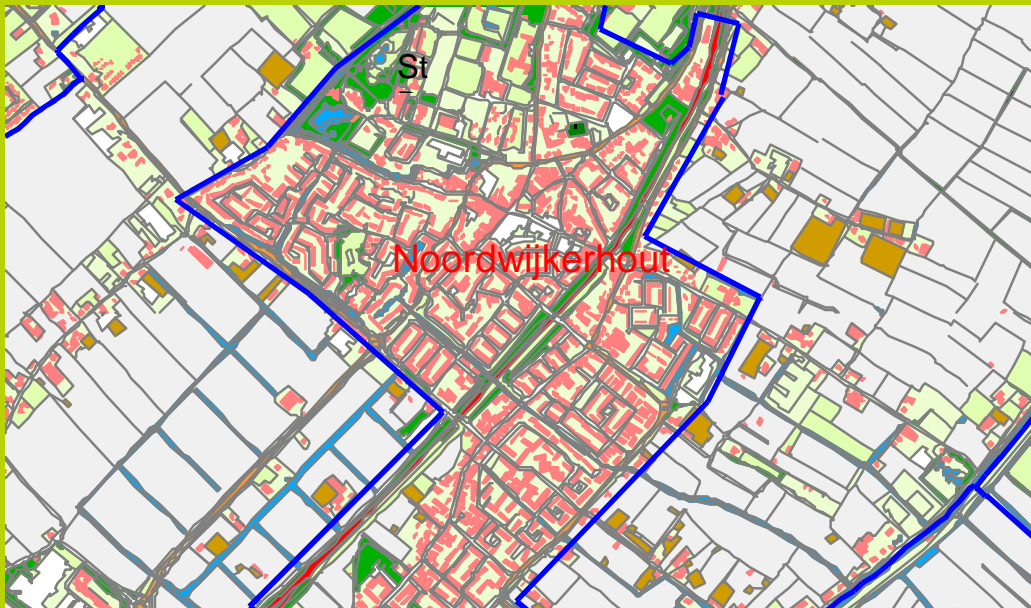


Evaluatie nota grondbeleid 2007



Inhoudsopgave:

1. Inleiding.	3
2. Stand van zaken nota Grondbeleid (hoofdstuk 2 nota).	3
3. Beleid reststroken en grondprijzen (hoofdstuk 3 nota)	8
3.1. Verkoop reststroken.	8
3.2. Verhuur en gebruik van reststroken.	9
3.3. Openbaar gebied.	10
4. Nieuwe wetgeving in relatie tot Grondexploitatie.	12
Bijlage 1.	13
Samenvatting regelgeving grondexploitatie:.....	13

1. Inleiding.

In maart 2007 is door de raad de “Nota Grondbeleid 2007” vastgesteld. Daarin is aangegeven welke keuzemogelijkheden en kansen er zijn bij de verwerving van grond. In een apart hoofdstuk is ingegaan op het beleid rondom reststroken. Afgesproken werd dat de nota zou worden geëvalueerd. In deze notitie vindt u de eerste evaluatie van de nota.

Leeswijzer.

In hoofdstuk 2 wordt de stand van zaken aangegeven ten aanzien van het grondbeleid zoals omschreven in hoofdstuk 2 van de nota. In hoofdstuk 3 geven we de stand van zaken weer ten aanzien van het beleid rondom reststroken. Er worden enkele aanpassingen in het beleid voorgesteld, die noodzakelijk blijken voor een meer praktische uitvoering.

Aansluitend aan deze eerste evaluatie besteden we aandacht aan de nieuwe regelgeving, die van kracht is geworden door invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waar in afdeling 6.2 de grondexploitatie, ook wel Grexwet genoemd, is opgenomen.

2. Stand van zaken nota Grondbeleid (hoofdstuk 2 nota).

In de nota grondbeleid is het uitgangspunt dat de gemeente strategisch grondbeleid voert. Daarmee wil men vijf doelstellingen bereiken:

- a. realisatie van de doelstellingen uit de beleidsnota Wonen 2003; toekomstige woningbouw voor starters en ouderen en aandacht voor sociale woningbouw;
- b. de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- c. verbeteren van de mogelijkheden tot aanleg en wijziging van de infrastructuur en groenvoorziening;
- d. het tegengaan van verrommeling, met name in het Buitengebied;
- e. realisatie van projecten van maatschappelijk belang, zoals scholen, speelterreinen e.d.

Er werden diverse mogelijkheden aangegeven om invulling te geven aan dit strategische grondbeleid. Het uitgangspunt kan onverkort van kracht blijven en wordt ondersteund door het provinciaal beleid. Hieronder wordt kort aangegeven hoe in de afgelopen twee jaar met deze ontwikkelingen is omgegaan en of aanpassing van het beleid nodig is.

Onteigening.

De insteek bij de verwerving van gronden is om tot minnelijke overeenstemming te komen met grondeigenaren. Onteigening van gronden wordt vanwege de grote inbreuk op het eigendomsrecht slechts als een uiterste mogelijkheid gezien.

In de afgelopen 2 jaar heeft er geen onteigening via de onteigeningswet plaatsgevonden. Grond aan- en verkopen zijn via minnelijke schikking tot stand gekomen. Voor sommige projecten werd grond geruild om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Wet voorkeursrecht gemeenten.

Om speculatie te voorkomen kan de gemeente een voorkeursrecht vestigen op gronden, die noodzakelijk zijn voor nieuwe ontwikkelingen via de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In de laatste jaren is deze wet van toepassing verklaard op:

1. Hoekgat II in De Zilk. De eigenaar heeft inmiddels te kennen gegeven zelf tot ontwikkeling van een woonwijkje te willen overgaan. Daarbij wordt de eis gesteld dat van de te bouwen woningen 30% in de sociale huur- of koopwoningen moet vallen. Het voorkeursrecht gold tot 6 augustus 2011 en verlenging was niet meer mogelijk.
2. Enkele percelen bij Bedrijventerrein Delfweg i.v.m. het project “bedrijventerrein Delfweg”. Dit voorkeursrecht is eveneens 6 augustus 2011 vervallen. Er is inmiddels wel een grondaankoop gerealiseerd.
3. Vlashoven/Molenweg. Deze twee agrarische percelen kunnen mogelijk worden ingezet voor de huisvesting van jongeren en/of buitenlandse werknemers. Dit recht

geldt tot december 2012 (3 jaar na vaststelling van de intergemeentelijke structuurvisie)

Verhuur of (erf)pacht gronden

Voorgesteld werd om bij verwerving van gronden, die niet direct kunnen worden ingezet voor projecten te komen tot tijdelijk huur of (erf)pacht totdat de bouwplannen rond zijn. Er is op dit moment geen grond in eigendom, die tijdelijk is verhuurd. De gronden die zijn aangekocht vallen binnen projecten die op korte termijn worden uitgevoerd m.u.v. de grond bij de Delfweg. Deze blijft tijdelijk in gebruik bij de voormalig eigenaar. Bij doorgang van het project "bedrijventerrein Delfweg" wordt de grond overgenomen door de GOM (Greenport Ontwikkelings Maatschappij). Het voormalig politiebureau Dijkzicht 1 is verhuurd aan de GOM en enkele zorginstellingen. Bij de Zeestraat (voormalige Schotse bar) wordt de achterliggende woning verhuurd via de leegstandswet en de grond tijdelijk ingezet als fietsenstalling. Voor de bouwplannen aan de Nieuwe Duinstraat, de Hoogstraat en het Landbouwplein maakt Woningstichting Sint Antonius van Padua ook gebruik van verhuur via de Leegstandswet. De gronden zijn eigendom van de woningstichting. Deze vorm van verhuur voorkomt dat de uitvoering van de plannen wordt tegengehouden door huurverplichtingen.

PPS publiek private samenwerking en particulier opdrachtgeverschap.

In de nota wordt ingegaan op de mogelijkheden om bij bouwprojecten te werken met particulier opdrachtgeverschap en meer consumentgerichte bouwprojecten. Bij de ontwikkeling van Mossenest II zijn aan 8 particulieren kavels verkocht. Bij andere bouwprojecten geven de ontwikkelaars keuzemogelijkheden bij de aankoop van een woning, zodat een woning meer wordt toegesneden op de wensen van de klant. Er is tot nu toe nog geen publiekprivate samenwerking aangegaan. Dit is mogelijk mede veroorzaakt door de economische crisis, waardoor partijen scherp moeten onderhandelen en bouwprojecten vertraging oplopen. Bij vaststelling van de nota grondbeleid is afgesproken dat 7,5% van de bouwstroom via particulier opdrachtgeverschap tot stand moet komen. In 2008 werden van de 88 woningen die aan de woningvoorraad werden toegevoegd 10 woningen via particulier opdrachtgeverschap gebouwd, dus ruim boven het gestelde percentage. In 2009 werden 8 woningen via particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Bij de ontwikkeling van het BAVO- terrein wordt ook rekening gehouden met particulier opdrachtgeverschap.

Kijken we naar de 5 doelen die worden nagestreefd dan kunnen we het volgende constateren:

Doelstelling a: realisatie van de doelstellingen uit de beleidsnota Wonen 2003; toekomstige woningbouw voor starters en ouderen en aandacht voor sociale woningbouw;

Er zijn diverse bouwprojecten in ontwikkeling voor woningen voor starters en ouderen. Deze zijn echter niet tot stand gekomen door verwerving van gronden door de gemeente. Wel is gebruik gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten om in de toekomst woningbouw op enkele percelen mogelijk te maken.

Doelstelling b, het verbeteren van bedrijventerreinen;

Delfweg.

De plannen voor bedrijventerrein Delfweg zijn in ontwikkeling. Deze plannen bestaan uit het beperkt uitbreiden van het bedrijventerrein voor agrarische niet-grondgebonden bedrijvigheid en het verbeteren van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De inmiddels gedeeltelijk verworven grond voor de uitbreiding zal worden overgedragen aan de GOM, zodra groen licht is gegeven voor het plan.

Gravendam.

Bedrijventerrein 's Gravendamseweg is vrijwel geheel uitgegeven. De laatste ontwikkeling (fase 4) zal niet worden uitgewerkt, omdat de verwerving van gronden langs de 's Gravendamseweg problematisch bleek. Inmiddels is in overleg met het Hoogheemraadschap en Synchron een plan opgesteld om de waterberging in

overeenstemming te brengen met de keur. Het nieuwe bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is inmiddels in ontwikkeling. In samenwerking met RBOI wordt eerst een visie opgesteld om te komen tot de juiste uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

Doelstelling c: verbeteren van de mogelijkheden tot aanleg en wijziging van de infrastructuur en groenvoorziening;

De rondweg om Mossenest is gerealiseerd, nadat de laatste grondtransacties in 2010 waren afgerond.

Doelstelling d: het tegengaan van verrommeling, met name in het Buitengebied;

In het bestemmingsplan Buitengebied, de eerste herziening en in het provinciaal beleid zijn de eisen beschreven waarmee rekening moet worden gehouden bij bouwplannen in het Buitengebied. De openheid van het landschap en het behoud van de bollengrond zijn daarbij uitgangspunt. De ontwikkeling van de Greenport is van belang.

Op 30 mei 2009 heeft Holland Rijnland in nauwe samenwerking met de zes betrokken greenport-gemeenten uit de Duin- en Bollenstreek en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de businesscase greenport Duin- en Bollenstreek ingediend, als nadere uitwerking van de subsidie-aanvraag bij het Fonds Economische Structuurversterking (FES). Deze businesscase is opgebouwd uit vier onderdelen:

- oprichten uitvoeringsorganisatie greenport Duin- en Bollenstreek;
(De GOM (Greenport Ontwikkelings Maatschappij) is op 17 februari 2010 opgericht).
- uitbreiding Delfweg;
- glastuinbouwconcentratiegebied Trappenberg-Kloosterschuur;
- toeristisch centrum Landgoed Keukenhof

Op 2 februari 2009 stemde de ministerraad in met een reservering van een rijksbijdrage uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES) voor de vijf greenports in Nederland. Holland Rijnland heeft een deel toegekend gekregen voor de projecten Trappenberg-Kloosterschuur en revitalisering bedrijventerrein Delfweg.

Zowel in de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland als in de intergemeentelijke structuurvisie is aandacht besteed aan dit onderwerp.

Doelstelling e: realisatie van projecten van maatschappelijk belang, zoals scholen, speelterreinen e.d.

De nieuwbouw voor de Regenboogschool (basisonderwijs) is in september 2008 in gebruik genomen. De nieuwbouw/renovatie van de Prinsenhofschool is in volle gang. Voor nieuwbouw van de St. Victorschool is het bestemmingsplan op 30 juni 2011 door de Raad vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk. De plannen voor de nieuwbouw van de Victorschool en zorgcentrum Puykendam zijn in een gevorderd stadium.

Bovenstaande zaken zijn uitgevoerd conform de uitgangspunten van de nota grondbeleid en zullen de komende jaren verder worden ontwikkeld.

Hierna volgen enkele onderwerpen uit de nota die niet zijn uitgewerkt.

Risicoanalyse.

In de nota Grondbeleid werd aangegeven dat een risicoanalyse aan de raad moest worden aangeboden. Het lag in de bedoeling aan de hand van die analyse een sluitende exploitatie te bewerkstelligen bij projecten en vast te leggen voor welke maatschappelijke projecten de tekorten op verantwoorde wijze financieel konden worden onderbouwd. Door de wetswijzigingen rondom grondexploitatie en ruimtelijke ordening heeft nog geen risicoanalyse plaatsgevonden. Gemeenten hebben in de structuurvisie vastgelegd welke ruimtelijke plannen er kunnen worden ontwikkeld. In de komende periode zal hier een aanvang mee worden gemaakt.

Nota grondprijnsbeleid.

Voorgesteld werd om na een evaluatie van de nota grondbeleid in 2009 zonnig een beleidsnota grondprijnsbeleid op te stellen met nadere richtlijnen. Bij grote bouwprojecten wordt aan de hand van het gemeentelijk beleid met ontwikkelaars onderhandeld over de exploitatiekosten. Uitgangspunt is te komen tot een anterieure privaatrechtelijke

overeenkomst voor het kostenverhaal. Daarbij is de grondprijs altijd onderwerp van gesprek. Voor kleinere reststroken zijn prijsafspraken vastgelegd, waarop in hoofdstuk 3 wordt ingegaan. Een aparte nota voor het grondprijsbeleid is wellicht niet noodzakelijk, wel kunnen richtinggevende kaders worden opgesteld voor de onderhandelingen.

Opstal

In de nota wordt gesteld dat er nieuw beleid moet komen voor opstalrechten. De opstalrechten zijn inmiddels geïnventariseerd. De opstalrechten op sportpark Boekhorst en bij de scouting zijn geactualiseerd. Voor het sportpark in De Zilk zijn er besprekingen in verband met de bouwplannen voor De Zilk, die wijzigingen teweegbrengen in het sportpark. Voor de overige opstalrechten geldt dat veel opstalrechten voor onbepaalde tijd zijn vastgelegd of stilzwijgend worden verlengd. De rechten zijn meestal met een éénmalig bedrag afgekocht.

Het recht van opstal wordt niet frequent gebruikt. Het is daarom de vraag of hier aanvullend beleid noodzakelijk is. Het is vooral van belang om regelmatig na te gaan of de bestaande opstalrechten nog overeenkomen met de werkelijkheid en op het moment dat een (stilzwijgende) verlenging aan de orde is te onderzoeken of er reden is het opstalrecht te beëindigen, vanwege nieuwe ontwikkelingen. Een nieuw recht kan in principe voor 20 jaar worden vastgelegd. Omdat het grotendeels gaat om het gebruik van gronden door verenigingen is het opstellen van een nieuw prijsbeleid niet opportuun; de kosten worden veelal via subsidie geretourneerd. Wel kan worden vastgelegd dat de kosten voor kadaster en notaris ten laste komen van de opstalhouder. De prijs is afhankelijk van het voordeel dat door de opstalhouder wordt bereikt. Zo wordt nu voor het plaatsen van een antennemast een jaarlijkse bijdrage geïnd, maar bij verenigingen is tot nu toe een éénmalige bijdrage of een symbolisch bedrag in rekening gebracht. De prijs kan het beste per geval worden vastgesteld.

Organisatiestructuur.

Het lag in de bedoeling de ambtelijke organisatie op de afdeling Ruimte en Bouwen uit te breiden met een algemeen projectleider met een planeconomische achtergrond en een administratief medewerker en om te investeren in opleidingen voor de projectleiders en de medewerker grondzaken, zodat de afdeling het gemeentelijk grondbeleid zelfstandig zou kunnen uitvoeren. De investering in opleiding voor de algemeen projectleider heeft inmiddels plaatsgevonden. Gelet op de schaal en kwantiteit van de inzet van een planeconoom, is het efficiënter en goedkoper om daarvoor expertise van derden in te huren.

In de nota werd ingegaan op de samenwerking in de regio. Daarbij werd aangegeven dat op het terrein van grondzaken samenwerking met Lisse en Hillegom mogelijk meer vorm zou krijgen. De algemene samenwerking met Lisse en Hillegom (niet specifiek voor het grondbeleid), heeft eind 2010 volop in de belangstelling gestaan. Uit het onderzoeksrapport van Ernst en Young komt naar voren dat samenwerking met vijf gemeenten tot betere resultaten kan leiden dan de ingezette samenwerking met Hillegom en Lisse. Deze beide gemeenten zijn voorstander van een fusie. Noordwijkerhout gaat uit van goede samenwerking. Op het gebied van grondbeleid is er samenwerking met gemeente Noordwijk voor het project Sancta Maria. Andere nieuwbouwprojecten zijn lokaal. Op het niveau van Holland Rijnland is met 11 gemeenten samengewerkt aan de intergemeentelijke structuurvisie.

Conclusie.

De uitgangspunten om te komen tot strategisch grondbeleid, verwerving van gronden via minnelijke overeenkomsten e.d. zijn niet veranderd en de afgelopen 3 jaar uitgevoerd conform de nota grondbeleid. Doordat wettelijk is verplicht een structuurvisie op te stellen en het verhalen van kosten in de Wro, afdeling 6.2. grondexploitatie, is vastgelegd is de voorgenomen risicoanalyse uitgesteld tot na vaststelling van de structuurvisie. Het voornemen in de nota om nieuw beleid te formuleren voor het recht van opstal is niet meer opportuun. Het recht wordt niet frequent gebruikt. Het lijkt belangrijker om de bestaande opstalrechten te actualiseren en een controlesysteem op te stellen. Het verbeteren van de organisatiestructuur voor uitvoering van het grondbeleid is geëffectueerd. Expertise op het

terrein van planeconomie wordt op ad hoc basis ingehuurd. Er zijn veel projecten in ontwikkeling, voor een groot deel zijn deze in gang gezet onder de oude Wet op de Ruimtelijke ordening. Het grondbeleid zal in de toekomst door nieuwe wetgeving grotendeels worden vormgegeven via de Wro (grond-exploitatie) en bestemmingsplannen.

3. Beleid reststroken en grondprijzen (hoofdstuk 3 nota)

3.1. Verkoop reststroken.

In de nota is aangegeven dat reststroken slechts worden verkocht als zij geen stedenbouwkundige, verkeers- of groenstructuurfunctie hebben. De aanvragen voor grondaankoop waren vanaf 2003 aangehouden in afwachting van de nota grondbeleid. In 2008 zijn de 30 aangehouden aanvragen afgehandeld, dit heeft geleid tot 7 verkopen van reststukjes. De andere aanvragen zijn afgewezen, omdat de grond wel functioneel was. Hieruit blijkt dat verkoop van reststroken niet frequent voorkomt.

Bij de afhandeling van de aanvragen ontstond discussie over de prijs. Soms werd na taxatie van aankoop afgezien, zodat de gemeente wel kosten, maar geen inkomsten verkreeg. Voorgesteld wordt de prijs meer in overeenstemming te brengen met de markt en de uitvoeringskosten te beperken door een andere werkwijze te hanteren. Er kan voordat medewerking wordt verleend aan een taxatie en bodemonderzoek bij grotere percelen een voorschot worden gevraagd voor een deel van de kosten (zie voorstel).

In de nota grondbeleid 2007 is geen indexering van de grondprijs vastgesteld. Aangegeven werd dat de grondprijs jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders moest worden vastgesteld. Inmiddels heeft het college besloten de grondprijs te indexeren aan de hand van de consumentenprijsindex totale huishoudens. De grondprijs is ook van belang voor de verhuur, omdat de huurprijs 7% p/j is van de koopprijs.

Voorstel berekening grondprijs (reststroken).

In de nota grondbeleid is gesteld dat de koopprijs marktconform moet worden vastgesteld. Daarbij is gekozen voor een berekening van €120,-- p/m² voor stukken tot 25 m² en €200,-- voor grondstukken van 25 tot 50 m², omdat deze stroken minder aanwezig en aantrekkelijker zouden zijn. Boven de 50 m² is een taxatie en een bodemonderzoek verplicht. In de praktijk blijkt met name de prijs voor stroken tussen 25 en 50 m² aanleiding te geven af te zien van aankoop. Een geraadpleegde makelaar stelt dat de prijs voor kleinere stukken grond eerder hoger ligt dan lager, omdat de bereidheid tot aankoop groter is. Er hoeft bijvoorbeeld geen hypotheek te worden aangepast of lening te worden gesloten. Ligging en gebruiksmogelijkheden van grond en omgevingsfactoren zijn ook van invloed op de grondprijs. Zo zal voor een parkeerstrookje voor iemand, die anders betaald moet parkeren, meer waard zijn dan voor iemand die vrij kan parkeren. De makelaar adviseert om bij discussie over de grondprijs een advies uur in te kopen bij een makelaar, in plaats van een officiële taxatie. Tijdens zo'n overleg kunnen diverse zaken aan de adviseur worden voorgelegd. Regionaal zijn er grote verschillen in de manier waarop de grondprijs wordt vastgesteld. Hillegom houdt rekening met het al of niet kunnen bebouwen van grond, Noordwijk houdt rekening met het gebruik als tuingrond of voor parkeerdoeleinden, Voorschoten en Oegstgeest met tuingrond of bebouwbare grond. In de nota is aansluiting gezocht bij het systeem van Lisse.

Voorgesteld wordt om voor kleine reststroken tot 50 m² een prijs vast te stellen van € 150, -- per m² (met jaarlijkse indexering) als er geen beperkingen zijn en € 100,-- als er wel beperkingen aanwezig zijn door de ligging van kabels en leidingen. Voor stukken die groter zijn dan 50 m² kan voortaan advies worden gevraagd bij een makelaar. De verplichte taxatie kan dan in een aantal gevallen achterwege blijven. Wel moet worden bewaakt dat de prijsvaststelling niet kan worden gezien als staatssteun. Nadat in overleg met een makelaar een prijs is aangeboden en de aspirant koper daarover in discussie gaat kan deze met een taxatierapport aantonen dat de prijs moet worden aangepast. De kosten voor de taxatie zijn dan voor de koper.

Het bodemonderzoek dat nu verplicht is bij grondstroken groter dan 50 m² kan worden beperkt tot grondstroken die als verdacht zijn aangemerkt, zodra een nieuwe bodemkwaliteitskaart is vastgesteld. De huidige bodemkwaliteitskaart geeft de kwaliteit van de bodem aan tot een diepte van 50 cm., zodat deze bij grondverkoop niet de benodigde zekerheid geeft over de grondkwaliteit. Nieuwe wetgeving vraagt om een bodemkwaliteitskaart, die wel bruikbaar zal zijn.

Voorstel: Koopprijs voor reststroken: tot 50 m² €150,-- per m²

Koopprijs voor reststroken, waarop beperkingen worden gelegd voor aanplant met diepwortelende planten vanwege de aanwezigheid van kabels of leidingen en/of waarop bebouwing niet is toegestaan: tot 50 m² €100,-- per m²

Bij stukken groter dan 50 m² wordt een afspraak gemaakt met een makelaar voor een advies. Aan de hand van dit advies kan een voorstel voor de grondprijs worden onderbouwd. Bij verschil van mening kan de koper een taxatie laten opstellen.

Bodemonderzoek: Na vaststelling van een nieuwe bodemkwaliteitskaart, aangepast aan de nieuwe wetgeving, de verplichting tot bodemonderzoek slechts handhaven voor gronden die als verdacht zijn aangemerkt.

Voor medewerking aan een grondverkoop groter dan 50 m² een voorschotbedrag vragen voor de kosten. Dit voorschot kan bij verkoop worden verrekend met de koopprijs.

3.2. Verhuur en gebruik van reststroken.

Hoewel de voorkeur bestaat om reststroken, die geen functie meer hebben te verkopen, is in sommige gevallen verhuur een betere optie. Als voorbeelden worden in de nota huurders van woningen genoemd, die hun tuin willen uitbreiden of stroken grond die voor toekomstplannen nodig zijn, maar niet op korte termijn. In de nota werd vastgelegd dat de huur op 7% p/j van de marktconforme koopprijs. Bestaande huren moesten worden aangepast.

Nadat de aanvragen voor aankoop van grond waren afgehandeld is gestart met het inventariseren van de huurovereenkomsten. Het blijkt dat in het verleden nogal van elkaar afwijkende huurcontracten zijn gesloten. Naast verhuur tegen een jaarlijkse vergoeding zijn er verhuren voor 30 jaar afgekocht en er zijn stukjes groen in onderhoud gegeven waarvoor geen betaling werd overeengekomen (bruikleen). Er zijn 40 huurovereenkomsten, waarvan 22 overeenkomsten zijn afgekocht. Bij de actualisering van dit bestand blijken zich een aantal problemen voor te doen, die om verheldering vragen.

Diverse huurders, die hun huur hadden afgekocht, bleken inmiddels vertrokken of de huurcontracten waren verlopen, zodat er nieuwe huurcontracten moeten worden afgesloten. De nieuwe huurprijsberekening leidt in de meeste gevallen tot enorme huurverhogingen¹; de huurprijs is vaak vanaf de tachtiger jaren niet geïndexeerd. Het college besloot, als tussenoplossing, de huurverhoging in 5 jaar aan te passen naar het gewenste niveau, maar ook dan blijken huurders niet enthousiast voor het afsluiten of verlengen van een huurovereenkomst. Bij het vervallen van huurovereenkomsten komt de groenstrook weer in beheer bij de gemeente, afdeling openbare werken.

Er blijken 20 reststroken gratis in onderhoud te zijn gegeven aan particulieren. Voor deze bruikleenovereenkomsten werd vastgesteld dat ze moesten worden omgezet in huur- of koopovereenkomsten. De reden hiervoor was onder andere dat bij bruikleen verjaring kan optreden. De tot nu toe aangeschreven gebruikers, die onderhoud aan een strookje grond plegen en dit onder voorwaarden mogen gebruiken blijken niet bereid tot een huur- of koopovereenkomst. Een deel van deze gebruikers is huurder van een woning van woningstichting Sint Antonius van Padua. Tot nu toe is slechts met 2 particuliere eigenaren een huurcontract vastgelegd (nieuwe eigenaren van woningen).

Om bij bruikleen verjaring te voorkomen is het van belang om regelmatig schriftelijk vast te leggen onder welke voorwaarden iemand grond mag gebruiken en om vast te stellen dat degene die de grond gebruikt nog steeds dezelfde is. Bij overdracht van een woning moet worden voorkomen dat de indruk bestaat dat een reststrook bij de woning behoort, hoewel

¹ Voorbeeld verhuur 42 m² zijtuin voor € 38,12 per jaar (vanaf 1986 tot 2009) wordt bij de huidige € 200,-- per m² € 588,-- per jaar.

dat niet uit de kadaster gegevens blijkt. Als met de nieuwe gebruiker geen afspraken vastliggen kan door verjaring het juridisch eigendom overgaan. Er moet duidelijk zijn dat sprake is van houderschap en niet van bezit.

De kosten voor onderhoud van openbaar groen bedragen ongeveer €10 tot €15 per m² per jaar, afhankelijk van de aanwezige beplanting. Als er veel reststroken, die nu worden verhuurd of in gebruik zijn gegeven, terugkomen in het onderhoud van de dienst openbare werken zal dat tot een kostenverhoging leiden. Daarbij is het onderhoud inefficiënt, omdat we lopende overeenkomsten, die voor 30 jaar zijn afgekocht moeten eerbiedigen, zolang de gebruiker niet wijzigt. Er komen dan namelijk losse stukjes grond in een straat in onderhoud bij openbare werken, terwijl de andere stukjes nog in gebruik zijn bij huurders.

Voorgesteld wordt om:

- voor de huurprijs van reststroken een maximum van €250,-- per jaar vast te stellen en uit te gaan van een vaste prijs van €150,-- per m² ongeacht de afmeting. Voor grond waarop beperkingen aanwezig zijn vanwege kabels en leidingen kan de prijs van €100,-- per m² worden aangehouden. De hoogste huur op dit moment voor tuinen is €176,97 per jaar. Er is één huurcontract, waarvoor een hogere huurprijs wordt berekend. Dit is geen reststrook. Aan de Zilkerduinweg wordt een perceel van 467 m² verhuurd, waarvoor verkoop wordt overwogen.
- voor de grond die in gebruik is gegeven aan huurders van woningstichting Sint Antonius van Padua in overleg te treden met de woningstichting om te bespreken of verkoop of verhuur aan de woningstichting een optie is. In dat geval behoeft niet steeds te worden bijgehouden of er een nieuwe huurder in de woning is gekomen.
- bij percelen die in gebruik zijn bij meerdere bewoners in een straat afwegen of verhuur aan nieuwe bewoners tegen een gereduceerd tarief kan worden aangeboden om te voorkomen dat bij afwijzing van een huurcontract diverse onrendabele stukjes grond in beheer moeten worden genomen door openbare werken. Daarbij rekening houden met de kosten die de gemeente voor dit onderhoud moet maken.

Volkstuinen

Er is in de nota geen prijs vastgelegd voor de huur van volkstuinen. Die is inmiddels vastgesteld op €1,-- per m². Er zijn slechts enkele volkstuinen beschikbaar. Het beleid was om deze in eigendom over te dragen, maar dat is in enkele gevallen niet mogelijk vanwege ontwikkelingen in de toekomst. Op dit moment is er één huurcontract voor een volkstuin nabij de Schippersvaartweg.

Voorstel:

- De verhuurprijs handhaven op 7% van de marktaandeel per jaar, maar naast een minimum van €25,-- een maximumhuurbedrag vaststellen van €250,-- per jaar.
- Stukken grond, die niet kunnen worden verkocht, omdat de gemeente deze niet wil of kan afstoten, bijv. vanwege toekomstig gebruik of aanwezigheid van belangrijke kabels en leidingen in gebruik geven voor max. 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 5 jaar (niet stilzwijgend).
- Voor de verhuur en/of ingebruikgeving van reststroken bij huurwoningen van woningstichting Padua niet met de huurder, maar met Padua in overleg treden over het gebruik. Het gaat daarbij veelal om rijtjes woningen waar aan de voor- of achterzijde een reststrookje in gebruik is. (bijv. Kamperfoelie en Gentiaan)
- Bij de voormalige gratis ingebruikgevingen onderzoeken of aan nieuwe bewoners een gereduceerde huurprijs in rekening kan worden gebracht, rekening houdend met de kosten voor onderhoud van openbare werken.

3.3. Openbaar gebied.

Op pagina 29 van de nota werd voorgesteld gronden die door verjaring feitelijk eigendom zijn geworden van de gemeente, omdat ze tot de openbare weg behoren, ook juridisch in eigendom te verwerven. Er blijken veel stukjes openbaar gebied te zijn, die eigendom zijn van de aangrenzende woningen. Het verkrijgen van het eigendom brengt hoge kosten met

zich mee, zelfs als de eigenaren om niet zouden afzien van hun grond. De kosten voor het kadaster (€ 155 tot € 410 per aanvraag) en de notaris (> € 500 per aanvraag) moeten door de gemeente worden betaald. Het college heeft besloten slechts over te gaan tot wijziging in de eigendomsverhouding van openbaar gebied als daartoe in een concreet geval een noodzaak is.

Samengevat:

De vastgestelde prijzen voor reststroken blijken in de praktijk te leiden tot discussie en uitvoeringskosten, die niet altijd worden gevolgd door inkomsten uit verkoop. Voorgesteld wordt de grondprijzen aan te passen. Het afsluiten van huurcontracten op basis van de afspraken in de nota grondbeleid leidt tot huuropzeggingen, omdat men de huurverhoging buitensporig vindt. Voorgesteld wordt een maximum huurbedrag vast te stellen. Het omzetten van bruikleenovereenkomsten in koop-of huurcontracten veroorzaakt ook opzegging van het gebruik, waardoor de kosten voor onderhoud bij de afdeling openbare werken worden verhoogd. Voorgesteld wordt in gevallen waarin de gemeente de grond niet wil afstoten, maar wel wil laten onderhouden door omwonenden 5-jarige bruikleenovereenkomsten met de bewoners of met de woningstichting af te sluiten tegen een gereduceerd tarief (rekening houdend met de onderhoudskosten van openbare werken).

Voorgesteld te besluiten:

1. De kosten voor kadaster en notaris bij het vestigen van een recht van opstal zijn voor de opstalhouder.
2. Koopprijs voor reststroken grond aanpassen.
3. Bij verkoop van grotere reststroken niet in alle gevallen een taxatierapport laten opstellen, maar aan de hand van het advies van een makelaar besluiten over de koopprijs per m².
4. Bij huur van reststroken de huurprijs vaststellen op 7% van de marktwaarde van de grond met een minimum van €25,-- per jaar en een maximum van €250,-- per jaar.
5. Bruikleen van reststroken regelen d.m.v. contracten voor 5 jaar en 5 jaarlijkse controle (t.b.v. garantie houderschap).

Aandachtspunten:

onderwerp	Instantie/afdeling	afhandelingstermijn	opmerkingen
Herstructurering bedrijventerreinen	Provincie ZH		Delfweg is in deze plannen opgenomen
Risico analyse	Afdeling Ruimte en Bouwen	2011-2012	In aansluiting op de vastgestelde structuurvisie
Nota bovenwijkse voorzieningen	Raad/ Afdeling Ruimte en Bouwen	2012	
Nota grondprijnsbeleid	Afdeling Ruimte en Bouwen	2011	Geen nota maar kaders die als richtlijn kunnen dienen bij onderhandelingen.
Nieuw beleid opstalrecht	Afdeling Ruimte en Bouwen	Bij vaststelling evaluatie	Geen vaste prijs /onderhandeling met opstalhouder
Huurcontracten reststroken	Afdeling Ruimte en bouwen	Wijzigingen doorvoeren in bestaande contracten in 2011/2012	Alle contracten zijn geïnventariseerd.
Indexering huurprijzen	College van B&W	Is vastgesteld:	consumentenprijsindex totale huishoudens
Bruikleen reststroken	Afdeling Ruimte en Bouwen	2011	Overleg met Padua over stroken bij huurwoningen. 5 jaarlijkse bruikleenovereenkomsten

			afsluiten met nieuwe gebruikers/houders
Huur volkstuinten	Afdeling Ruimte en Bouwen	vastgesteld	Prijs is vastgesteld op €1,-- per m ²
Taxatie bij verkoop grond > 50 m ²	Afdeling Ruimte en Bouwen	Na vaststelling evaluatie	Advies vragen bij makelaar/ geen verplichting tot taxatie
Bodemonderzoek bij verkoop grond > 50 m ²	Afdeling Ruimte en Bouwen	Na vaststelling nieuwe bodemkwaliteitskaart	Alleen verplicht bij verkoop grond die als verdacht is aangemerkt
Verkrijgen eigendom openbaar gebied	Afdeling Ruimte en Bouwen	Niet grootschalig ter hand nemen.	Alleen bij concrete noodzaak

4. Nieuwe wetgeving in relatie tot Grondexploitatie.

Landelijke wetgeving.

In mei 2007 werd de Grondexploitatiewet (grexwet) bekendgemaakt. Hoewel deze wet een aparte procedure heeft doorlopen in de Kamers maakt deze onderdeel uit van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in juli 2008 in werking is getreden. De grexwet is daarin als afdeling 6.2. (artikelen 6:12 t/m 6:25) opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.2. de regels nader uitgewerkt. In bijlage 1 vindt u een korte samenvatting van de nieuwe regelgeving.

Naast de uitgebreide aanpassing van de Wet ruimtelijke ordening zijn er in de Onteigeningswet en in de Wet voorkeursrecht gemeenten enkele aanpassingen doorgevoerd, mede naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze aanpassingen zijn vooral procedureel van aard.

De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft geen rechtstreeks gevolg voor de grondexploitatie.

Bijlage 1.

Samenvatting regelgeving grondexploitatie:

Voor welke plannen geldt de grexwet:

Art. 6.2.1. Bro: onder een bouwplan wordt verstaan:

- Bouw van één of meer woningen
- Bouw van één of meer andere hoofdgebouwen
- Uitbreiding gebouw met meer dan 1000 m²
- Verbouwing van een gebouw tot minstens 10 woningen
- Verbouwing van een gebouw tot detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca > 1000 m²
- Bouw van kassen > 1000 m²

Bij deze plannen is er sprake van Grondexploitatie en van grondopbrengst. Particuliere eigenaren hebben profijt van zaken, die op kosten van de gemeente zijn aangelegd en moeten daaraan meebetalen.

Welke mogelijkheden zijn er voor kostenverhaal.

De wet stelt in artikel 6:12 Wro lid 1 kostenverhaal altijd verplicht bij particuliere exploitatie, behalve als de kosten anderszins verhaald kunnen worden. Dit kan zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk worden geregeld.

a. Wro: Anterieure overeenkomst- privaatrechtelijk (voorkeur)

De privaatrechtelijke overeenkomst moet vastliggen vóórdat de planologische wijziging wordt vastgesteld, omdat een exploitatieplan tegelijk met de planologische wijziging moet worden vastgesteld en bekendgemaakt. Bij de voorbereiding is dit geen verplichting, maar wel te adviseren vanwege de openbare voorbereidingsprocedure die moet worden gevolgd.

b. Wro: Exploitatieplan - publiekrechtelijk

Verplicht als privaatrechtelijk niet tot overeenstemming is gekomen en afdwingbaar. Via de omgevingsvergunning wordt dit kostenverhaal geëffectueerd. In artikel 2.10 lid 1 onder c is een weigeringsgrond opgenomen voor de omgevingsvergunning. Een bouwplan dat in strijd is met een exploitatieplan of met daarin gestelde eisen moet worden geweigerd.

Tegen een exploitatieplan staat beroep open.

Het is mogelijk de bouw te stoppen of via een dwangbevel betalingen op te eisen

Toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

c. Baatbelasting.

Deze vorm bestond al onder de oude wet, maar is lastig uitvoerbaar.

*Welke kosten **moeten** worden verhaald/verrekend*

(art. 6.2.3 Bro):

1. Inbrengwaarde:

- Waarde van de gronden in het exploitatiegebied
- Waarde van de opstallen die worden gesloopt
- Kosten voor vrijmaken van de gronden (eigendom en rechten)
- Kosten van sloop, verwijderen van diverse zaken van of uit de grond.

Art. 6.2.4

- a. Onderzoekskosten
- b. bodemsanering en grondwerken
- c. aanleg van voorzieningen
- d. procedurekosten
- e. buitenplanse kosten, ook voor verlies natuurwaarden
- f. kosten voor het in exploitatie brengen voor bebouwing
- g. kosten voorbereiding en toezicht
- h. kosten voor prijsvragen, ontwerpcompetities etc. i.v.m. stedenbouwkundig ontwerp
- i. kosten planologische plannen voor het gebied (incl. prijsvragen e.d.)

- j. andere kosten die rechtstreeks te maken hebben met de ontwikkeling van het plan
- k. tijdelijk beheer verworven gronden
- l. planschade
- m. BTW en belastingen (voorzover niet terugvorderbaar/ te compenseren)
- n. rentekosten (onder aftrek van renteopbrengsten)

In artikel 6.2.5 wordt nader uitgewerkt welke zaken er onder voorzieningen kunnen vallen. Denk daarbij aan riolering, wegen, groen, water, parkeren, straatmeubilair, speelvoorzieningen e.d.

De grondexploitatie moet sluitend zijn en mag de realisatie van het plan niet in gevaar brengen (proportioneel) De lijst is limitatief.

Welke kosten kunnen extra worden verhaald:

Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk:

Bovenwijkse voorzieningen (fondsbijdragen)

Binnen- en bovenplanse verevening

Planschade, indien opgenomen in het exploitatieplan/de overeenkomst

Alleen privaatrechtelijk

Kosten voor plannen, die niet vallen onder de definitie van "bouwwerk" van artikel 6.2.1 Bro, bijvoorbeeld een bouwplan waarbij minder dan 10 woningen worden gerealiseerd bij verbouwing van een bestaand pand of parkeervoorzieningen bij een bouwplan kleiner dan 1000 m. Bijdrage aan "ruimtelijke ontwikkelingen", indien opgenomen in de structuurvisie.

Bevoegdheid: Exploitatieplan – Raad (publiekrecht), gelijk met vaststelling bestemmingsplan.

Exploitatie overeenkomst – college (privaatrecht).

De raad mag de bevoegdheid delegeren aan het college.

Noordwijkerhout

september 2011

Gemeente Noordwijkerhout

Afdeling Ruimte en Bouwen
Herenweg 4
2211 CC Noordwijkerhout
(0252) 343 737
gemeente@noordwijkerhout.nl
www.noordwijkerhout.nl