aanvullend is in artikel 169 lid 4 van de

Gemeentewet bepaald dat het college, in die gevallen dat de uitoefening van haar bevoegdheden ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, zij geen besluit neemt dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen terzake ter kennis van het college heeft kunnen brengen. Het college verplicht zich een voorgenomen aankoop vooraf te melden aan de raad, in een besloten overleg (via spoedprocedure).

Strategisch budget

Een succesvolle aankoop wordt vaak bepaald door het moment van verwerving. Daarom is het noodzakelijk om slagvaardig te kunnen handelen. Een budget ontbreekt om de aankoop te kunnen financieren. Voor het eerst in 2009 en vervolgens jaarlijks wordt bij de begrotingsbehandeling een budget vastgesteld, waarbinnen het college bevoegd is om strategische aankopen te verrichten, rekening houdend met de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf G van de programmabegroting.

Uitgangspunten

Uitgangspunt bij iedere verwerving van onroerend goed is deze door middel van onderhandeling met de verkopende partij in eigendom te verwerven, de zogenaamde minnelijke verwerving. Wanneer niet minnelijk tot verwerving kan worden gekomen, zal dit leiden tot onteigening (ultimum remedium). In geval de gemeente geen (volledig) grondeigenaar is, zal gebruik worden gemaakt van het wettelijk recht van voorrang op verwerving (Wvg) gedurende het planvormingsproces.

Bij de onderhandelingen om tot verwerving van een onroerende zaak te komen worden altijd de navolgende voorbehouden gemaakt: goedkeuring door het college en nadat de raad haar wensen en bedenkingen terzake ter kennis van het college heeft gebracht. Deze voorbehouden worden als ontbindende voorwaarde in de overeenkomst opgenomen.

Voorafgaand aan iedere verwerving wordt door een extern deskundige een taxatie verricht om inzicht te verkrijgen in de waarde. De onderhandelingen om te komen tot verwerving van de onroerende zaak worden gevoerd door een extern deskundige, in opdracht van de gemeente. De onderhandelingen worden door een andere extern deskundige uitgevoerd. Taxatie (waardebepaling) en het verrichten van onderhandelingen dienen namelijk duidelijk gescheiden te zijn om transparante processen te bewerkstelligen. De algehele coördinatie van verwerving ligt bij de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Inrichting en Beheer.

4. Samenwerking

In het hoofdstuk over verwerving kwam aan de orde dat de gemeente tegenwoordig bij vele nieuwbouwlocaties marktpartijen ontmoet die reeds een positie in het te ontwikkelen gebied hebben verworven. De gemeente Heerde probeert over het algemeen met deze marktpartijen een samenwerking aan te gaan. De gemeente is coalitiebereid.

De keus voor een bepaalde manier van samenwerken is allereerst afhankelijk van de fase waarin zich een project bevindt en voorts van de uitgangspunten en ambities die de gemeente voor ogen staan. Verder is van belang wat de financiële mogelijkheden zijn.

Er zijn in grote lijnen drie typen van samenwerking en kostenverhaal:

- Type A: 100% risicodragende bouwgrondproductie van de gemeente waarbij de kosten worden verhaald via de verkoop van bouwgrond. De kosten maken deel uit van de kostprijs. De gemeente bepaalt het moment waarop een marktpartij wordt benaderd.

- Type B: geen ondernemersrisico voor de gemeente bij particuliere bouwgrondproductie, waarbij – indien aan de orde – de kosten van aan te leggen voorzieningen van openbaar nut (wegen, riolering, groen etc.) worden verhaald via de nieuwe Grondexploitatiewet.
- Type C: risico's, lusten en lasten worden gedeeld bij een gezamenlijke bouwgrondproductie door gemeente en particulier (al dan niet in een aparte rechtsvorm).

Type A past bij een actieve grondpolitiek en type B bij passieve grondpolitiek. Type C is een PPS (publiek private samenwerking).

Er zijn ook mengvormen. Dit zijn het ABA-model en het bouwclaimmodel.

- ABA-model: Hier is A de particulier/marktpartij en B de gemeente (grondbedrijf). B koopt van A tegen de huidige waarde en B verkoopt aan A tegen een nieuwe waarde, na bestemmingswijziging.
- Bouwclaimmodel: marktpartij/particulier draagt haar eigendommen tegen bepaalde condities in eigendom over aan de gemeente, waartegenover marktpartij/particulier een "bouwclaim" ontvangt voor een aantal nieuw te bouwen woningen. De gemeente verkrijgt dus het eigendom van de gronden, kan op tijd zorgen voor het bouwrijp en woonrijp maken en gaat de verplichting aan om op termijn, en meestal in fase een bepaald aantal bouw kavels op een bepaalde locatie, tegen in de regel marktconforme uitgifteprijs aan te bieden aan de wederpartij.

Het bouwclaimmodel is in de gemeente Heerde toegepast in de uitbreidingslocaties Bovenkamp en Ossenkamp.

De keuze voor het samenwerkingstype wordt in paragraaf G van de programmabegroting toegelicht. De samenwerking wordt vastgelegd in de vorm van een realisatieovereenkomst, welke aan de hand van een checklist wordt opgesteld. Deze checklist is in de **bijlage 2** opgenomen.

Zelfrealisatie

Als een grondeigenaar zelf in staat en bereid is de beoogde bestemming te realiseren, ontstaat een mogelijkheid van zelfrealisatie. Daarbij zal onder meer de vraag worden betrokken of grondeigenaar in overeenstemming met de door de gemeente voorgestane wijze van uitvoering wil realiseren.

5. Grondbeheer

5.1 algemeen

De gemeente streeft naar een beperking van de kosten van de bij haar in eigendom zijnde onroerende zaken. Beheer van gronden en opstallen vormt geen bedrijfsmatige activiteit van de gemeente.

Bij zowel het beheer als uitgifte (verkoop of erfpacht) van gronden en opstallen is het uitgangspunt marktconforme prijzen, op basis van taxatie van de grondwaarde door een extern deskundige. Voor de bepaling van de uitgifteprijs wordt van deze grondwaarde een bepaald percentage gehanteerd. In het algemeen kan gesteld worden dat er gerekend wordt met de volgende rentepercentages:

- Landbouw 2 - 3%
- Recreatie 4 - 4,5%
- Bos/natuur 1 %
- Commercieel 6 - 7%
- Sportdoeleinden 5 – 6 %

De hierboven genoemde percentages betreffen een indicatie. Elke uitgifte dient apart te worden beoordeeld. Het te hanteren percentage is ook afhankelijk van de te hanteren uitgiftevoorwaarden. Daarbij dient te worden gedacht aan:

1. duur uitgiftetermijn
2. indexering en herzieningsmogelijkheden uitgifteprijs*
3. soort object; alleen grond of ook opstallen
4. doel van de uitgifte; commercieel of duurzame instandhouding
5. bestemming van het object.

* indexering volgens jaartotaalprijsindexcijfer voor het consumentenprijsindexcijfer (CPI), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In het algemeen wordt bij nieuwe uitgifte (en na beëindiging) een openbare inschrijvingsprocedure gehanteerd.

5.2 voortgezet gebruik

Op het moment van verwerving is bekend dat de gemeente de in eigendom komende gronden en opstallen zal beheren tot het moment dat deze in exploitatie worden genomen. Om te garanderen dat op (korte) termijn over de gronden c.q. opstallen beschikt kan worden, kan sprake zijn van tijdelijk voortgezet gebruik door de gronden ‘om niet’ in bruikleen te geven voor korte duur.

Veelal wordt door de verkopende partij het recht van voortgezet gebruik van het verkochte, gedurende een bepaalde periode of tot het moment dat de gemeente de grond benodigd is, bedongen. Eén en ander gebeurt onder inhouding van een bepaald percentage of deel van de koopsom welke na ontruimde oplevering door de gemeente aan verkopen wordt voldaan. Dit gebruik wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

5.3 pacht (> 3.000 m²)

Gemeentelijke gronden (waaronder historisch eigendom) in voorraad als compensatiegronden welke niet op korte termijn benodigd zijn, worden van jaar tot jaar aan derden verpacht tegen een marktconforme prijs. Hierbij wordt de betreffende grond, met registratie door de Grondkamer, verpacht voor een periode van maximaal 6 jaar. Eén en ander wordt vastgelegd in een zogenaamde geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter volgens artikel 397 lid 1, boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

Als uitgangspunt voor de te hanteren pachtprijs geldt de marktwaarde van de grond, te bepalen door een extern deskundige. Indien “de markt” daartoe aanleiding geeft, kan deze prijs worden aangepast. Voor verenigingen en instellingen wordt in de nota sport- en accommodatiebeleid een nieuwe werkwijze voor een eventuele bijstelling van de pachtprijs door middel van subsidie opgenomen.

5.4 verhuur openbaar groen (< 300 m²)

De bestaande regelingen voor verhuur van overhoeken zijn verouderd en dienen geactualiseerd te worden. Het uitgangspunt van marktconforme verhuurprijzen wordt bij deze actualisatie doorgezet. Momenteel wordt gewerkt aan een groenbeheersplan van waaruit uitgangspunten voor de actualisering van deze regels kunnen worden opgenomen. Het

groenbeheersplan zal in 2008 door het college worden vastgesteld. Aan de hand van een nog op te stellen groenbeleidsplan zal aanpassing van de regelingen plaatsvinden.

5.5 verhuur algemene terreinen (feest- en sportterreinen)

De gemeente beschikt over enkele terreinen welke aan organisaties van evenementen op verzoek in gebruik kunnen worden gegeven. Momenteel geldt voor het gebruik van deze terreinen de “verordening tot regeling van het in gebruik geven van aan de gemeente Heerde toebehorende sportterreinen” (vastgesteld in 1967). De vergoedingen worden jaarlijks vastgesteld door de raad. In de nota sport- en accommodatiebeleid wordt een nieuwe werkwijze voor een eventuele bijstelling van de vergoedingen door middel van subsidie opgenomen. Uitgangspunt is marktconforme vergoedingen.

5.6 verhuur volkstuinen, speeltuinen en overige gronden (> 300 m²)

Binnen de gemeente zijn twee volkstuincomplexen. De complexen (gronden) worden verhuurd aan de volkstuinverenigingen volgens de regeling “verhuur overige percelen gemeentegrond”. Overige gronden tot 3.000 m² worden volgens dezelfde regeling veelal aan particulieren verhuurd.

Daarnaast heeft de gemeente 4 speeltuinen. De speeltuinverenigingen hebben betreffende gronden, gezien het maatschappelijk belang, ‘om niet’ in bruikleen gekregen. Indien van toepassing is voor de op betreffende grond staande opstallen (clubhuis) een recht van opstal gevestigd. Het uitgangspunt van marktconforme verhuurprijzen wordt bij de actualisatie van de diverse regelingen doorgezet. In de nota sport- en accommodatiebeleid wordt een nieuwe werkwijze voor eventuele bijstelling van de vergoeding door middel van subsidie opgenomen.

5.7 verhuur ondergrond garageboxen

Binnen de gemeente zijn een viertal complexen waar de ondergrond van garageboxen wordt verhuurd aan de eigenaren van de garageboxen (de opstal) staande op eerdergenoemde complexen. De bestaande huurcontracten zijn verouderd en dienen geactualiseerd te worden. Het uitgangspunt van marktconforme verhuurprijzen wordt bij deze actualisatie doorgezet.

5.8 verhuur ondergrond woon/kantoorunits

In gevallen er tijdelijke behoefte is aan extra woon- of kantoorruimte voor een bedrijf, corporatie of (zorg)instelling wordt medewerking verleend aan verhuur van de ondergrond van betreffende unit op gemeentegrond. De huurprijs wordt gerelateerd aan de (marktconforme) geldende bouwkevelprijs.

5.9 bruikleen

Allereerst wordt na verwerving door de gemeente vaak een bruikleenovereenkomst gesloten in de zin van voortgezet gebruik door de oorspronkelijke eigenaar (vaak bij agrarische gronden). Een tweede situatie waarin gebruik gemaakt wordt van een bruikleenovereenkomst is die, waarin calamiteiten zoals vandalisme en verpaupering moeten worden voorkomen. In gevallen, waarbij feitelijk gebruik wel, maar verhuur niet gewenst is, omdat op onbekende maar wel korte termijn over het goed moet kunnen worden beschikt. In onze gemeente zijn met name enkele stroken voormalige spoorbaangrond op deze wijze in gebruik gegeven.

5.10 precariorechten

Voor tijdelijke bouwplaatsinrichtingen wordt gemeentegrond tijdelijk in gebruik gegeven door het sluiten van een bruikleenovereenkomst (zie onder 5.9). Onderzocht zal worden of het heffen van precariorechten in onze gemeente van nut kan zijn als alternatief instrument voor

de in gebruik geving van gemeentegrond voor deze gevallen. Heffing van precariorechten kan voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond, voor de openbare dienst bestemd (bijvoorbeeld terrassen, uitstallingen, containers, steigers). Afstemming met het team Veiligheid en Brandweer is bij dit onderzoek noodzakelijk.

5.11 verjaring/in gebruik genomen gronden

In onze gemeente liggen diverse stroken gemeentegrond welke, al dan niet te goeder trouw, in gebruik zijn genomen. Bij constatering wordt dit veelal direct gemeld aan gebruiker om verjaring te stuiten. De afhandeling van deze constatering vraagt de nodige tijd en formatie. Een plan van aanpak zal worden uitgewerkt en aan het college worden voorgelegd.

6. Gronduitgifte

Gronduitgifte kent twee vormen, te weten:

1. uitgifte in de vorm van verkoop of
 2. als de gemeente eigenaar blijft: uitgifte in de vorm van erfpacht of een erfdienstbaarheid.
- De algemene uitgangspunten zoals genoemd onder hoofdstuk 5, paragraaf 1, zijn ook op dit hoofdstuk van toepassing.

6.1 verkoop niet meer in gebruik zijnde of tot exploitatie behorende gemeentelijke gronden (bebouwd en onbebouwd)

Indien blijkt dat gronden en opstallen niet meer vallen binnen de grondexploitatie omdat geen sprake is van realisering van de nieuwe bestemming, zal de gemeente tot verkoop overgaan. Indien de gemeente een onroerende zaak (bebouwd en onbebouwd) in bezit heeft die niet (meer) in gebruik is en ook naar verwachting in de toekomst niet meer nodig zal zijn, zal ook overgegaan worden tot verkoop. Een onroerende zaak die in gebruik is bij derden kan, indien gewenst, worden verkocht aan de gebruiker of worden verkocht zodra het gebruik wettelijk kan worden beëindigd. Hierbij wordt de gebruiker de mogelijkheid geboden van 1^e keus.

Voordat tot verkoop wordt overgegaan moet worden beoordeeld of het mogelijk en wenselijk is, maatschappelijk en financieel, om de onroerende zaak in te zetten voor gemeentelijke doelen. Te denken valt daarbij aan huisvesting voor specifieke doelgroepen of bijzondere doeleinden. In dat geval kan zo nodig overeenstemming worden gezocht met een instelling, die in staat en bereid is de gewenste herbestemming te realiseren.

Bij verkoop wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van de taxatiewaarde. Uitgangspunt is een marktconforme verkoopprijs op basis van vooraf uitgevoerde taxatie door een extern deskundige. In incidentele gevallen wordt op grond van financieel economische overwegingen verkoop aan de hoogste bieder door middel van inschrijving gehanteerd met een openbaar gemaakte marktconforme bodemprijs.

Voordat tot verkoop wordt overgegaan zal het bestemmingsplan worden geraadpleegd en onderzoek worden gedaan naar de ligging van kabels en/of leidingen. De kosten van taxatie en eventueel vestigen van zakelijk recht (in geval van aanwezige kabels en/of leidingen) zijn voor rekening van koper.

6.2 verkoop/uitgifte bouw kavels (bouwgrondexploitatie)

De verworven gronden voor realisering van een inbreidings- of uitbreidingslocatie, zoals onder hoofdstuk 7 beschreven, worden na vaststelling van het bestemmingsplan uitgegeven. Voor bepaling van de uitgifteprijsen van deze gemeentelijke bouw kavels voor woningbouw

of industrie gelden de uitgangspunten (=beleid) en criteria zoals genoemd in paragraaf G van de programmabegroting. Voor de toewijzing van de kavels gelden de volgens het volkshuisvestingsbeleid opgestelde criteria. Het team Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de vaststelling van deze criteria.

6.3 verkoop van openbaar groen

De bestaande regeling voor verkoop van overhoeken zijn verouderd en dienen geactualiseerd te worden. De ingezette koers van marktconforme verkoopprijzen wordt bij deze actualisatie doorgezet. Momenteel wordt gewerkt aan een groenbeheersplan van waaruit uitgangspunten voor de actualisering van deze regels kunnen worden opgenomen. Het groenbeheersplan zal in 2008 door het college worden vastgesteld, waarna aanpassing van de regeling plaats zal vinden. Aan de hand van een nog op te stellen groenbeleidsplan zal een inventarisatie gemaakt worden voor eventuele verkoop van openbaar groen.

6.4 verkoop grond voor herontwikkelingslocaties

Voor herontwikkeling van locaties in eigendom van particulieren en/of marktpartijen komt het voor dat (een strook) gemeentegrond benodigd is. Bij verkoop wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van de taxatiewaarde. Uitgangspunt is een marktconforme verkoopprijs op basis van vooraf uitgevoerde taxatie door een extern deskundige. De grondverkoop wordt gelijktijdig vastgelegd in de overeenkomst voor de totale herontwikkeling (realisatieovereenkomst). Indien gemeentegrond benodigd is om aan de parkeernormen te kunnen voldoen, is verkoop van gemeentegrond buiten de herontwikkelingslocaties – indien beschikbaar – onder voorwaarden mogelijk. Ook is het mogelijk een bijdrage te betalen voor de aanleg van deze parkeervoorzieningen buiten de herontwikkelingslocatie. Per locatie is maatwerk

6.5 verkoopbedingen

algemene verkoopvoorwaarden

Bij de verkoop van bouw kavels worden de “algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Heerde 2002” gehanteerd. De voorwaarden gelden zowel voor de woningbouw als de bedrijventerreinen. Hierin zijn bepalingen opgenomen over de levering, betaling, doorverkoop, bebouwing, milieu etc. Deze voorwaarden zijn onder andere met in achtneming van Europese regelgeving inzake uitgifte van kavels vastgesteld.

staatssteun

Uitgangspunt bij ieder verkoop is dat geen strijd ontstaat met de Europese staatssteun-regelgeving. Staatssteun is ingevolge artikel 87 van het EG-verdrag behoudens uitzonderingen die in het verdrag zijn genoemd niet toegestaan. Bij verkooptransacties is sprake van staatssteun wanneer er onder de marktprijs aan ontwikkelende partijen worden verkocht.

anti-speculatiebeding

In de algemene verkoopvoorwaarden is opgenomen dat doorverkoop van gronden alvorens de daarop te stichten opstallen glas- en waterdicht zijn, alleen met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders plaats mag vinden. Als nog niet met de bouw van opstallen is begonnen, moet de grond weer aan de gemeente tegen dezelfde koopsom te koop worden aangeboden. Nadat de opstallen glas- en waterdicht zijn is doorverkoop mogelijk.

Om te voorkomen dat de grond met opstallen als beleggingsobject direct na realisatie met winst wordt doorverkocht is in het verleden diverse malen een anti-speculatiebeding opgenomen, waarbij een aflopend percentage van het deel van de meeropbrengst van de grondkosten afgedragen diende te worden. Het risico dat door gemeenten gebruikte bedingen als onaanvaardbare doorkruisingen van de Huisvestingswet worden gezien is groot wanneer

gemeenten niet voldoende transparant of onderbouwd hun beleid voeren. Een combinatie met eisen van economische of maatschappelijke binding aan de gemeente vergroot dit risico.

Omdat in de gemeente Heerde bij verkoop van gronden de taxatiewaarde als verkoopprijs geldt, wordt het anti-speculatiebeding niet meer gehanteerd. Speculatie is in een dergelijk geval namelijk niet meer aan de orde.

bindingseisen

Bij grondverkoop voor het realiseren van woningbouw worden bindingseisen gesteld als de grondprijs inclusief de op de bouwkvavels te realiseren woonruimte **onder** de koopprijsgrens ligt. **Boven** de wettelijke koopprijsgrens worden geen bindingseisen meer gesteld, gezien de ontwikkelingen in de jurisprudentie.

intensiveringsbeding

Bij functieverandering of bij het uitbreiden van de bebouwing stijgt de waarde van de grond. In de verkoopovereenkomst wordt opgenomen dat in dat geval een aanvulling op de grondprijs moet worden betaald. Dit is met name van belang indien er bij de verkoop slechts een deel van de mogelijke bebouwing wordt gerealiseerd. Het verdient de voorkeur om in plaats van het opnemen van dit beding al bij het vaststellen van de grondprijs zo veel mogelijk uit te gaan van de volgens het bestemmingsplan maximaal mogelijke bebouwing.

6.6 Uitgifte in erfpacht

Erfpacht is het zakelijk recht om, tegen betaling van een jaarlijkse canon, het volle genot te hebben over een aan een ander toebehorende onroerende zaak. De erfpacht kan voor een bepaalde tijd worden gevestigd. Meestal voor 15, 25 of 30 jaar. Bij agrarische grond wordt minimaal 26 jaar aangehouden omdat anders eveneens pacht van toepassing is op de overeenkomst. In de akte van vestiging kunnen beperkende voorwaarden worden opgenomen. Bij beëindiging van het recht verkrijgt de grondeigenaar weer de volle eigendom, eventueel met vergoeding van de opstallen. Het bezit van grond vergroot in theorie de mogelijkheden van een gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan een argument zijn om gronden niet te verkopen maar uitsluitend in erfpacht uit te geven. Als tweede argument wordt wel genoemd dat grond van de gemeenschap hoort te zijn en dat waardestijging van de grond ook ten gunste van de gemeenschap zou moeten komen.

Er wordt op dit moment op beperkte schaal grond in erfpacht uitgegeven, met name voor sport- en recreatiedoeleinden. De canon wordt in dat geval gebaseerd op de marktwaaarde van de grond. Eén en ander wordt vastgelegd in een erfpachtovereenkomst, volgens de pachtwetgeving zoals in titel 5, boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Voor verenigingen en instellingen wordt in de nota sport- en accommodatiebeleid een nieuwe werkwijze voor een eventuele bijstelling van de vergoedingen door middel van subsidie opgenomen. Op 1 mei 2007 is door het college een werkwijze voor de vaststelling van de canon (marktconform) bij verlenging of nieuw af te sluiten overeenkomsten vastgesteld.

Het eigendomsrecht van de grond, het zogenaamde blote eigendom, kan aan de erfpachter worden verkocht, zodat deze het volledige eigendomsrecht van grond plus opstallen krijgt. De verkoop van de blote eigendom aan de erfpachter levert een opbrengst ineens op. Hier staat tegenover dat hiervan de boekwaarde moet worden afgeboekt en dat de periodieke inkomsten wegvallen. Bij stijgende grondprijzen levert verkoop een positief resultaat op. Verkoop van het eigendomsrecht (erfpacht) heeft in incidentele gevallen plaatsgevonden, vooralsnog is er geen vast beleid.

6.7 recht van opstal verenigingen

Ten behoeve van verenigingen wordt het recht van opstal gevestigd voor het realiseren van eigen gebouwen (clubhuizen, onderkomens en sportruimten) en/of lichtmasten op in eigendom van de gemeente zijnde ondergrond. Meestal zijn deze gelegen op of nabij de sportveld- en speeltuincomplexen in de gemeente. Vergoedingen zijn, gezien het maatschappelijk belang, niet opgelegd. Het uitgangspunt van marktconforme vergoedingen wordt bij de actualisatie van de diverse regelingen doorgezet. In de nota sport- en accommodatiebeleid wordt een nieuwe werkwijze voor eventuele bijstelling van de vergoeding door middel van subsidie opgenomen.

overige (nutsbedrijven)

In een aantal gevallen is voor plaatsing van verdeelstations, zendmasten e.d. met nutsbedrijven, telecomaanhouders e.d. het recht van opstal overeengekomen. De overeengekomen retributie (vergoeding) is gebaseerd op de uitgiftegrondprijs voor sociale woningbouw en wordt veelal éénmalig afgekocht. Bij de actualisatie van de diverse regelingen wordt de basis voor berekening van de retributie aangepast naar bouwkavelprijs.

Ten behoeve van infiltratievoorzieningen van regenwater in gemeentegrond en riolering op particuliere grond wordt eveneens een recht van opstal overeengekomen. De overeengekomen vergoeding wordt gebaseerd op normen van LTO/Gasunie.

7. Rol bestuur in onderhandelingsituaties

De onderhandelingen om te komen tot verwerving of verkoop van een onroerende zaak worden gevoerd door een extern deskundige, in opdracht van de gemeente. De algehele coördinatie ligt bij de afdeling Ruimte, team Ruimtelijke Inrichting en Beheer. Van belang is de navolgende afspraken te maken hoe en wanneer het onderhandelingsproces wordt teruggekoppeld naar het bestuur:

1. bij de start van de onderhandelingsgesprekken overleg tussen afdelingshoofd Ruimte en projectleider met verantwoordelijk wethouder over de bandbreedte en het mandaat;
2. indien nodig tijdens het onderhandelingsproces ruggespraak met de verantwoordelijk wethouder;
3. onderhandelingen altijd onder gebruikelijke voorwaarden, zijnde voorbehoud goedkeuring college en indien nodig raad;
4. overeenstemming leidt altijd tot collegevoorstel en –besluit;
5. in beginsel nooit een bestuurder aan de onderhandelingsstafel, dit compromitteert namelijk zijn/haar positie.

Bijlage 1

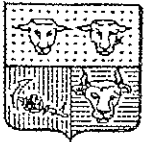
Bestaande regelingen/werkwijzen

Bijlage 2

checklist realisatieovereenkomst

Bijlage 1

Bestaande regelingen/werkwijzen



GEMEENTE HEERDE

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 15 februari 2000;

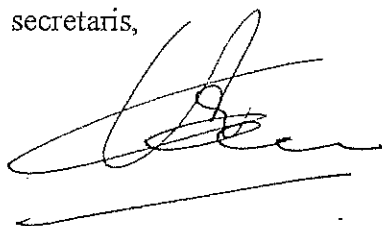
gelet op artikel 147 van de gemeentewet;

besluit:

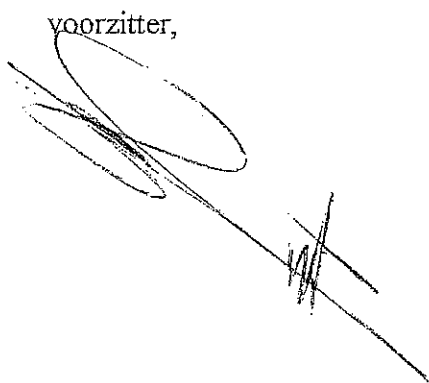
1. De "overhoekregeling" inzake verkoop grond, voor het laatst gewijzigd bij raadsbesluit van 22 december 1997, in zijn geheel laten vervallen.
2. Met ingang van 1 mei 2000 de nieuwe "overhoekregeling" inzake verkoop grond als volgt vast te stellen:
 - I. a. onder een "overhoek" wordt verstaan een perceel/strook grond niet groter dan 100 m² en grenzend aan het perceel in eigendom zijnde van de aanvrager;
 - b. bij de verkoop van een "overhoek" tot een maximale oppervlakte van 50 m², een prijs te hanteren van f 50,-- per m²;
 - c. bij de verkoop van een "overhoek" groter dan 50 m², doch minder dan 100 m², uit te gaan van een m² prijs gerelateerd aan 50% van de grondprijs zoals aangegeven in de op dat moment voor bedoelde grond van toepassing zijnde exploitatie-opzet, dan wel indien een dergelijke exploitatie-opzet niet meer van toepassing is c.q. niet meer aktueel is, de dan geldende grondmarktwaarde (met een minimum van f 50,-- per m²). In dat geval gaan burgemeester en wethouders tot taxatie van bedoelde grond over. De kosten van deze taxatie komen, ongeacht het al dan niet doorgaan van de voorgenomen grondtransactie, voor rekening van de aspirant-koper(s).
 - d. het gestelde onder b. en c. is niet van toepassing indien volgens het vigerende bestemmingsplan de verkoop tot gevolg heeft dat de bouwmogelijkheden van het perceel waaraan de grond wordt toegevoegd, direct danwel indirect vergroot worden of vergroot kunnen worden;
 - e. op de verkopen van grond zoals aangegeven onder I b de nota delegatie en mandaat, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 1999 van toepassing te verklaren.
 - II. Indien het gestelde onder d. van toepassing is, gaan burgemeester en wethouders tot taxatie van bedoelde grond over. De kosten van deze taxatie komen, ongeacht het al dan niet doorgaan van de voorgenomen grondtransactie, voor rekening van aspirant-koper(s).
 - III. Indien in de te verkopen grond voorzieningen liggen van nutsbedrijven wordt niet tot verkoop van de grond over gegaan, tenzij de koper bereid is:
 - mee te werken aan het vestigen van een zakelijk recht of indien dat niet mogelijk is;
 - de werkelijke kosten te betalen die verbonden zijn aan het verleggen c.q. verplaatsen van de betreffende voorzieningen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 17 april 2000.

secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a long diagonal stroke extending towards the bottom right.

GEMEENTE HEERDE

ADVIES aan het college

Akkoord:	Sector	Grondgebied	Datum	24-7-2002
Hoofd afd.	Afdeling	Openbare Werken	Boekingsnr	1839
FBM	Behandeld door	J. Dijkslag-Esselink	Openbaar	Ja
JBM	Onderwerp	Aanpassing regeling verhuur overhoeken		
Dir/Hfd S	MT			

BESLISSING

Datum college:	30 JULI 2002				Opmerkingen:
	B	W	W	W	
Akkoord					
Bespreken					

TOELICHTING

In de collegevergadering van 14 december 1993 is besloten een regeling vast te stellen voor de verhuur van overhoeken. Deze regeling wordt nog steeds gehanteerd en luidt: voor alle stroken gemeentegrond onder de 50 m² geldt een huurbedrag van f 50,-- per jaar, voor iedere m² boven de 50 m² geldt dat er f 1,-- extra per m² betaald dient te worden.

In 1997 zijn veel huurcontracten vernieuwd en is een gefaseerde verhoging doorgevoerd om op het niveau van de huidige regeling te komen. Tevens is in deze nieuwe huurcontracten de bepaling opgenomen dat de huursom om de twee jaar kan worden herzien. Separaat treft u een voorstel aan waarin een verhoging van 7,2% per 1 november 2001 wordt voorgesteld voor de contracten afgesloten in de oneven jaren. Om eenheid te krijgen in de huurprijzen voor bestaande en nieuwe contracten stellen wij u voor de huidige regeling aan te passen, zodat bij nieuwe verzoeken tot huur hetzelfde bedrag per m² betaald wordt.

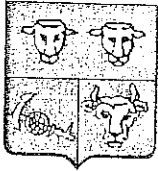
Voor de berekening van de nieuwe bedragen is uitgegaan van het oude tarief in guldens, omgezet in euro's, vermeerderd met 7,2% en afronding. Voor de verhuur van overhoeken in zijn algemeenheid wordt de huursom dan € 0,50 per m² met een minimum van € 25,--.

Bovenstaande regeling geldt over het algemeen voor percelen met een oppervlakte onder de ca. 300 m² in gebruik als tuin. Voor de huurders van gemeentegrond vanaf ca. 300 m² in gebruik als functionele tuingrond of agrarisch bouwland volgt nog een voorstel tot (gefaseerde) huurverhoging. Deze vaak verouderde huurcontracten dienen tegelijkertijd herzien te worden.

ADVIES

1. Voor alle stroken gemeentegrond onder de 50 m² in zijn algemeenheid een huurbedrag van €25,-- per jaar aanhouden en voor iedere m² boven de 50 m² € 0,50 extra per m² in rekening brengen.

2. In bijzondere gevallen afwijken van het gestelde onder 1.



GEMEENTE HEERDE



Aan de commissie Grondgebiedzaken

Heerde, 10 februari 2003
 uw brief van
 uw kenmerk
 ons kenmerk OW/REO/460
 doorkiesnummer (0578) 699510 (J. Dijkslag-Esselink)
 onderwerp nadere toelichting vaststelling regeling verhuur percelen gemeentegrond

Sector Grondgebied
 Verzonden op: 12 FEB. 2003

Geachte commissieleden,

In de vergadering van 7 januari 2003 zijn vragen gesteld over het voorstel tot vaststelling van een nieuwe regeling voor verhuur van percelen gemeentegrond, **niet** zijnde overhoeken.

Ter verduidelijking en vereenvoudiging stellen wij u voor de nieuwe regeling als volgt vast te stellen.

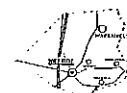
Bij de verhuur van gemeentegrond de volgende begrippen en prijzen hanteren:

1. een perceel: alle overige gemeentegrond, tenzij het college anders besluit (hierbij speelt de waarde van de grond een rol); huurprijs € 0,045 per m², vermeerderd met € 25,-- administratiekosten.
2. een overhoek: een strook gemeentegrond niet groter dan ca. 300 m², in gebruik als tuin en grenzend aan het perceel in eigendom of huur bij de aanvrager; huurprijs € 0,50 per m² met een minimum van € 25,--.

De onder lid 2 genoemde regeling voor verhuur overhoeken bestond reeds en is niet gewijzigd. De onder lid 1 genoemde regeling is nieuw.

Wij stellen u voor deze nieuwe regeling niet door de raad vast te laten stellen. De regeling verhuur overhoeken is namelijk ook niet door de raad vastgesteld.

Hoogachtend,
 namens het college van Heerde,
 de portefeuillehouder,
 wethouder W. de Weerd



23. Vaststelling regeling verhuur percelen gemeenteground.

De heer Bouman vindt het onjuist dat de huurprijs afhankelijk wordt gemaakt van de oogst. De heer Van Dijk vindt de prijs van € 0,10 te laag. De verhoudingen zijn in dat geval niet goed.

De heer Okkerse zegt dat de prijzen niet te hoog moeten worden omdat anders de gemeente voor het onderhoud moet zorgen.

De heer Tuinman vraagt in het voorstel de huidige prijzen te vermelden.

De heer De Weerd geeft aan dat er tot op heden geen regeling is geweest. Van geval tot geval werd de huurprijs bepaald. De afhankelijkheid van de oogst zal verwijderd worden.

Conclusie.

Het voorstel kan na aanpassing worden voorgelegd aan de raad.

GEMEENTE HEERDE

ADVIES aan het college

akkoord:	Sector	Grondgebied	Datum	5-11-2002
Hoofd afd.	Afdeling	Openbare Werken	Boekingsnr	2649
BM	Behandeld door	J. Dijkslag-Esselink	Openbaar	Ja
JBM	Onderwerp	Vaststelling regeling verhuur percelen gemeentegonden		
ecr.	MT			

BESLISSING

- advies
- Ter vaststelling aan de raad voorleggen.

Datum college:	19 NOV. 2002	Opmerkingen:	Raad ?
	B	W	W
Akkoord			
Bespreken			

TOELICHTING

Op 30 juli 2002 heeft uw college besloten de regeling verhuur van overhoeken aan te passen. Voor alle stroken gemeenteground onder de 50 m² wordt een huurbedrag van € 25,-- per jaar aangehouden en voor iedere m² boven de 50 m² wordt € 0,50 extra per m² in rekening gebracht.

Bovenstaande regeling geldt over het algemeen voor percelen met een oppervlakte onder ca. 300 m² in gebruik als tuin en grenzend aan het perceel in eigendom van de aanvrager. Voor de verhuur van percelen gemeenteground in gebruik als volkstuin of voor agrarische doeleinden is geen regeling vastgesteld. Het verdient aanbeveling om ook hier een regeling voor vast te stellen. Om hiervoor actuele huurprijzen te kunnen bepalen is onderstaand voorstel voor te hanteren huurprijzen aan onze externe deskundige voorgelegd en akkoord bevonden.

Prijzen verhuur percelen gemeenteground per m²:

in gebruik als volkstuin	tot 1000 m ²	€ 0,10
	vanaf 1000 m ²	€ 0,05
in gebruik voor agrarische doeleinden	tot 1000 m ²	€ 0,05
	vanaf 1000 m ²	€ 0,02
	evt. vanaf 3000 m ²	€ 0,04*

*afhankelijk van opbrengst oogst

Bovenstaande prijzen kunnen tevens gehanteerd worden bij herziening van de oude huurcontracten (voorzover mogelijk).Huurverhoging kan in die gevallen eventueel gefaseerd doorgevoerd worden. Hierover volgt nog nader advies.

ADVIES

Voor de verhuur van percelen gemeentegrond welke niet onder de regeling verhuur overhoeken vallen in zijn algemeenheid de volgende huurprijzen hanteren:

in gebruik als volkstuin	tot 1000 m ²	€ 0,10 per m ²
	vanaf 1000 m ²	€ 0,05 per m ²
in gebruik voor agrarische doeleinden	tot 1000 m ²	€ 0,05 per m ²
	vanaf 1000 m ²	€ 0,02 per m ²
	evt. vanaf 3000 m ²	€ 0,04* per m ²

*afhankelijk van opbrengst oogst

GEMEENTE HEERDE

ADVIES aan het college

Akkoord: TC CS: JBM: PBM: FBM: Hoofd afd. Secr.

Afdeling Team

Ruimte OW/RMB

Datum 24-4-2007

Boekingsnr

Behandeld door J. Dijkslag-Esselink/W. Fikse-van den Hoorn

Openbaar Nee

Kern van de zaak Werkwijze bepaling canon/huurprijs nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht/huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen

BESLISSING

1. op openbare lijst plaatsen
2. conform advies

vergadering
commissie Ruimte
d.d. 27 AUG. 2007

Datum college: 1 MEI 2007

Opmerkingen:

sup kopie van alle stukken AW

	B	W	W	W
Akkoord				
Bespreken				

TOELICHTING

Voor zowel de bepaling van een canon voor nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten voor gemeentelijke gronden als voor de bepaling van een huurprijs voor nieuw te verhuren of te verlengen gemeentelijke gebouwen is behoefte aan een vaste werkwijze. Uit de in het verleden afgesloten overeenkomsten is geen vaste gedragslijn of werkwijze te achterhalen.

Uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden

Wij adviseren u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten.

- jaarlijks te betalen canon bepalen door bepaling/herziening van de grondwaarde op basis van taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijks aanpassing van de canon op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon in verband met fluctuaties in de waarde van de grond.

Verhuur gemeentelijke gebouwen

Bij alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten voor gemeentelijke gebouwen adviseren wij u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren.

- jaarlijks te betalen huurprijs bepalen door taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijkse aanpassing van de huurprijs op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- huidige huurovereenkomsten voor zover mogelijk openbreken en na taxatie door een extern deskundige de gebouwen marktconform verhuren.

Bijgaand treft u tweetal overzichten aan waarop de huidige erfpacht- en huurovereenkomsten, gesorteerd op einddatum respectievelijk met en zonder indexering, zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat op korte termijn (2008) een aantal vernieuwingen/verlengingen aan de orde komen. Hiertoe ontvang u binnenkort een voorstel. Na afronding van de planologische procedure ontvangt u ook een voorstel over het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de Horsthoekruiters.

Verenigingen/instellingen

Vorenstaande werkwijze betekent een forse verhoging van de canon/huurprijs welke voor verenigingen en instellingen in veel gevallen niet op te brengen is. Het ter beschikking staande budget van de vereniging/instelling speelt daarbij natuurlijk een rol. Een vergelijk met andere verenigingen/instellingen is reëel. Ook de maatschappelijke functie en het onderhoud van het perceel/gebouw (of dit voor rekening van de vereniging of voor de gemeente komt) speelt een rol.

Eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen kan aan de hand van de in de contourennota opgenomen categorieën plaatsvinden (zie bijlage). Voorgestelde werkwijze zal tevens in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid (voorjaar van 2008) opgenomen worden. Per vereniging/instelling zal een voorstel aan u worden voorgelegd over de nieuw te hanteren canon c.q. huurprijs, waarbij de mogelijkheid tot een gefaseerde invoering overwogen kan worden. In het voortraject zal betreffende vereniging/instelling geïnformeerd worden over de gevolgen van deze werkwijze.

De verhuur van sportaccommodaties en schoolgebouwen is in dit advies buiten beschouwing gelaten. Voor verhuur van sportaccommodaties (sporthal/gymzalen en sportvelden) geldt de verordening in gebruik geving sportterreinen en voor de schoolgebouwen geldt de verordening huisvesting onderwijs.

Voorgestelde werkwijze zorgt voor een transparante en éénduidige benadering voor alle betrokkenen. Dit advies is in overleg met afdeling Samenlevingszaken (team MI) tot stand gekomen.

ADVIES

1. Bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht- en huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen:
 - a. de canon/huurprijs bepalen door bepaling/herziening van de (grond)waarde op basis van taxatie door een extern deskundige (marktconform);
 - b. de canon/huurprijs jaarlijks aanpassen op basis van indexering (volgens het consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
 - c. na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon opnemen in verband met fluctuaties in de waarde van de grond;
 - d. gemeentelijke gebouwen op basis van taxatie door extern deskundige marktconform verhuren.
2. De onder punt 1 genoemde uitgangspunten opnemen in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid.
3. Voor een eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen de uitgangspunten van de contourennota hanteren.
4. Uw besluit ter kennisname brengen aan de commissie Samenleving.

Overzicht huidige erfpachtovereenkomst

Erfpachter	indexering	omschrijving objekt	grootte in m2	bedragen in euro's	einddatum
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	2 terreinen nabij Kooiweg	6572	343,96	12-05-2008
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	terrein aan de Kooiweg	1.900	99,13	12-05-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	3 terreinen nabij Klapperdijk	5.220		31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.959	} 572,11	31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.530		31-12-2008
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	terrein Veldweg	3.978	675,90	01-01-2011
Motorsportver. NO-Veluwe	om de 5 jr	terrein bij Rijksweg 50/Kamperweg	170.765	629,02	01-07-2012
Postduivenver. W'veld	om de 10 jr	terrein bij Klapperdijk	264	143,03	01-07-2012
Tennishal 't Oldeveld	om de 10 jr	grond tennishal Klapperdijk (nabij)	1.762	5.466,90	01-08-2013
Postduivenver. "Juliana"	om de 10 jr	terrein Zuppeldsweg	510	66,27	01-10-2014
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	kanaaldijk W'veld	735	1.714,21	01-09-2020
Schaapskooiruiter Wapenveld	om de 5 jr	terrein Wapenvelder Kerkweg	12.600	50,69	31-12-2021
Dorphaus Heerde	om de 10 jr	van Meurslaan	2.660	2.184,77	08-06-2026
M.P. Hulsbergen	om de 5 jr	ondergrond kiosk Elburgerweg	492	1.669,38	01-01-2030
UPC Nederland (vh St. Cort)	om de 5 jr	terrein Molenweg	45	93,65	31-05-2037
Lokale Omroep Heerde	om de 5 jr	terrein Molenweg	97	201,86	31-05-2037
VVV-Heerde	om de 25 jr	Kerkstraat	77	317,65	01-06-2037
Buitencentrum de Koerberg BV	om de 3 jr	terrein "De Koerberg"	227.640	35.000,-	01-01-2044

Januari 2007. (Verhuur gebouwen met/zonder indexering).

<u>Adres</u>	<u>Huurder</u>	<u>Indexering</u>	<u>Jaarhuur</u>
<u>Verhuur gebouwen met indexering richtlijn CBS.</u>			
Dorpsstraat 55	Heerder Historische Vereniging V.O.F. (R Kloekke)	-jaarlijks per januari -jaarlijks per januari	€ 12.821,92 € 14.833,96
Zwolseweg 29	Stichting Pas Mode Aan	-jaarlijks per januari	€ 717,08
Zwarteweg 4a	Ambulancedienst	-jaarlijks per januari	€ 16.097,16
Flessenbergerweg (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal	-jaarlijks per januari	€ 1.440,76
Nachtegaalweg 44 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-5 jaarl.per juli vanaf 1999, 2004, 2009	€ 3.150,80
Peuterpret (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal (komt wijz.) Peuterspeelzaal in ander onderkomen	-5 jaarlijks per 1 aug. 1999,2004, 2009	€ 1.126,86
Ossenstal	A.G. Kluinhaar	-verhuurd tot 2010	€ 700,00
Van Meurslaan 3	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 15.383,75
Putterweg 2a	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 17.763,25

Verhuur gebouwen zonder indexering.

Elburgerweg 3	Stichting Creatief Centrum)St.Kunst- Kunstkring)educatie	-geen indexering) -geen indexering)	€ 1.769,73
Elburgerweg	Stichting Creatief Centrum	-geen indexering	€ 4.265,53
Zwolseweg 29 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-geen indexering	€ 2.359,66
Zwolseweg 29	Tafeltennisvereniging Vined	-geen indexering	€ 1.179,82
Dorpsstraat 55	LOH	-geen indexering	€ 1.934,60
Veesser Enkw/Kerkstr.	Schaatsvereniging en Oranjever. (2x€ 11,00 afspraak zelf onderhoud)	-geen indexering	€ 22,00
Veldschuur Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 2.287,37
Schaapskooi Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 1.756,12
Schaftgelegenheid	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 431,09

Verhuur van woning met huurverhoging richtlijn Min.

Dorpsstraat 5	D. Bakker-te Loo	-jaarlijks per juli	€ 5.583,24
Groteweg 36	F. Lans	-jaarlijks per juli	€ 3.519,36
De Pagenberg 10c	W.A. Eilander	-jaarlijks per juli	€ 2.463,84

Veesser Enkweg 6	H.F. Zernitz	-jaarlijks per juli	€ 6.233,28
------------------	--------------	---------------------	------------

Verhuur woningen zonder huurverhoging.

Stationsstraat 4	H. de Joode - v.d. Put	-geen huurverhoging	€ 1.633,53
------------------	------------------------	---------------------	------------

Renderklipenpad 2	W. de Ridder	-geen huurverhoging	€ 279,12
-------------------	--------------	---------------------	----------

Zwolseweg 51	J.G. Burgers	-geen huurverhoging	€ 994,92
--------------	--------------	---------------------	----------

Verhuren scholen.

A. Lijphartlaan 23	St. Siza Dorp Groep	-jaarlijkse indexering	€ 12.605,00
--------------------	---------------------	------------------------	-------------

A. Lijphartlaan 23	Margrietschool	-jaarlijkse aanpassing	€ 8.343,00
--------------------	----------------	------------------------	------------

W.Fikse 2007

GEMEENTE HEERDE

ADVIES aan het college

Akkoord:	Afdeling	Openbare Werken	Datum	5-7-2006
Hoofd afd.	Team	Civiel binnen	Boekingsnr	
C	Behandeld door	J. Dijkslag-Esselink	Openbaar	nee
CS: JBM: PBM: FBM:	Kern van de	Contractvernieuwing en verhoging pachtprizen van percelen		
gecr. MT	zaak	gemeenteground, groter dan 3.000 m ²		

BESLISSING

Datum college: 11 JULI 2006

Opmerkingen:

	B	W	W	W
Akkoord				
bespreken				

TOELICHTING

In uw vergadering van 10 april 2006 heeft u besloten de pachtovereenkomsten voor percelen gemeenteground groter dan 3.000 m² om te zetten in éénmalige pachtovereenkomsten en de pacht prijs door een extern deskundige te laten bepalen en deze marktconforme pacht prijs gefaseerd door te voeren.

Betreffende percelen zijn op 21 juni 2006 door een extern deskundige getaxeerd voor het vaststellen van de pachtwaarden. In bijgaande brief van 3 juli 2006 van Keller Grondzaken bv zijn de waarden weergegeven. De waarde is bepaald bij voortgezet agrarisch gebruik. Het betreft een 12-tal percelen gemeenteground in Heerde en Wapenveld, zoals vermeld op bijgevoegd overzicht.

Op bijgevoegd overzicht is tevens de huidige pacht prijs en de verhoging per jaar (over een periode van 3 jaar) aangegeven. Voor enkele percelen betreft dit een forse verhoging. De nieuwe pacht prijs wordt echter in een tijdsbestek van drie jaar op niveau (marktconforme pacht prijs) gebracht.

Ter informatie delen wij u mede dat vorig jaar voor het perceel aan de Rolders/Groteweg ook een marktconforme pacht prijs is gehanteerd.

Gezien uw besluit van 10 april 2006 (marktconforme pacht prijs hanteren) adviseren wij u de pacht prijzen te hanteren volgens de getaxeerde waarden (pacht prijs is 2% van de waarde).

ADVIES

Marktconforme pacht prijzen hanteren voor percelen gemeenteground groter dan 3.000 m², conform de door een extern deskundige bepaalde waarden (per brief van 3 juli 2006).

Overzicht verpachte percelen gemeenteground, groter dan 3000 m², voor bepaling nieuwe pachtsoort.

Locatie (agrarisch perceel)	Pachter/huurder	Huidige contract	Oppervlakte (m ²)	Kadastraal perceel	Tekening- nummer	Getaxeerde waarde (€'s)	Pachtprijs (€'s) 2% van waarde	Huidige pacht- prijs (€'s)	Voorgestelde pachtprijs (€'s)
HEERDE				Sectie:					
1. Haneweg	Marskamp	P (1)	9.310	P 394	7655	42.000,--	840,--	147,16	233,50
2. Engweg	Dijkslag	P (1)	4.275	H 1624	7650	14.000,--	280,--	75,67	120,40
3. Randerklippenpad bosbedrijf	Boeve	P (6)	11.910	I 593	7654	21.000,--	420,--	130,46	207,40
4. Feuwlansdeweg	Bijsterbosch	P (1)	10.528	A 2842	7652	37.000,--	740,--	391,39	541,30
5. Feuwlansdeweg	Rorije	P (1)	3.681	A 2842	7651	13.000,--	260,--	49,58	78,83
6. Zwolseweg	v/d Bosch	P (1)	5.903	A 2365	7648	19.000,--	380,--	97,59	155,16
7. Veldweg	v/d Bosch	P (6)	16.158	A 2687	7657	65.000,--	1.300,--	233,79	371,01
WAPENVELD									
8. Wapenvelder Kerkweg	Struik	H	3.809	M 631	7653	9.550,--	191,--	113,45	180,41
9. Blauwe Beltweg	Colijn	H	4.135	C 6706	7691	7.250,--	145,--	33,13	52,67
10. Kanaaldijk	Dijkslag	P (1)	12.970	M 706	7693	45.500,--	910,--	176,57	280,22
11. Kloosterweg	Lewink	H	5.680	M 1000	7576	10.000,--	200,--	85,08	135,24
VORCHTEN									
12. Mr. van Voorstweg	Van 't Oever	H	3.078	N 695	7656	14.000,--	280,--	34,85	55,41

P(1) = éénjarige pacht

P(6) = reguliere pacht

H = huur

GEMEENTE HEERDE
ADVIES aan het college

Akkoord:	Afdeling	Ruimte	Datum 24-4-2007
TC	Team	OW/RMB	Boekingsnr
CS: JBM: PBM: FBM:	Behandeld door	J. Dijkslag-Esselink/W. Fikse- van den Hoorn	Openbaar Nee <i>Ja</i>
Hoofd afd. <i>[Handwritten Signature]</i>	Secr. <i>[Handwritten Signature]</i>	Kern van de zaak	Werkwijze bepaling canon/huurprijs nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht/huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen

BESLISSING

1. op openbare lijst plaatsen
2. Confirmer advies B.

vergadering commissie Ruimte d.d. 27 AUG. 2007 <i>[Handwritten Signature]</i>
--

Datum college: *1 MEI 2007*

Opmerkingen:

Sup kopie van alle stukken AW ^{27.8.07}

	B	W	W	W
Akkoord				
Bespreken	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>

TOELICHTING

Voor zowel de bepaling van een canon voor nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten voor gemeentelijke gronden als voor de bepaling van een huurprijs voor nieuw te verhuren of te verlengen gemeentelijke gebouwen is behoefte aan een vaste werkwijze. Uit de in het verleden afgesloten overeenkomsten is geen vaste gedragslijn of werkwijze te achterhalen.

Uitgifte in erfpacht van gemeentelijke gronden

Wij adviseren u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtovereenkomsten.

- jaarlijks te betalen canon bepalen door bepaling/herziening van de grondwaarde op basis van taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijks aanpassing van de canon op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon in verband met fluctuaties in de waarde van de grond.

Verhuur gemeentelijke gebouwen

Bij alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten voor gemeentelijke gebouwen adviseren wij u de navolgende werkwijze/voorwaarden te hanteren.

- jaarlijks te betalen huurprijs bepalen door taxatie door een extern deskundige;
- jaarlijkse aanpassing van de huurprijs op basis van indexering (consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
- huidige huurovereenkomsten voor zover mogelijk openbreken en na taxatie door een extern deskundige de gebouwen marktconform verhuren.

Bijgaand treft u tweetal overzichten aan waarop de huidige erfpacht- en huurovereenkomsten, gesorteerd op einddatum respectievelijk met en zonder indexering, zijn weergegeven. Hieruit blijkt dat op korte termijn (2008) een aantal vernieuwingen/verlengingen aan de orde komen. Hiertoe ontvang u binnenkort een voorstel. Na afronding van de planologische procedure ontvangt u ook een voorstel over het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de Horsthoekruiters.

Verenigingen/instellingen

Vorenstaande werkwijze betekent een forse verhoging van de canon/huurprijs welke voor verenigingen en instellingen in veel gevallen niet op te brengen is. Het ter beschikking staande budget van de vereniging/instelling speelt daarbij natuurlijk een rol. Een vergelijk met andere verenigingen/instellingen is reëel. Ook de maatschappelijke functie en het onderhoud van het perceel/gebouw (of dit voor rekening van de vereniging of voor de gemeente komt) speelt een rol.

Eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen kan aan de hand van de in de contourennota opgenomen categorieën plaatsvinden (zie bijlage). Voorgestelde werkwijze zal tevens in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid (voorjaar van 2008) opgenomen worden. Per vereniging/instelling zal een voorstel aan u worden voorgelegd over de nieuw te hanteren canon c.q. huurprijs, waarbij de mogelijkheid tot een gefaseerde invoering overwogen kan worden. In het voortraject zal betreffende vereniging/instelling geïnformeerd worden over de gevolgen van deze werkwijze.

De verhuur van sportaccommodaties en schoolgebouwen is in dit advies buiten beschouwing gelaten. Voor verhuur van sportaccommodaties (sporthal/gymzalen en sportvelden) geldt de verordening in gebruik geving sportterreinen en voor de schoolgebouwen geldt de verordening huisvesting onderwijs.

Voorgestelde werkwijze zorgt voor een transparante en éénduidige benadering voor alle betrokkenen. Dit advies is in overleg met afdeling Samenlevingszaken (team MI) tot stand gekomen.

ADVIES

1. Bij alle nieuw af te sluiten of te verlengen erfpacht- en huurovereenkomsten voor gemeentelijke gronden en gebouwen:
 - a. de canon/huurprijs bepalen door bepaling/herziening van de (grond)waarde op basis van taxatie door een extern deskundige (marktconform);
 - b. de canon/huurprijs jaarlijks aanpassen op basis van indexering (volgens het consumentenprijsindexcijfer van het CBS);
 - c. na 10 jaar tussentijdse herzieningsmogelijkheid van de canon opnemen in verband met fluctuaties in de waarde van de grond;
 - d. gemeentelijke gebouwen op basis van taxatie door extern deskundige marktconform verhuren.
2. De onder punt 1 genoemde uitgangspunten opnemen in de op te stellen nota sportaccommodatiebeleid.
3. Voor een eventuele bijstelling van de canon/huurprijs voor verenigingen en instellingen de uitgangspunten van de contourennota hanteren.
4. Uw besluit ter kennisname brengen aan de commissie Samenleving.

Overzicht huidige erfpachtovereenkomst

Erfpachter	indexering	omschrijving object	grootte in m2	bedragen in euro's	einddatum
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	2 terreinen nabij Koolweg	6572	343,96	12-05-2008
Buijs-Ballot groep Epe-Heerde	om de 5 jr	terrein aan de Koolweg	1.900	99,13	12-05-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	3 terreinen nabij Klapperdijk	5.220		31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.959	} 572,11	31-12-2008
Tennisver. W'veld	om de 10 jr	nabij Klapperdijk	1.530		31-12-2008
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	terrein Veldweg	3.978	675,90	01-01-2011
Motorsportver. NO-Veluwe	om de 5 jr	terrein bij Rijksweg 50/Kamperweg	170.765	629,02	01-07-2012
Postduivenver. W'veld	om de 10 jr	terrein bij Klapperdijk	264	143,03	01-07-2012
Tennishal 't Oideveld	om de 10 jr	grond tennishal Klapperdijk (nabij)	1.762	5.466,90	01-08-2013
Postduivenver. "Juliana"	om de 10 jr	terrein Zuppeldsweg	510	66,27	01-10-2014
Felua-groep A'doorn	om de 5 jr	kanaaldijk W'veld	735	1.714,21	01-09-2020
Schaapskooiuiters Wapenveld	om de 5 jr	terrein Wapenvelder Kerkweg	12.600	50,69	31-12-2021
Dorphuis Heerde	om de 10 jr	van Meurslaan	2.660	2.184,77	08-06-2026
M.P. Huisbergen	om de 5 jr	ondergrond kiosk Elburgenweg	492	1.669,38	01-01-2030
UPC Nederland (vh St. Cort)	om de 5 jr	terrein Molenweg	45	93,65	31-05-2037
Lokale Omroep Heerde	om de 5 jr	terrein Molenweg	97	201,86	31-05-2037
VWV-Heerde	om de 25 jr	Kerkstraat	77	317,65	01-06-2037
Buitencentrum de Koerberg BV	om de 3 jr	terrein "De Koerberg"	227.640	35.000,-	01-01-2044

Januari 2007. (Verhuur gebouwen met/zonder indexering).

<u>Adres</u>	<u>Huurder</u>	<u>Indexering</u>	<u>Jaarhuur</u>
<u>Verhuur gebouwen met indexering richtlijn CBS.</u>			
Dorpsstraat 55	Heerder Historische Vereniging V.O.F. (R Kloekke)	-jaarlijks per januari -jaarlijks per januari	€ 12.821,92 € 14.833,96
Zwolseweg 29	Stichting Pas Mode Aan	-jaarlijks per januari	€ 717,08
Zwarteweg 4a	Ambulancedienst	-jaarlijks per januari	€ 16.097,16
Flessenbergerweg (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal	-jaarlijks per januari	€ 1.440,76
Nachtegaalweg 44 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-5 jaarl.per juli vanaf 1999, 2004, 2009	€ 3.150,80
Peuterpret (Stichting Bintwerk)	Stichting Peuterspeelzaal (komt wijz.) Peuterspeelzaal in ander onderkomen	-5 jaarlijks per 1 aug. 1999,2004, 2009	€ 1.126,86
Ossenstal	A.G. Kluinhaar	-verhuurd tot 2010	€ 700,00
Van Meurslaan 3	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 15.383,75
Putterweg 2a	St. Openb. Basis Bibliotheek N.Veluwe	-jaarlijks indexering	€ 17.763,25
<u>Verhuur gebouwen zonder indexering.</u>			
Elburgerweg 3	Stichting Creatief Centrum)St.Kunst- Kunstkring)educatie	-geen indexering) -geen indexering)	€ 1.769,73
Elburgerweg	Stichting Creatief Centrum	-geen indexering	€ 4.265,53
Zwolseweg 29 (Stichting Bintwerk)	Stichting Sociaal Cultureel Werk	-geen indexering	€ 2.359,66
Zwolseweg 29	Tafeltennisvereniging Vined	-geen indexering	€ 1.179,82
Dorpsstraat 55	LOH	-geen indexering	€ 1.934,60
Veesser Enkw/Kerkstr.	Schaatsvereniging en Oranjever. (2x€ 11,00 afspraak zelf onderhoud)	-geen indexering	€ 22,00
Veldschuur Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 2.287,37
Schaapskooi Elburgerw.	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 1.756,12
Schaftgelegenheid	St. Schaapskudde Epe/Heerde	-geen indexering	€ 431,09
<u>Verhuur van woning met huurverhoging richtlijn Min.</u>			
Dorpsstraat 5	D. Bakker-te Loo	-jaarlijks per juli	€ 5.583,24
Groteweg 36	F. Lans	-jaarlijks per juli	€ 3.519,36
De Pagenberg 10c	W.A. Eilander	-jaarlijks per juli	€ 2.463,84

Veesser Enkweg 6	H.F. Zernitz	-jaarlijks per juli	€ 6.233,28
------------------	--------------	---------------------	------------

Verhuur woningen *zonder* huurverhoging.

Stationsstraat 4	H. de Joode - v.d. Put	-geen huurverhoging	€ 1.633,53
------------------	------------------------	---------------------	------------

Renderklipenpad 2	W. de Ridder	-geen huurverhoging	€ 279,12
-------------------	--------------	---------------------	----------

Zwolseweg 51	J.G. Burgers	-geen huurverhoging	€ 994,92
--------------	--------------	---------------------	----------

Verhuren scholen.

A. Lijphartlaan 23	St. Siza Dorp Groep	-jaarlijkse indexering	€ 12.605,00
--------------------	---------------------	------------------------	-------------

A. Lijphartlaan 23	Margrietschool	-jaarlijkse aanpassing	€ 8.343,00
--------------------	----------------	------------------------	------------

Bijlage 2

checklist realisatieovereenkomst

checklist voor een
realisatieovereenkomst/raamovereenkomst/projectovereenkomst/
exploitatieovereenkomst per ontwikkelvlak

Inhoudsopgave

1. Contractpartners
2. Definities
3. Overwegingen
4. Doel van de overeenkomst
5. Hoofdverplichtingen Gemeente
6. Hoofdverplichtingen Marktpartij
7. Hoofdverplichtingen Partijen
8. Gebiedsbegrenzing
9. Tijdplanning
10. Rolverdeling en taken
11. Participatie van andere partners
12. Selectieprocedure van andere partners
13. Grondverkoop door de Gemeente aan de Marktpartij
14. Bodemonderzoek
15. Aanvullende grondaankopen
16. Grondrouting, economische levering, juridische levering
17. Vervaardiging van onroerende zaken
18. Projectfinanciering
19. Openbare ruimte
20. Vrijwaring
21. Functioneel programma van eisen
22. Stedenbouwkundig plan

23. Beeldkwaliteitplan
24. Bestemmingsplan
25. Vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen
26. Planschade
27. Programma van winkels en woningen
28. Marktsituatie
29. Toewijzing van woningen
30. Garantie op de woningen
31. Acquisitieplan winkels
32. Architectenkeuze
33. Duurzaamheid woningen
34. Duurzaamheid winkels
35. Bouwafval bouwrijp maken en woonrijp maken
36. Duurzaamheid bouwrijp maken en woonrijp maken
37. Kwaliteit en kwantiteit bouwrijp maken en woonrijp maken
38. Totstandkoming bouwrijp maken en woonrijp maken
39. Eisen openbare verlichting
40. Eisen brandkranen
41. Eisen werkzaamheden en voorzieningen nutsaansluitingen
42. Eisen overige werkzaamheden en voorzieningen in het projectgebied en buiten het projectgebied ten behoeve van het projectgebied
43. Aan en afvoer van bouwverkeer
44. Kwaliteitseis matenplan
45. Keuze ontwerper openbare ruimte
46. Parkeren en parkeeroplossingen
47. Verkeersafwikkeling

48. Kwaliteitseis erfafscheidingen
49. Opdrachtgeverschap bouwrijp maken en woonrijp maken in het projectgebied
50. Opdrachtgeverschap nutvoorzieningen in het projectgebied
51. Opdrachtgeverschap overige werkzaamheden en voorzieningen in het projectgebied
52. Opdrachtgeverschap werkzaamheden en voorzieningen buiten het projectgebied ten behoeve van het projectgebied
53. Kostendrager bouwrijp maken en woonrijp maken in het projectgebied
54. Kostendrager nutvoorzieningen in het projectgebied
55. Kostendrager overige werkzaamheden in het projectgebied
56. Kostendrager werkzaamheden en voorzieningen buiten het projectgebied ten behoeve van het projectgebied
57. Tijdstip bouwrijp maken, woonrijp maken, nutsaansluitingen, overige werkzaamheden in en buiten het plangebied
58. (Op)leveringsmomenten openbare ruimte
59. Schoonsoelen rioolstelsel
60. Openbaarheid openbare ruimte
61. Overdracht garanties van bouwrijp maken en woonrijp maken alsmede van andere werkzaamheden en voorzieningen
62. Tekeningen openbare ruimte
63. Ontsluitingsprincipe
64. Archeologie
65. Hydrologie
66. Bodem
67. Gesloten grondbalans
68. Geluid
69. Bedrijvenhinder
70. Bestaande kabels en leidingen

71. Afnameplicht
72. Realisatieplicht
73. Risicoverdeling
74. Overleg en communicatie
75. Fiscaliteit
76. Financiële haalbaarheidsanalyse van het projectgebied
77. Mee en tegenvallers rond de financiële haalbaarheidsanalyse van het projectgebied
78. Indexering
79. Valutering
80. Budgettair kader
81. Inschakeling lokale of regionale bedrijven
82. Subsidies
83. Overdracht van rechten
84. Geschillen en geschillenregeling, arbitrage
85. Derden
86. Vervallen van andere afspraken
87. Vernietiging
88. Nederlands recht
89. Titels
90. Bankgarantie
91. Assurantie
92. Verwijzingen
93. Aannemers, onderaannemers, partners
94. Relatie met kostenverhaal
95. Onvoorziene omstandigheden
96. Ontbindende voorwaarden

- 97. Opschortende voorwaarden
- 98. Gedeeltelijke uitvoering overeenkomst
- 99. Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid
- 100. Wanprestatie
- 101. Afscheidsregeling
- 102. Mededelingen
- 103. Einde overeenkomst
- 104. Overzicht van bijlagen