

Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden	4
3. Kostenverhaal	5
4. Sociale woningbouw	7
5. Bevoegdheden	10
6. Verkoop/verhuur van grond/onroerende zaken	11
7. Volkstuinen	14
8. Strategisch gelegen grond/onroerende zaken (categorie IV)	15
9. Zakelijke rechten	16
10. Het tegengaan van oneigenlijk grondgebruik door derden	18
11. Indexatie	20
12. Wet Markt en Overheid	21
13. Ingroeiregeling	23
14. Afzien van verzoek tot aan- en verkoop of huur- en verhuur	24
Bijlage I: Plankostenscan	
Bijlage II: Gronden aangemerkt als volkstuin	

1. Inleiding

De nota grondbeleid geeft de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (hierna: college) het grondbeleid uitvoert. Het vastleggen van de wijze waarop omgegaan wordt met het grondbeleid is onder meer wenselijk vanwege de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in 2008 en de invoering van de Wet Markt en Overheid in 2014. In de Wro is namelijk de verplichting voor gemeenten opgenomen om kostenverhaal toe te passen. De Wet Markt en Overheid heeft het doel om de concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven zo gelijk mogelijk te maken. De gemeente moet haar beleid daarop toespitsen en vastleggen. De nota grondbeleid helpt om de afweging voor de manier van realisering van veranderingen in het bestaande grondgebruik te ondersteunen.

Sinds het coalitieakkoord van 2014 is een andere verdeling van het woningbouwprogramma bij nieuwe woningbouwprojecten opgenomen in de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016. In de situaties dat er woningbouw wordt ontwikkeld op gemeentegrond (los van het feit of gemeente dan ontwikkelaar is) is het wenselijk om meer grip uit te oefenen en te behouden op de 40 % sociaal binnen het gestelde woningbouwprogramma uit het coalitieakkoord van 2014. De gemeenteraad heeft uw college in mei 2017 opgedragen een dergelijke constructie uit te werken en op te nemen in de Nota Grondbeleid. Deze wijziging ligt nu voor in de vorm van de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018.

Doel grondbeleid

Het doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Waterland is het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. Dit doel kan (mede) worden bereikt door middel van de volgende instrumenten:

- het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden;
- het aangaan van samenwerkingsverbanden met derden voor het uitvoeren van ruimtelijke plannen;
- kostenverhaal;
- sociale woningbouw;
- het vestigen van een zakelijk recht;
- huur en verhuur;
- aan- en verkoop van grond/onroerende zaken;
- vestiging voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) en onteigening;
- het tegengaan van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond door derden.

Deze instrumenten en het daarmee samenhangende beleid wordt hierna nader uitgewerkt.

2. Het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden

Bij ruimtelijke plannen van derden waarbij een planologische maatregel moet worden genomen en vanuit de Wro de verplichting bestaat om de kosten van gemeentelijke grondexploitatie te verhalen, wordt gewerkt met exploitatieovereenkomsten en –plannen.

De grondexploitatiewet (hierna: GREX-wet) van de Wro is van belang voor het grondbeleid. De centrale doelstelling van de GREX-wet is om in de situatie van particuliere grondexploitanten te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid koopt en beheert de gemeente grond, maakt deze bouwrijp en verkoopt deze voor bijvoorbeeld een woning- of bedrijvenlocatie. Van faciliterend grondbeleid wordt gesproken indien de gemeente het verwerven van onroerend goed en het produceren en uitgeven van (bouw)grond overlaat aan derden.

Het aangaan van samenwerkingsverbanden met derden voor het uitvoeren van ruimtelijke plannen

Bij de projecten van het woningbouwprogramma worden harde afspraken gemaakt met de betrokken projectontwikkelaar(s) over het projectgebied, de wijze van samenwerking, op welke wijze wordt bijgedragen in de gemeentelijke kosten van planbegeleiding en planologie, het woningprogramma, het aandeel sociale woningbouw, etc. Deze fase wordt afgesloten met het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen. Voordat de procedure voor het vaststellen van de planologische maatregel voor een dergelijk plan wordt gestart, wordt een exploitatieovereenkomst tussen partijen ondertekend. Uiteraard wordt in de te sluiten overeenkomst(en) een voorbehoud gemaakt voor de goedkeuring van de gemeenteraad met betrekking tot het nemen van een planologische maatregel.

Deze vorm van publiek-private samenwerking wordt overigens ook vaak gebruikt bij andere (grote) gemeentelijke projecten.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma wordt uitgevoerd middels vaste werkprocessen. Op dit programma staat een groot aantal locaties dat ontwikkeld kan worden voor woningbouw. De locaties zijn zoveel mogelijk gespreid over de kernen en over de jaren.

3. Kostenverhaal

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de (verschillende) eigena(a)r(en) in dat gebied. In de Wro is gekozen voor een gemengd publiek-privaat stelsel. Dat betekent dat de gemeente allereerst de mogelijkheid krijgt om via privaatrechtelijke contracten te komen tot kostenverhaal. Wanneer dat onmogelijk blijkt, bijvoorbeeld omdat de grondeigenaar zich niet kan vinden in de eisen van de gemeente, kan de gemeente publiekrechtelijke instrumenten inzetten. Dit moet voorafgaand aan de ontwikkeling worden bepaald.

De kosten van de noodzakelijke (digitale) opstelling van het planologische document worden in alle gevallen op basis van de werkelijke kosten in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.

Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij woningen

De bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten is door het college vastgesteld op een prijs per woning, € 6.000 voor een vrijesectorwoning en € 3.000 voor een sociale woning. Bij binnenplanse afwijkingen bedraagt de bijdrage in de gemeentelijke projectkosten € 3.000 voor een vrijesectorwoning en € 1.500 voor een sociale woning. Deze kosten worden naast de bouwleges in rekening gebracht en omvatten onder meer de kosten voor de stedenbouwkundige visie, projectleiding, planologische procedures en eventueel civieltechnisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte. Naar de mogelijkheden hiervan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden, zowel bij andere gemeenten als bij deskundigen op het gebied van planeconomie.

De ervaring leert inmiddels dat de ontwikkelaars ook goed uit de voeten kunnen met deze systematiek. Het zorgt voor duidelijkheid en eenduidigheid. Verder is een groot voordeel dat via het systeem van eenheidsprijzen niet hoeft te worden voor- en na gecalculeerd, hetgeen meestal leidt tot discussies met ontwikkelaars. Deze bijdragen in de gemeentelijke projectkosten leiden tot voldoende kostenverhaal van de gemeente.

Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij niet-woningen

Bij niet-woningen – zoals gebouwen voor detailhandel, horeca, recreatie etc. – wordt de bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten berekend met behulp van de plankostenscan.

De plankostenscan is een Excelmodel waarbij door middel van het beantwoorden van vragen en het invullen van de projectgegevens wordt uitgerekend wat de plankosten zullen zijn. Dit rekenmodel is in opdracht van het voormalige ministerie van VROM opgesteld. Deze plankostenscan is omgezet in een ministeriële regeling, welke per 1 april 2017 in werking is getreden.

De plankostenscan is een methode die ondersteunt, maar niet zelf bepaalt. Basis van de methode is een lijst van producten en activiteiten, die nodig zijn om de voorgenomen ingreep uit te voeren. Per product en activiteit worden plankosten berekend, op basis van uren maal tarief. Met behulp van een vragenlijst worden diverse kenmerken van het bestaande gebied, van de gewenste ruimtelijke ingreep en van de relevante context aangegeven. Deze kenmerken worden vertaald in factoren die op de producten en activiteiten

doorwerken. Het totaal van alle producten en activiteiten wordt weergegeven in het resultatenoverzicht. Het saldo van het resultatenoverzicht is de basis voor het bedrag aan te verhalen plankosten.

Het rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan is als bijlage I bij deze nota gevoegd.

Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij gemengde bestemmingen

Bij projecten waarbij een combinatie wordt gemaakt van diverse bestemmingen (zoals woon-winkelpanden of woningen gecombineerd met bedrijven) wordt de bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten ook berekend met behulp van de plankostenscan.

Een combinatie maken van de vaste prijzen voor woningen en de plankostenscan voor de andere functies, is niet mogelijk. Er wordt immers één planologische maatregel voor een project genomen, waarvoor de daaraan te besteden uren de basis vormt voor het resultaat van de plankostenscan.

4. Sociale woningbouw

Middels een motie van de SP d.d. 20 februari 2014 is in het coalitieakkoord 2014 de verdeling van het woningbouwprogramma bij nieuwe woningbouwprojecten opgenomen. Deze verdeling is als volgt:

- 30 % sociaal (huur of koop);
- 10 % sociaal plus (huur of koop);
- 60 % vrije sector.

Ten aanzien van woningbouwprojecten waarbij 9 of minder woningen worden gerealiseerd zal maatwerk worden toegepast.

In dit hoofdstuk worden een aantal definities gegeven aan de term sociale woning, wordt de doelgroep gespecificeerd en wordt er een uitwerking gegeven aan het behoudt van sociale woningbouw binnen het segment.

Definities

Onder sociale woning wordt het volgende verstaan:

- sociale huurwoning: een woning met een huurprijs per maand beneden de huurtoeslaggrens;
- sociale grondgebonden koopwoning: een grondgebonden woning met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend zevenhonderd vijftig euro (€ 2.750,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) niet overschrijdende;
- sociale koopappartement: een appartement met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend zevenhonderd vijftig euro (€ 2.750,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van honderdvijfenzestigduizend euro (€165.000,00) niet overschrijdende;
- sociale plus huurwoning: een woning met een huurprijs ten behoeve van de huurder(s) met een huishoudinkomen als bedoeld in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- sociale grondgebonden plus koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van minimaal honderdvijfenzestigduizend euro (€ 165.000,00) en maximaal tweehonderdvijftienduizend euro (€ 215.000,00).

Onder aanschafwaarde wordt verstaan: de koopsom inclusief de aankoopkosten.

Doelgroep

Ten aanzien van de doelgroepen die een huurwoning (zowel sociaal als sociaal plus) gaan bewonen, wordt ten aanzien van de inkomenstoets aansluiting gevonden bij de inkomensgrenzen als bedoeld in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Ten aanzien van koopwoningen is het niet mogelijk om een inkomenstoets te hanteren. Desondanks is het wel wenselijk om de sociale koopwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep (starters op de woningmarkt, met een inkomen tot € 40.349 (grens 2017 volgt uit artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015)). Ten aanzien van dergelijke woningen worden bij de ontwikkeling hiervan in de overeenkomst met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt over de vervreemding van het registergoed/ onroerende zaak.

Behoud van sociale koopwoningen

In de situaties dat er woningbouw wordt ontwikkeld, is het wenselijk om meer grip uit te oefenen en te behouden op de 40 % sociaal binnen het gestelde woningbouwprogramma uit het coalitieakkoord van 2014. De gemeenteraad heeft het college in mei 2017 opgedragen een dergelijke constructie uit te werken en op te nemen in de Nota Grondbeleid.

Sociale huurwoningen zijn in eigendom bij een woningcorporatie. De corporatie kan op een gegeven moment beslissen om de woningen te gaan verkopen. Om de sociale huurwoningen ook bij verkoop in het sociale segment te behouden, zal de gemeente hierover met woningcorporaties afspraken moeten maken in hun prestatieovereenkomst.

Het recht van koop voor de gemeente

Bij een eerste recht van koop ligt het initiatief bij de eigenaar van het registergoed/onroerende zaak. Een dergelijk recht komt dan ook pas aan de orde, wanneer de eigenaar tot verkoop wil overgaan. Op dat moment zal hij de onroerende zaak, alvorens hij deze aan een derde aanbiedt, eerst te koop moeten aanbieden aan diegene aan wie het recht van eerste koop is verleend. Bij een recht van eerste koop kunnen partijen al bij het verlenen van het recht van eerste koop de koopsom vaststellen of de wijze waarop de koopsom moet worden bepaald. Als degene met het eerste recht van koop besluit niet tot koop over te gaan, is de eigenaar vervolgens vrij het registergoed/ de onroerende zaak aan een ander te verkopen. De gemeente kan van dit recht af zien, maar dat dient per keer te worden beoordeeld.

Uitwerking

Het voorkeursrecht dient als een kettingbeding te worden opgenomen in de akte met de ontwikkelaar, op deze manier wordt het beding bij verkoop steeds overgenomen in een volgende akte. De gemeente zal indien zij besluit de woning terug te kopen, deze terug kopen voor de aankoopprijs. Wel zal hierbij een indexatie worden gehanteerd, welke is gekoppeld aan de WOZ-waarde.

Rekenvoorbeeld:

Aankoopprijs €165.000 met een WOZ-waarde van €180.000

WOZ- waarde bij verkoop is €200.000

Het verschil tussen WOZ-waarden is €20.000. Ten opzichte van de start WOZ-waarde is dit een stijging van 11,11%.

Dit maakt dat de gemeente het registergoed/de onroerende zaak terugkoopt voor een maximale verkoopprijs van €183.331,50.

Eventuele investeringen door eigenaar, komen voor risico van eigenaar. Mocht de eigenaar in dit rekenvoorbeeld bijvoorbeeld een taxatiewaarde hebben van €200.000 i.v.m. de gedane investeringen zoals bijvoorbeeld een keuken of badkamer, dan blijft alsnog de maximale verkoopprijs €183.331,50.

Naast het recht van eerste koop zijn er andere mogelijkheden denkbaar om sociale woningen in het sociale segment te behouden. Zo kan er bijvoorbeeld ook een anti-speculatiebeding worden opgenomen, of kunnen

de gronden worden uitgegeven in erfpacht. Echter hebben deze opties niet direct de voorkeur. Wel dient er per situatie te worden gekeken naar welke optie het beste toepasbaar is.

5. Bevoegdheden

Deze nota grondbeleid geeft de kaders aan waarbinnen het college het grondbeleid kan uitvoeren. De bevoegdheden van college en gemeenteraad worden met deze nota niet gewijzigd.

Bevoegdheden college van burgemeester en wethouders

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (artikel 160 Gemeentewet). Voor het uitvoeren van het grondbeleid is dit één van de belangrijkste bevoegdheden van het college. Immers, het aangaan van koopcontracten, exploitatieovereenkomsten en dergelijke zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen.

Op grond van de Financiële verordening gemeente Waterland 2010 dient het college met betrekking tot een aantal besluiten vooraf de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Het betreft:

- de verkrijging van onroerende zaken, tenzij de raad ten aanzien van deze verkrijging reeds een investeringskrediet heeft vastgesteld dan wel dat sprake is van verkrijging in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel de Onteigeningswet;
- de vervreemding van gemeentelijke onroerende zaken met een waarde in het economisch verkeer van meer dan € 25.000,00, en
- de bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken met een recht van hypotheek en/of erfpacht.

Bevoegdheden gemeenteraad

De gemeenteraad is in een aantal gevallen wettelijk bevoegd tot het nemen van besluiten. Bijvoorbeeld als het gaat om het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten of in geval van een onteigeningsprocedure.

6. Verkoop/verhuur van grond/onroerende zaken

Bij de verkoop en verhuur van grond/onroerende zaken worden de volgende categorieën gehanteerd.

- I. Enclaves, zijnde stukken grond, ingeklemd tussen reeds verkochte particuliere grond;
- II. Percelen die reeds verhuurd of in gebruik gegeven zijn aan burgers;
- III. Grond, aansluitend aan het in eigendom van de huidige eigenaar (of toekomstige koper) zijnde perceel waarop een woning is gelegen, ter uitbreiding van dat perceel;
- IV. Strategisch gelegen grond/onroerende zaken, ter beoordeling van het college.

Het is aan het college om te bepalen onder welke categorie de grond/onroerende zaak valt. Dit kan tevens inhouden dat gronden/onroerende zaken die voldoen aan de definitie van categorie I tot en met III, door het college worden aangewezen als strategisch gelegen gronden/onroerende zaken.

Algemene verkoopvoorwaarden voor alle categorieën

Bij elke verkoop van grond/onroerende zaken zijn bepaalde voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

Beeldbepalend groen/bomen

Voor alle categorieën geldt dat als de bedoelde grond/onroerende zaak onderdeel uitmaakt van de Hoofdgroenstructuur (voortkomend uit de ten tijde van de aanvraag vigerende groenvisie) of indien er op de bedoelde grond/onroerende zaak een boom (of bomen) staat welke op de lijst van waardevolle bomen worden genoemd, zal een verzoek om aankoop van de grond/onroerende zaak in ieder geval wordt afgewezen. Het college heeft de bevoegdheid hiervan gemotiveerd af te wijken.

Kabels en leidingen

Voor alle categorieën geldt dat als er in de bedoelde grond/onroerende zaak kabels en/of leidingen aanwezig zijn, een verzoek om aankoop van de grond/onroerende zaak in ieder geval wordt afgewezen. Het college heeft de bevoegdheid hiervan gemotiveerd af te wijken. Wanneer er in overeenstemming met de koper wordt besloten om de grond toch aan te kopen, en het is noodzakelijk dat de in het te verkopen perceel gelegen kabels en leidingen verlegd dienen te worden, dan komen de kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen voor rekening van de koper.

Minimale verkoop- en/of verhuurprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente verricht dienen te worden bij verkoop van grond/onroerende zaken zal – ongeacht de grootte - bij:

- verkoop een minimale totale verkoopprijs van vijfhonderd euro (€ 500,00) worden aangehouden; en bij
- verhuur een minimale totale verhuurprijs van vijftig euro (€ 50,00) worden aangehouden.

Aanpassing bestemmingsplan

Veel van de verkochte grond krijgt na verkoop een andere bestemming dan de bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan. Een perceel gemeentegroen wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendom

getrokken, en maakt over het algemeen deel uit van zijn tuin. De consequentie hiervan kan zijn is dat de situatie dan niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is echter niet efficiënt om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing pas bij een integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden, en wordt de ontstane situatie waarbij de grond wordt gebruikt als tuin, tot die herziening gedoogd.

In de met kopers van dergelijke percelen te ondertekenen koopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen waaruit blijkt dat koper zich bekend verklaart met het feit dat de bestemming van het gekochte openbaar groen betreft en dus eigenlijk niet als tuin mag worden gebruikt. Ook wordt daarin melding gemaakt van de mogelijke aanpassing van de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan, maar dat het risico dat deze aanpassing niet (volledig) plaatsvindt geheel voor risico van de koper is. Indien de grond wordt aangekocht ten behoeve van bebouwing dan is een bestemmingsplanwijziging wel noodzakelijk.

Verkoop- en verhuurprijzen

Indien grond – vallend onder categorie I, II of III - wordt verkocht of verhuurd, zijn de volgende verkoop- en verhuurprijzen van toepassing.

Prijscategorie A

Percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar op grond van het bestemmingsplan bebouwing of beperkte bebouwing is toegestaan of bebouwing mogelijk kan worden gemaakt (meestal aan de achterzijde of naast de woning gelegen grond). De verkoopprijs per vierkante meter voor deze percelen bedraagt tweehonderd euro (€ 200,00) kosten koper. De verhuurprijs bedraagt 10% van deze verkoopprijs per vierkante meter, en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Indien (een gedeelte van) de te verkopen/verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de verkoop- en/of verhuurprijs te verhogen met maximaal 100%.

Prijscategorie B

Percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar bebouwing op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan (meestal aan de voorzijde van de woning gelegen of percelen die niet in de nabijheid van de woning zijn gelegen) of percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar kabels en leidingen in zijn gelegen, welke kabels en leidingen niet dienen te worden verlegd.

De verkoopprijs per vierkante meter voor deze percelen bedraagt eenhonderd euro (€ 100,00) kosten koper.

De verhuurprijs bedraagt 10% van deze verkoopprijs per vierkante meter, en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Indien (een gedeelte van) de te verkopen/verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de verkoop- en/of verhuurprijs te verhogen met maximaal 100%.

Taxaties op verzoek

Op verzoek van en voor rekening van een (potentiele) huurder/koper kan de door de gemeente te verhuren/te verkopen onroerende zaak vallende onder de categorie I, II of III worden getaxeerd. De gemeente zal opdracht geven voor deze taxatie. In afwijking van hetgeen hierna in hoofdstuk 7 is bepaald zal er slechts één taxatierapport worden opgevraagd. De koopprijs en/of huurprijs voor de desbetreffende onroerende zaak vallende onder de categorie I, II of III zal alsdan conform de waarde genoemd in het taxatierapport worden

vastgesteld, tenzij het college gemotiveerd besluit hiervan af te wijken. De hiervoor in hoofdstuk 5 genoemde Algemene verkoopvoorwaarden voor alle categorieën (waaronder met name begrepen de minimale verkoop- en of verhuurprijs) blijven van toepassing.

Huurders

Huurders zijn bij de koop van een stuk grond niet gebaat. Zij wonen tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moeten zij de grond in principe achterlaten zonder daarvoor een vergoeding te krijgen. Grond zal daarom ook niet worden verkocht aan dergelijke huurders. Als een huurder een verzoek tot aankoop van grond indient, kan daarom worden verwezen naar de eigenaar van de woning. Deze kan een verzoek tot aankoop/huur indienen. Een perceel grond wordt niet aan dergelijke huurders verhuurd, wel aan de betreffende eigenaar van de woning.

Gronden vallend onder categorie IV

Deze categorie wordt apart toegelicht in hoofdstuk 8.

7. Volkstuinen

Voor de verhuur van volkstuinen geldt een vaste verhuurprijs van € 1,00 per vierkante meter per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Een minimum verhuurprijs is hier niet aan de orde.

Volkstuinen komen niet voor verkoop in aanmerking, aangezien deze vallen onder categorie IV: Strategisch gelegen grond/onroerende zaken. Het college heeft de bevoegdheid hiervan gemotiveerd af te wijken.

In de kernen Broek in Waterland en Monnickendam is een volkstuinvereniging aanwezig. Wanneer er een verzoek tot het huren van een volkstuin binnenkomt voor één van deze kernen wordt de aanvrager doorverwezen naar de betreffende volkstuinvereniging.

Voor de volkstuincomplexen in de overige kernen geldt dat wanneer er een volkstuin vrij komt dit gepubliceerd wordt op de website en in het stad- en streekblad. Geïnteresseerden kunnen aan de hand van een formulier, dat zij kunnen invullen op de website van de gemeente Waterland, aangeven dat zij de vrijgekomen volkstuin willen huren. Op volgorde van binnenkomst zal de vrijgekomen volkstuin worden toegewezen. De overige geïnteresseerden zullen worden geïnformeerd over de uitkomst. Er wordt geen wachtlijst gehanteerd.

Gronden welke zijn aangegeven op de in bijlage II toegevoegde kaart, zijn aangemerkt als volkstuin. Overige gronden zijn geen volkstuin.

8. Strategisch gelegen gronden/onroerende zaken (categorie IV)

De gemeente Waterland kiest voor een combinatie van actief en faciliterend grondbeleid, al naar gelang de eisen van dat moment.

Af en toe worden de gemeente Waterland gronden/onroerende zaken aangeboden die nu of in de toekomst strategisch gelegen kunnen zijn. Per geval zal door het college worden gekeken naar de kansen en mogelijkheden in de toekomst van de betreffende aangeboden gronden/ onroerende zaken.

Ook bij verkoop van gronden/onroerende zaken moet een goede afweging gemaakt worden of verkoop gewenst is. Een alternatief voor verkoop van gronden/onroerende zaken voor bijvoorbeeld maatschappelijke doeleinden (scholen, zorgvoorzieningen en dergelijke) is de uitgifte van de grond in erfpacht. Hierbij behoudt de gemeente Waterland haar recht op de waardevermeerdering van de grond.

Taxaties

Bij aan- en verkoop alsmede bij huur en verhuur van grond/onroerende zaken, aangewezen als strategisch gelegen grond/onroerende zaken (categorie IV), worden minimaal twee taxatierapporten opgevraagd van een beëdigd makelaar/taxateur die zowel beschikt over de benodigde expertise als kennis heeft van de lokale situatie.

Deze makelaar/taxateur zal in het geval van verhuur niet alleen gevraagd worden de waarde te taxeren, maar ook een redelijke huurprijs vast te stellen. Deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Indien gelet op bijvoorbeeld het kortdurende karakter van de verhuur de kosten voor taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten, kan een dergelijke taxatie achterwege blijven.

Bij verkoop en verhuur zal één van de taxatierapporten door en voor rekening van de toekomstige koper/huurder moeten worden opgesteld en worden overgelegd aan de gemeente. De gemeente zal het andere taxatierapport laten opstellen en daar de kosten voor dragen.

Een uitzondering op het vorenstaande is de verhuur van sportterreinen, sporthallen, gymzalen en andere sportcomplexen. Hiervoor geldt de Sportnota van de gemeente Waterland.

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten/onteigening

Wanneer een actief grondbeleid voor een bepaald project is verkozen, dient de gemeente – voor zover zij de gronden niet (allemaal) bezit – die gronden actief te verwerven. Uitgangspunt hierbij is om te komen tot minnelijke verwerving van ontwikkelingsgronden, tegen aanvaardbare grondprijzen.

Als met de eigenaar geen redelijke afspraken kunnen worden gemaakt, wordt gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten en in het uiterste geval onteigening om tot niet speculatieve prijsafspraken met grondeigenaren te komen.

9. Zakelijke rechten

Een zakelijk recht is het recht dat iemand op een zaak heeft en dat iemand anders niet aan kan tasten. Voorbeelden hiervan zijn: het eigendomsrecht, het recht van erfdienstbaarheid, het recht van erfpacht, het recht van opstal, appartementsrecht, het recht van vruchtgebruik, het recht van pand en het recht van hypotheek. Het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn zakelijke rechten welke binnen de gemeente met enige regelmaat worden gevestigd. Ten behoeve van deze rechten zal voor de toepassing hiervan, hieronder een nadere toelichting volgen.

Recht van erfpacht

De gemeente Waterland heeft een aantal percelen grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is na eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. Het voordeel van erfpacht is dat de grond in eigendom blijft van de gemeente, en dat de waardevermeerdering van de grond ook aan de gemeente toekomt.

Als er gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de grond getaxeerd te worden door een daartoe beëdigd makelaar/taxateur die plaatselijk bekend is. Op basis van deze waarde wordt een marktconforme erfpachtcanon vastgesteld, naar de volgende formule:

$$\text{erfpachtcanon} = \text{residuele grondwaarde} \times \text{rentepercentage}.$$

Het gehanteerde percentage wordt vastgesteld door het college en wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een looptijd van ten minste tien jaar, vermeerderd met een opslag van 3%-punten. De erfpachtcanon zal jaarlijks worden geïndexeerd en kan vijfjaarlijks algeheel worden herzien.

Bij verkoop van het blote eigendom van de grond wordt de grondwaarde nader vastgesteld.

Recht van opstal

De gemeente Waterland heeft een aantal percelen grond/onroerende zaken waarop een recht van opstal rust. Het recht van opstal is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Normaliter is de eigenaar van de grond, door natrekking ook eigenaar van de daarop aanwezige opstallen. Het recht van opstal bewerkstelligt een horizontale splitsing van eigendom.

Het is mogelijk om in de akte van vestiging van het recht van opstal een verplichting op te leggen aan de opstaller voor het op al dan niet terugkerende tijdstippen een retributie te betalen.

Indien een recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van nutsvoorzieningen of ten behoeve van commerciële doeleinden, zal de verplichting tot het betalen van retributie aan de opstaller worden opgelegd. De hoogte van deze retributie wordt vastgesteld aan de hand van de vigerende verordening precariobelasting Waterland. Indien de retributie minder is dan € 15 wordt deze niet in rekening gebracht. Tevens kan het

college bepalen of het eventuele afkopen van de retributie wenselijk is.

10. Het tegengaan van oneigenlijk gebruik gemeentegrond door derden

Het komt geregeld voor dat grond door burgers in gebruik wordt genomen zonder dat er een verzoek tot koop of een huurovereenkomst aan ten grondslag ligt. Indien een dergelijk geval wordt geconstateerd, wordt eerst bekeken of tot legalisering kan worden over gegaan alvorens handhavend wordt opgetreden. Daarvoor gelden de criteria zoals genoemd in deze nota.

Als verkoop of verhuur niet mogelijk of wenselijk is, dan wordt het perceel grond door de gemeente terug in eigendom genomen.

Verjaringen

Er zijn twee vormen van verjaring mogelijk: de verkrijgende en bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere titel.

Verkrijgende verjaring

Voor verkrijgende verjaring bepaalt artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek (BW), dat een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

Bevrijdende verjaring

Over bevrijdende verjaring wordt in artikel 3:105 BW geregeld dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt bedoeld de vordering die de gemeente kan instellen om haar recht op de onroerende zaak te handhaven, zoals de vordering tot revindicatie of verklaring voor recht. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt degene die de onroerende zaak op dat moment bezit het eigendom hiervan. Het maakt hierbij niet uit of iemand te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar.

Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Artikel 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van de onroerende zaak voor zichzelf.

Verjaring wordt gestuit door te handhaven op illegaal in gebruik genomen grond, door bijvoorbeeld het perceel te laten ontruimen.

Handhaving

Bij de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond zal worden uitgegaan van privaatrechtelijke handhaving. Hierbij handelt de gemeente als rechtspersoon, eigenaar en rechthebbende van de grond. Het doel van privaatrechtelijke handhaving is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Als eigenaar heeft de gemeente op grond van artikel 5:2 BW het recht om de grond op te eisen.

Privaatrechtelijke handhaving geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan.

Stap 1. Constatering

Een situatie van het oneigenlijk gebruik van gemeenteground wordt geconstateerd. Aan de hand van de geconstateerde situatie wordt bepaald:

- wie de overtreder is;
- wat gebruikt wordt;
- waar de grond in gebruik is;
- of er wellicht toezeggingen zijn gedaan of een oud contract aanwezig is die het gebruik toestaan;
- hoeveel gebruikt wordt;
- waarom de grond gebruikt wordt;
- sinds wanneer de grond wordt gebruikt.

Stap 2. Legalisatieonderzoek

Er wordt een onderzoek gedaan of legalisatie mogelijk en wenselijk is. Als legalisatie mogelijk en wenselijk is, zal het perceel aan de gebruiker te koop of te huur worden aangeboden. Er moet gehandhaafd worden als er niet gelegaliseerd kan worden.

Stap 3. Voormelding

De overtreder zal op een vriendelijke manier worden verzocht de oneigenlijke situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin het beleid wordt toegelicht.

Stap 4. Aanschrijven

Wanneer de overtreder na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor heeft gegeven, wordt de overtreder nogmaals verzocht de grond te ontruimen. Indien de ontruiming na het tweede verzoek nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gemeente bij de burgerlijke rechter een vordering indienen tot ontruiming van het perceel en de overtreder wordt gedagvaard. De kosten voor de ontruiming, het herstel in de oorspronkelijke toestand, bodemverontreiniging en overige schade komen voor rekening van de overtreder.

11. Indexatie

Alle in deze nota genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2006=100, februari), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

12. Wet Markt en Overheid

Overheden leveren veel goederen en diensten aan de markt en concurreren daardoor regelmatig met bedrijven. Vanwege de bijzondere positie van overheden kan dit leiden tot oneerlijke concurrentie, omdat overheden vanuit hun publieke functie concurrentievoordelen kunnen hebben en daarmee in staat zijn goederen of diensten aan te bieden voor een lagere prijs dan concurrerende ondernemingen. Om concurrentievervalsing tegen te gaan is de Wet Markt en Overheid tot stand gekomen, die deel uit maakt van de Mededingingswet, die tot doel heeft om de concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven zo gelijk mogelijk te maken.

Gedragsregels

In de Wet Markt en Overheid zijn de volgende vier gedragsregels geformuleerd waar een overheid zich aan moet houden als er goederen of diensten op de markt worden aangeboden:

- Kostendoorberekening: Overheden moeten in ieder geval alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoopprijs.
- Bevoordelingsverbod: Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
- Gegevensgebruik: Overheden mogen de gegevens waar ze over beschikken niet hergebruiken voor andere activiteiten. Dat mag alleen als andere organisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- Functiescheiding: Heeft een overheid bij bepaalde economische activiteiten een bestuurlijke rol, en voert zij die economische activiteiten ook zelf uit? Dan mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die organisatie.

Algemeen belang

Economische activiteiten en bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang, zijn in artikel 25h, lid 6, uitgezonderd van de Wet Markt en Overheid. Overheidsorganisaties hebben een grote mate van beleidsvrijheid bij het afbakenen van het algemeen belang. De algemeen belangvaststelling heeft het karakter van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In artikel 25h, lid 6 wordt bepaald dat elk bestuursorgaan bevoegd is om vast te stellen dat een economische activiteit of een bevoordeling van een overheidsbedrijf plaatsvindt in het algemeen belang. Voor gemeenten betekent dit dat door de gemeenteraad dit algemeen belang wordt vastgesteld. Het gaat hierbij zowel om economische activiteiten in het algemeen belang als om bevoordelingen in het algemeen belang.

Om gebruik te kunnen maken van de algemeen belang-uitzondering is de eerste stap om te bepalen welk specifiek algemeen belang aan de orde is en of de desbetreffende economische activiteiten dat algemeen belang dienen. Vervolgens moet duidelijk zijn welke gevolgen de algemeen belangvaststelling heeft voor derden, in het bijzonder private ondernemers. Ten slotte moet nog worden afgewogen of het met de activiteiten te dienen algemeen belang opweegt tegen de nadelige gevolgen voor belanghebbenden. Kortom, het is belangrijk dat het algemeen belangvaststellingsbesluit een krachtige motivering bevat waarom sprake

is van een algemeen belang dat, afgewogen tegen de belangen van private ondernemers, reden is de economische activiteiten buiten de reikwijdte van de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid te plaatsen.

Inspraak

Het is wenselijk dat ondernemers hun stem kunnen laten horen in de fase van voorbereiding van algemeen belangvaststellingen. Het zorgt er ook voor dat de overheid de correcte informatie heeft om tot een goede belangenafweging te kunnen komen. Op grond van de Awb en andere wetgeving is het in sommige gevallen zelfs verplicht inspraak te organiseren. Kortom, inspraak bij algemeen belangvaststelling is wenselijk en soms zelfs verplicht.

13. Ingroeiregeling

Wanneer door toepassing van de in deze nota genoemde huurprijzen (geldend voor de gronden/onroerende zaken in categorie II), de huidige huurprijs niet meer in verhouding staat tot de nieuwe huurprijs kan het college aan de nieuwe huurder een ingroeiregeling aanbieden. Een dergelijke situatie kan zich voordoen wanneer:

- de huidige huurder aangeeft dat hij/zij extra grond wil huren;
- de huurovereenkomst afloopt en de huurder aangeeft dat hij/zij de huur wil doorzetten;
- er nieuwe huurprijzen worden vastgesteld door het college.

Wanneer de huren worden verhoogd kan dit betekenen dat huurders direct een hogere huurprijs gaan betalen. Tijdens de looptijd van een al bestaande huurovereenkomst zal de huurprijs in fasen naar de nieuwe huurprijs worden gebracht. Bij een nieuwe huurovereenkomst wordt direct de huurprijs conform deze nota in rekening gebracht.

Gefaseerd verhogen huurprijs

Door de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid dienen overheden ervoor te zorgen dat oneerlijke concurrentie wordt voorkomen. Indien één van bovengenoemde situaties zich voordoet, dan zal vrij direct blijken dat de huidige huurprijs die is overeengekomen gelet op de huidige tijd, niet marktconform is.

Wanneer de gemeente ervoor kiest om deze onwenselijke situaties te laten voortbestaan, handelt zij in strijd met de Wet Markt en Overheid doordat zij huurders bevoordeelt, gelet op het feit er geen marktconforme prijs wordt gerekend. Wanneer een huurder een stuk grond zou huren van een particulier, zou hij hier waarschijnlijk een hogere huurprijs voor moeten betalen.

Het is niet redelijk ten opzichte van huidige huurders om opeens een marktconforme huurprijs te vragen. Alvorens de marktconforme prijs gefaseerd wordt verhoogd, worden de huurders die het betreffen hierover geïnformeerd.

Werkwijze gefaseerd verhogen huurprijs

Indien de huidige huurprijs niet meer in verhouding staat tot de nieuwe huurprijs zal de huurprijs in fasen worden verhoogd. De huidige huurprijs wordt jaarlijks met 20% plus indexatie verhoogd.

14. Afzien van verzoek tot aan- en verkoop of huur- en verhuur

Op het moment dat een verzoek bij de gemeente wordt ingediend voor het aan of verkopen of huren of verhuren van grond/ onroerende zaken, dan is

het niet direct duidelijk of dit ook mogelijk is. Het verzoek wordt in behandeling genomen en er wordt advies gevraagd aan de verschillende clusters binnen de afdeling Openbare Werken (en waar nodig aan bijv. Team Projecten of de VrZW). Om optimaal te kunnen adviseren wordt, waar nodig, een klicmelding gedaan om de kabels en leidingen te lokaliseren op de betreffende locatie. Aan deze melding zijn kosten verbonden.

Wanneer duidelijk is wat er wel en niet mogelijk is met betrekking tot het ingediende verzoek, wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. Hierbij wordt voor zover dit mogelijk is ook altijd aangegeven welke vierkante meter prijs er wordt gehanteerd (dus welke categorie (A of B) is van toepassing).

Wanneer de aanvrager het niet eens is met de vierkante meter prijs, en besluit om af te zien van zijn verzoek, heeft de gemeente hier wel al kosten voor gemaakt. Hierbij valt te denken aan de hiervoor genoemde klicmelding, maar ook aan de uren van de behandelende ambtenaren.

Voor het behandelen van een verzoek tot aan- of verkoop en huur- of verhuur van grond / onroerende zaken brengt de gemeente een bedrag van € 75,00 in rekening. Indien het verzoek volledig wordt doorlopen, dan wordt de € 75,00 in mindering gebracht op de nota van afrekening of (in het geval van huur/verhuur) gerestitueerd.

BIJLAGE I: PLANKOSTENSCAN

BIJLAGE II: GRONDEN AANGEMERKT ALS VOLKSTUIN