



Schriftelijke vragen

Reg. Nr. 2017-13

Datum:	7 september 2017	<i>(in te vullen door de griffie)</i>
Van:	D66/GL en PvdA	<i>(in te vullen door de aanvrager)</i>
Aan:	College via Ben	
Onderwerp:	Heffing voor huur gemeentegrond	<i>(in te vullen door de aanvrager)</i>
Datum beantwoording:	8 september 2017	<i>(in te vullen door organisatie)</i>
Behandeld in college van:		<i>(in te vullen door organisatie)</i>

Toelichting

Op de diverse social media kanalen zagen we een foto voorbijkomen over een factuur die Cor van Oene had ontvangen voor de huur van gemeentegrond tijdens de verbouwing van de postkamer van Heerde.

Op basis van dit bericht (foto is toegevoegd) willen wij onderstaande vragen stellen.

Namens de fractie van PvdA Heerde en D66/GroenLinks,
Bram Horst en Silvia van Amerongen

Vragen:

1. Op basis van welk artikel is de genoemde heffing opgelegd?
2. Is er een minimum tarief waar beneden geen inning plaats vindt?
3. Hoe was dit in het verleden voor de huidige regeling geregeld?
4. Is de ondernemer vooraf mondeling of schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat deze heffing er is?
5. Is er bij het vaststellen van de huidige regeling stilgestaan bij wat te doen bij het innen van lage bedragen?
 - 5a. Zo ja, wat waren toen de overwegingen?
6. Is het vanuit het oogpunt van kosten-baten een overweging om een minimumtarief voor inning vast te stellen?
 - 6a. Zo neen, waarom niet?
 - 6b. Zo ja, wil het college hiervoor dan met een voorstel komen?

Bijlage: foto rekening heffing huur gemeentegrond

Antwoord *(in te vullen door organisatie)*

1. Op basis van welk artikel is de genoemde heffing opgelegd?

De onderliggende huurovereenkomst is gesloten op grond van *hoofdstuk 4 Grond beheren, paragraaf 4.1 Huurovereenkomst – Bouwplaatsinrichtingen* uit de *Notitie Grondzaken 2017*¹ (hierna: de Notitie 2017). De paragraaf luidt als volgt:

"Bouwplaatsinrichtingen

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken van aannemers, klusbedrijven en dergelijke om op gemeentegrond bouwplaatsen te mogen inrichten. Als gemeente instemt met een verzoek, dan zal dit worden uitgewerkt in een standaardmodel huurovereenkomst, voor de duur van het project. Bij het opstellen van de huurovereenkomst wordt de huursom vastgesteld aan de hand van een vastgesteld tarief, te weten de grondwaarde van bezwaarde grond zie paragraaf 3.3). Hierbij wordt de jaarlijkse huursom gesteld op 5 % van de waarde van het grondeigendom, naar rato aangepast aan de duur van de overeenkomst."

In de situatie die aanleiding heeft gegeven tot de vragen is op 11 maart 2017, conform de Notitie 2017, een huurovereenkomst gesloten met de gemeente. In *artikel 2* van de huurovereenkomst is vervolgens een vergoeding overeengekomen:

"Artikel 2. Vergoeding

Voor het recht van huur is aan de verhuurder huur verschuldigd. De huur bedraagt éénmalig € 21,92. Huurder ontvangt hiervoor een factuur, die voldaan dient te worden volgens de op de factuur genoemde betalingsvoorwaarden."

2. Is er een minimum tarief waar beneden geen inning plaats vindt?

In de Notitie 2017 is bij de huurovereenkomsten voor bouwplaatsinrichtingen, containers en steigers (hierna: bouwplaatsinrichtingen e.o.) geen minimum huurtarief opgenomen. Ter aanvulling kan worden opgemerkt dat binnen de Notitie 2017 überhaupt niet wordt gesproken over minimum tarieven, waar beneden geen inning plaats vindt/kwijtschelding plaatsvindt. In de Notitie 2017 is bepaald dat in voorkomende, onredelijke gevallen het college van B&W door middel van een collegebesluit kan afwijken van de uitgangspunten. Van deze afwijkingsmogelijkheid wordt gebruik gemaakt bij bijvoorbeeld verenigingen en maatschappelijke – niet commerciële- instellingen.

De Notitie 2017 kent wel een ander figuur. Er zijn namelijk wel categorieën huurovereenkomsten, waarbij een minimaal bedrag is vastgesteld dat in rekening wordt gebracht. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de verhuur van overhoeken en restgronden. Hierbij wordt een minimale huursom van € 50,- per jaar in rekening gebracht.

Er is in de Notitie 2017 voor dit figuur gekozen, omdat de hoogte van een huursom voor restgronden en overhoeken afhankelijk is van het oppervlakte het te gebruiken perceel. Ambtelijke werkzaamheden (onderzoeken, overeenkomst, administratie, facturering) voor het verhuren van een kleiner perceel zijn gelijk aan de werkzaamheden voor de verhuur van een groter perceel. De inspanning en daarmee de kosten van de ambtelijke organisatie zijn dus ook gelijk. Door de inning van dit minimale bedrag worden de gemaakte kosten, ook bij verhuur van kleine stukken grond, enigszins gedekt. Op deze manier wordt uitvoer gegeven aan het algemene uitgangspunt om ten minste kostenneutraal te werken.

Ter illustratie: Voor 20 november 2012 werd nog geen minimum huurtarief gehanteerd voor de verhuur van overhoeken en restgronden. Uit deze periode hebben wij circa 100 adressen waarbij een huursom in rekening wordt gebracht lager dan € 50,-.

¹ Collegebesluit 'Notitie Grondzaken 2016', d.d. 25 oktober 2016; Verslag 'Behandeling discussienota in commissie ruimte', d.d. 12 december 2016; Collegebesluit 'Vaststellen Notitie Grondzaken', d.d. 7 februari 2017; Actieve raadsinformatie 'Notitie Grondzaken 2017', reg.nr. 2017-27.

3. Hoe was dit in het verleden voor de huidige regeling geregeld?

Voor de vigerende Notitie 2017 was de Notitie Grondzaken 2009 van kracht. Naast de Notitie Grondzaken 2009 waren tegelijkertijd een groot aantal separate regelingen in werking, welke in samenhang moesten worden gehanteerd. In de Notitie Grondzaken 2009 werd over bouwplaatsinrichtingen e.o. het volgende gesteld:

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 gebruikgeving 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."

Aan bovenstaande bepaling is met het collegebesluit van 20 november 2012 'Actualisering regeling verkoop overhoeken gemeentegrond' uitvoer gegeven. Het collegeadvies zegt hierover het volgende:

"Het aangekondigde onderzoek in artikel 5.10 (precariorechten e.a.) van de notitie grondzaken zal na de themabijeenkomsten over de centrumvisie (29 oktober 2012) verwerkt worden tot een te hanteren werkwijze als alternatief voor de invoering van een heffingsinstrument precariorechten. Dit betreft terrassen, uitstallingen en reclameborden op gemeente grond. In de procedure- en uitgiftetoets is alleen een werkwijze opgenomen voor het plaatsen van tijdelijke bouwplaatsinrichtingen, containers en steigers op gemeentegrond."

De betreffende procedure- en uitgiftetoets zegt vervolgens het volgende over deze werkwijze:

*"Voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeentegrond voor de openbare dienst bestemd (bijvoorbeeld het plaatsen van tijdelijke bouwplaatsinrichtingen, containers, steigers) wordt een huurprijs per jaar gerekend gebaseerd op 5% van de verkoopwaarde van het betreffende stuk grond, met een minimum huurprijs van € 125,- * per jaar, per situatie nader te bepalen in verband met de grootte van het voorwerp. * Prijs voor 2013. Deze minimum huurprijs geldt tot 1 januari 2015 en wordt daarna opnieuw vastgesteld"*

Tussen 2015 en 2017 is het minimum huurtarief niet geactualiseerd. Het huurtarief is voor het eerst geactualiseerd/aangepast bij het vaststellen van de Notitie 2017. Samenvattend: in iedere situatie waarin gemeentegrond in gebruik werd genomen, was een huurprijs van minimaal € 125,- per jaar verschuldigd.

4. Is de ondernemer vooraf mondeling of schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat deze heffing er is?

De ondernemer is op de hoogte gebracht van de heffing. Door het ondertekenen van de huurovereenkomst heeft hij er ook expliciet mee ingestemd. De ondernemer heeft noch bij de ontvangst van de concept huurovereenkomst, noch bij de ondertekening van de huurovereenkomst aangegeven dat hij problemen heeft met de (hoogte van de) vergoeding.

5. Is er bij het vaststellen van de huidige regeling stilgestaan bij wat te doen bij het innen van lage bedragen? Zo ja, wat waren toen de overwegingen?

Zie hiervoor ook het antwoord onder 2. In de Notitie 2017 is dus ook ten aanzien van de huurovereenkomsten voor bouwplaatsinrichtingen e.o. geen regeling opgenomen voor lage huursommen en het kwijtschelden hiervan.

Kenmerkend is echter dat er voor deze categorie ook geen minimum huurbedrag is opgenomen. In het voorgaande beleid was dit wel het geval. Bij plaatsing van bouwplaatsinrichtingen e.o. gaat het

om tijdelijk, eenmalig en vaak kortdurend gebruik van gemeentegrond. De reden voor het gebruik is bij deze categorie ook geen feitelijk genot van gemeentegrond, zoals vaak wel het geval is bij bijvoorbeeld overhoeken. De aanleiding voor deze categorie huurovereenkomsten komt in de meeste gevallen voort uit praktisch oogpunt. De gemeentegrond moet gebruikt worden om overige activiteiten in de nabije omgeving mogelijk te maken. Daarom is ervoor gekozen om niet meer huur in rekening te brengen, dan daadwerkelijk op basis van het gebruik verschuldigd is.

6. Is het vanuit het oogpunt van kosten-baten een overweging om een minimumtarief voor inning vast te stellen? Zo neen, waarom niet? Zo ja, wil het college hiervoor dan met een voorstel komen?

Naar aanleiding van beantwoording van voorgaande vragen kan het volgende worden geconcludeerd: Het behandelen van verzoeken voor het gebruik van gemeentegrond kost de ambtelijke organisatie formatie, tijd en daarmee de gemeenschap geld. Immers moet er een belangenafweging plaatsvinden, onderzoeken worden gedaan en overleg plaatsvinden tussen verschillende vakdisciplines. Uiteindelijk resulteren deze werkzaamheden al dan niet in een overeenkomst, welke opgesteld, besproken en afgewikkeld moet worden. Dit geldt ook voor overeenkomsten voor bouwplaatsinrichtingen e.o.

Het is voor gebruik van grond voor bouwplaatsinrichtingen e.o. van belang om een overeenkomst te sluiten, omdat er op deze manier afspraken kunnen worden gemaakt over onder andere veiligheid en het zoveel mogelijk beperken van overlast voor de omgeving. Ook worden er afspraken gemaakt over aansprakelijkheid voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden. Door een minimaal bedrag in rekening te brengen, wordt een deel van de kosten voor de werkzaamheden van de ambtelijke organisatie vergoed.

Het bovenstaande in overweging nemende hebben wij de intentie om het huidige tarief van 5 % van de waarde van het grondeigendom, naar rato aangepast aan de duur van de overeenkomst handhaven. Wij overwegen om in aanvulling daarop, voor deze categorie huurovereenkomsten - gelijk aan huurovereenkomsten voor overhoeken en restgronden - een minimaal bedrag van € 50,- in rekening te brengen. Op deze manier wordt een groter deel van de kosten gedekt en wordt discussie voorkomen over 'verwaarloosbare' rekeningen. Bovengenoemde aanpassing willen wij effectueren door het op te nemen in de jaarlijkse evaluatie van de tarieven uit de Notitie 2017. Deze evaluatie vindt, conform paragraaf 1.4 uit de Notitie 2017, gelijktijdig plaats met het vaststellen van de legesverordening.

Bij het bepalen van bovenstaand standpunt hebben wij ook gekeken naar andere gemeenten en hun werkwijze ten aanzien van gebruik van de openbare ruimte en in het bijzonder voor plaatsen van bouwplaatsinrichtingen, containers en steigers. Hierbij is gebleken dat gemeenten als Zwolle en Apeldoorn precariobelasting in rekening brengen voor het gebruik van openbare grond voor bouwplaatsen. Gemeenten als Hattem, Oldebroek en Epe brengen geen vergoeding in rekening voor bouwplaatsen. Opvallend is dat zij wel weer precariorechten in rekening brengen voor bijvoorbeeld terrassen en/of reclameborden in de openbare ruimte. Voor deze categorie grondgebruik wordt door de gemeente Heerde dan weer geen vergoeding in rekening gebracht.