

Beleidsnota Snippergroen en reststroken

Afdeling Beleid, ontwikkeling en Ondersteuning
Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 3 november 2015
Gepubliceerd op 1 december 2015
In werking getreden op 1 december 2015

INHOUD

<u>1. Algemeen Kader</u>	<u>3</u>
1.1. Aanleiding nota snippergroen/ restpercelen.	
1.2. Doel van deze Nota.	
1.3. Definitie groen.	
1.4. De uitgifte van snippergroen/ restpercelen situatie nu.	
<u>2. Uitgiftemogelijkheden</u>	<u>6</u>
2.1. Verkoop	
2.2. Verhuur/ Ingebruikgeving	
<u>3. Uitgangspunten van nieuw uitgiftebeleid snippergroen/ restpercelen</u>	<u>7</u>
3.1. Uitgiftevoorwaarden snippergroen/ restpercelen	
<u>4. Procedureomschrijving uitgifte</u>	<u>11</u>
4.1. Procedure uitgifte snippergroen/ restpercelen door verkoop	
4.2. Procedure uitgifte snippergroen/ restpercelen door verhuur	
<u>5. Grondprijzen</u>	<u>13</u>
5.1. Grondprijs verkoop snippergroen/ restpercelen	
5.2. Grondprijs verhuur snippergroen/ restpercelen	
5.3 Financiële afwikkeling	
<u>6. Bouwmogelijkheden in eigendom of in huur verkregen snippergroen /restpercelen</u>	<u>17</u>
<u>7. Overeenkomsten</u>	<u>18</u>
7.1. Koopovereenkomsten	
7.2. Huurovereenkomsten	
<u>8. Aanpak bestaande situatie</u>	<u>19</u>
8.1. Eigendomsverhoudingen	
8.2. Verjaring	
8.3 Handhaving	
8.4. Legalisering illegaal gebruik	
8.5. Herinrichting gemeentegrond	
<u>9. Besteding opbrengsten</u>	<u>24</u>

Bijlage 1. Overzicht normbedragen

Bijlage 2. Aanvraagformulier

Bijlage 3. Checklijst

Bijlage 4. Schema proces verkoop snippergroen

Bijlage 5. Schema proces verhuur snippergroen

Bijlage 6. Financieel overzicht

Bijlage 7. Koopovereenkomst

Bijlage 8. Huurovereenkomst

Bijlage 9. Huurovereenkomst met verloop huurbedragen

Bijlage 10. Bruikleenovereenkomst

1. Algemeen Kader

1.1. Aanleiding Nota Snippergroen/ restpercelen

Bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam komen frequent aanvragen binnen om koop of huur van groenstroken of restpercelen gemeentegrond nabij particulier eigendom. Tevens is niet uitgesloten dat in het verleden stukken grond ongevraagd in gebruik zijn genomen waartegen niet of nauwelijks is opgetreden. Een ongevraagde ingebruikname wordt niet snel opgemerkt, mede omdat controle daarop niet de hoogste prioriteit heeft.

Binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn geen recente en duidelijke criteria voor de uitgifte van snippergroen of restpercelen vastgesteld in een beleidsnotitie. Besluitvorming vindt plaats aan de hand van concrete verzoeken van individuele burgers. Verschil in benadering over de verhuur, verkoop, ingebruikgeving, grondprijzen en onderhoud is dan niet ondenkbaar. De gemeente ziet het als een taak dat voor verkoop, verhuur en ingebruikgeving een eenduidige lijn ontstaat in de wijze van behandeling van soortgelijke verzoeken. Deze nota moet hiervoor een eenduidige en heldere lijn uitzetten.

Het beleid Snippergroen en restpercelen heeft een relatie met het groenbeleidsplan van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, in die zin dat laatstgenoemd beleidsplan inzicht geeft in de bestaande en gewenste groenstructuren, zonerings-, groentypen en beheer-, onderhouds- en inrichtingsmaatregelen.

Het beleid Snippergroen en restpercelen heeft daarnaast een relatie met de herziene Nota Grondbeleid 2015.

1.2. Doel van deze nota

Het doel van het thema snippergroen/ restpercelen is:

- I. Het bieden van een beleidsmatig en organisatorisch kader voor het afstoten en/of het op diverse manieren in gebruik geven van groenstroken en overige gemeentelijke restpercelen, zulks mede in het licht van een besparing van de onderhouds- en beheerskosten.
- II. Te komen tot een eenduidig beleid voor wat betreft de toewijzing van grond die voor verkoop, verhuur of ingebruikgeving in aanmerking komt.
- III. Een actualisatie van de prijsstelling. Dit zowel voor wat betreft de verkoop als verhuur van snippergroen/ restpercelen.
- IV. Het handhaven van oneigenlijke (illegale) situaties eenvoudiger te maken door middel van duidelijk beleid.

1.3. Definitie snippergroen/ restpercelen

Snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan: 'kleine' groenstroken in de woon- en werkomgeving die eigendom zijn van de gemeente en die qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen.

Onder groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur wordt verstaan die openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan en het groenbeleidsplan 2007. Groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur is een verzamelnaam voor openbaar groen ten behoeve van:

- Natuur (verblijfs- of verbindingsfunctie voor flora en fauna);
- Verkeersgeleiding;
- Beeldkwaliteit;
- Aankleding openbare ruimte (gebouwen en terreinen);

- Verblijfsgroen (recreatie, spelen, fietsen, wandelen).

Daarnaast geldt voor snippergroen dat zij direct grenst aan het perceel van een potentiële particuliere koper of huurder en dient derhalve altijd tot vergroting van het hoofdperceel. Commerciële verkopen vallen niet onder de beleidsnota snippergroen en reststroken.

Restpercelen

Onder restpercelen wordt verstaan: 'kleine' percelen gemeentegrond in een woon- en werkomgeving die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn. Deze restpercelen zijn dan ook niet van belang voor het ontwikkelen en het verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid. Dit kunnen zowel doelstellingen op de langere als kortere termijn zijn.

Net als bij snippergroen geldt dat restpercelen grenzen aan het perceel van een potentiële particuliere koper of huurder en dient derhalve altijd tot vergroting van het hoofdperceel. Ook bij restpercelen geldt dat commerciële verkopen niet onder de beleidsnota snippergroen en reststroken vallen.

1.4. De uitgifte van snippergroen situatie nu

Er wordt tot nu toe overwegend een passief beleid gevoerd. De gemeente komt pas in actie wanneer er een aanvraag binnenkomt. Op dit moment is de afdeling Beleid, Ontwikkeling en Ondersteuning (BOO) nog verantwoordelijk voor de afhandeling van dergelijke verzoeken. Zodra een beleidsdocument beschikbaar is, ligt het in de bedoeling om de verantwoordelijkheid voor de uitvoering over te dragen aan de BurgerBalie. Bij twijfel over het beleid en de uitvoering kan uiteraard wel ondersteuning plaatsvinden door de afdeling BOO en de afdeling Openbare Ruimte en Sport (ORS).

Bij verkoop of verhuur van snippergroen kan er na integraal overleg tussen diverse disciplines (de checklist Snippergroen en restpercelen) en afstemming met de potentiële huurder(s) of koper(s) in mandaat een besluit worden genomen. Indien er sprake is van een bijzondere situatie dan wel een afwijking van de checklist wordt een advies voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van de Gemeentewet is het college het bevoegde orgaan om te beslissen over het verkopen of verhuren van snippergroen of restpercelen. Bij ondertekening van de overeenkomst wordt de gemeente vertegenwoordigd door de burgemeester. Indien sprake is van overeenstemming met het beleid dan kan op grond van de mandaatregeling 2007 een gevolmachtigde ambtenaar uitvoering geven aan de ondertekening.

Huidig gehanteerde grondprijzen verhuur snippergroen en restpercelen.

Bij besluit van 3 mei 1983 heeft het college teneinde ongelijkheid in de huurtarieven (welke tarieven op dat moment in de gemeente nogal uiteen liepen) te voorkomen, eenduidige tarieven vastgesteld voor de verhuur van gronden in de gemeente. Deze tarieven zijn vervolgens verhoogd bij besluiten van het college van 25 november 1986, 8 juni en 19 oktober 1994, 28 november 2000 en 25 september 2001. Bij besluit van 3 juli 2001 is door het college aangegeven dat vanaf dat moment de in rekening te brengen huursommen ieder jaar met het consumentenprijsindexcijfer zouden worden verhoogd. Deze lijn is voorts doorgezet in de collegebesluiten van 11 december 2001, 25 november 2003 en 23 november 2005. Deze regel maakt overigens ook onderdeel uit van de standaardhuurovereenkomst.

Feitelijk is dus in 2001 voor het laatst een besluit genomen over de "normbedragen" die ten aanzien van verhuringen, het verlenen van toestemmingen en privaatrechtelijke vergunningen in rekening worden gebracht en de wijze waarop deze jaarlijks worden verhoogd (consumentenprijsindexcijfer).

Vanaf 2002 tot en met 2008 zijn de "normbedragen" jaarlijks verwerkt in een overzicht ten behoeve van de ambtelijke afdoening van verzoeken. Het overzicht van 2008 is als bijlage 1 aan deze notitie toegevoegd. Uit het overzicht blijkt welke bedragen voor de verschillende categorieën – zowel voor lopende als nieuwe overeenkomsten – zijn aangehouden. Op 2 mei 2006 heeft het college de wens uitgesproken om de huurprijzen te optimaliseren, waarbij in de jaren daarna deze prijzen geactualiseerd zullen worden. In hoofdstuk 5 van deze notitie zal hierop verder worden ingegaan.

Huidig gehanteerde prijs voor de verkoop snippergroen en restpercelen.

De prijs die de gemeente Hardinxveld-Giessendam de afgelopen jaren gehanteerd heeft bij de verkoop van snippergroen of restpercelen zonder bebouwingsmogelijkheden bedraagt € 170,- per m², ongeacht de grootte van het perceel. Voor percelen met een bebouwingsmogelijkheid werd geen vast bedrag gehanteerd. Verkoop tegen de marktwaarde was dan het uitgangspunt. In de herziening is de tariefstelling veranderd, welke in de jaren daarna steeds geactualiseerd zal worden. In hoofdstuk 5 van deze notitie zal hierop verder worden ingegaan.

2. Uitgiftemogelijkheden

In dit hoofdstuk worden de uitgiftemogelijkheden van de grond omschreven.

2.1. Verkoop

Verkoop van groen is de meest heldere uitgiftemogelijkheid. De koper heeft niet meer te maken met privaatrechtelijk beperkingen als de grond zijn eigendom is (met uitzondering van bijvoorbeeld een zakelijk recht bij kabels, leidingen et cetera.) en levert hem veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. Aan de andere kant behoeft de gemeente geen onderhoud meer te plegen, worden eenmalig extra inkomsten gegenereerd en is er een meeropbrengst voor de onroerende zaakbelasting. Tevens worden administratiekosten voor verhuur voorkomen en behoeft er geen inzet te worden gepleegd in het kader van de handhaving van oneigenlijk gebruik.

2.2. Verhuur / Ingebruikgeving

Er zijn verschillende mogelijkheden om het tijdelijk gebruik van grond door derden te regelen. Tot op heden werd er in Hardinxveld-Giessendam gekozen voor een gebruiksovereenkomst of voor een huurovereenkomst. Juridisch gezien is er echter altijd sprake van huur als er het genot van een zaak wordt verschaft tegen betaling van een bepaalde prijs. Ook al wordt aan een overeenkomst de titel ingebruikgeving meegegeven, strikt juridisch is er toch sprake van huur. De wettelijke regels inzake huur en verhuur zijn dan van toepassing.

Slechts wanneer er 'om niet' in gebruik wordt gegeven is daar geen sprake van. Daarom dient in het vervolg altijd te worden gekozen voor een huurovereenkomst, met uitzondering van die gevallen waarin – bijvoorbeeld ter uitvoering van een tijdelijk beheer van een onroerende zaak - een zaak weloverwogen feitelijk om niet in gebruik wordt gegeven.

3. Uitgangspunten van nieuw uitgiftebeleid snippergroen en restpercelen

Voor de uitgifte van snippergroen en restpercelen is het belangrijk dat er een aantal algemene uitgangspunten worden benoemd. Dit verduidelijkt het afwegingskader richting de burger.

- *Verkoop heeft de voorkeur boven verhuur.*
Eerder in deze notitie is aangegeven dat verkoop zowel voor de burger als de gemeente voordelen heeft. Verkoop van snippergroen en restpercelen heeft dan ook de voorkeur boven verhuur. Dit uiteraard voor zover een verkoop van het snippergroen restperceel past binnen de uitgiftevoorwaarden in paragraaf 3.1 van deze notitie. Verhuur van snippergroen blijft in principe mogelijk, mits uiteraard eveneens wordt voldaan aan de genoemde randvoorwaarden. Optimalisatie van de huurprijs – voor zowel de bestaande huurovereenkomsten als de nieuw af te sluiten overeenkomsten - is daarbij echter het uitgangspunt. De kosten die de huuradministratie en de naleving van de verhuurvoorwaarden met zich meebrengen staan namelijk veelal niet in verhouding tot de opbrengst van de huur.
- *Oneigenlijk' gebruik van snippergroen/ restpercelen zal worden tegengegaan.*
In dit opzicht is het wenselijk om in de nabije toekomst een inventarisatie uit te voeren van locaties waar sprake is van een gebruik van snippergroen of restpercelen zonder toestemming van de gemeente. Betrokkenen zullen alsdan benaderd te worden om de ingebruikname stop te zetten of om te zetten in verhuur, verkoop of gelegaliseerd gebruik.

3.1. Uitgiftevoorwaarden snippergroen/restpercelen

Voordat snippergroen/restpercelen kunnen worden uitgegeven moet er aan een aantal specifieke voorwaarden worden voldaan. Uitgifte vindt niet plaats indien:

1. Het snippergroen onmiskenbaar deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur.
Leidraad hierbij zijn het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2007. Met name uit deze documenten blijkt of er sprake is van een groenstructuur of zoning die beeldbepalend is in relatie tot de stedenbouwkundige opzet.
2. Het restperceel nodig is voor het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid;
Het kan wenselijk zijn om een perceel grond met het oog korte en lange(re) termijnplannen op genoemde beleidsterreinen niet, of voorlopig niet, te verhuren of te verkopen. Dit om te voorkomen dat de gemeente bij de planvorming of uitvoering daarvan in een meer afhankelijke positie komt te verkeren. Om inzichtelijk te krijgen of dergelijke plannen aanwezig zijn, dienen de verschillende vakafdelingen (BOO, ORS, Brandweer) geraadpleegd te worden over concrete aanvragen
3. Er monumentale bomen of beeldbepalende bomen op de uit te geven grond staan of binnen 5 meter van de uit te geven grond;
Indien zich op of in de directe nabijheid van het perceel beeldbepalende of monumentale bomen bevinden is verkoop van het perceel niet gewenst. Dit om zoveel als mogelijk de instandhouding van dergelijke bomen te waarborgen. Aanvragen om kapvergunningen kunnen immers door de rechthebbende op een onroerende zaak worden gedaan en zeggenschap over een onroerende zaak kan afbreuk doen aan de instandhouding van de houtopstand (wijze van onderhoud, klachten over vermindering zonlicht, hinder et cetera.). Verhuur is wel mogelijk als zich op of in de directe nabijheid van het perceel beeldbepalende of monumentale bomen bevinden. In de huurovereenkomst wordt dan geregeld dat de bomen gehandhaafd blijven en dat de bomen door of in opdracht van de gemeente worden onderhouden.

4. Verhuur vindt niet plaats als er op het snippergroen of restperceel bebouwingsopties of commerciële doeleinden rusten.
 Indien op snippergroen of restpercelen op grond van het geldende bestemmingsplan bebouwing mogelijk is voor woondoeleinden of commerciële doeleinden vindt er geen verhuur plaats. Uitsluitend koop is mogelijk, mits er geen andere weigeringsgronden aanwezig zijn. Privaatrechtelijk is de combinatie bouwen en verhuur niet gewenst. Zo moet – ongeacht mogelijke specifieke huurvoorwaarden - voorkomen worden dat er bij beëindiging van de huur maatschappelijk discussie ontstaat over de oplevering van het gehuurde dan wel een vergoeding van de waarde van de opgerichte opstal. Verder maakt bebouwing voor genoemde doeleinden vaak deel uit van een groter (in eigendom zijnde) geheel, waarmee een verhuurconstructie zich niet verdraagt.
5. Op voorhand duidelijk is dat verhuur of verkoop leidt tot oprichting van bouwwerken die de woon- en leefomgeving aantasten, of leidt tot een gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
 Als het mogelijk is om op grond van het bestemmingsplan of landelijke regelgeving (al dan niet vergunningsvrij) bouwwerken op te richten, die op de betreffende locatie vanwege de kwaliteit van de woonomgeving niet gewenst zijn, dient geen uitgifte plaats te vinden. Op die manier kan de privaatrechtelijke weg bijdragen aan het behoud van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Om inzichtelijk te krijgen of hiervan sprake is, dienen de vakafdelingen (BOO, BB (bouwzaken)) te worden geraadpleegd.
 Een en ander is uiteraard wel afhankelijk van de mate waarin aanvragers inlichtingen verschaffen over hun plannen. Dit geldt ook met betrekking tot het beoogde gebruik. In ieder geval wordt bij aanvrager navraag gedaan naar de plannen en worden inlichtingen verstrekt over het planologische regime dat van kracht is.
6. Door verhuur of verkoop de versnippering toeneemt, waardoor restpercelen ontstaan die leiden tot een inefficiënt beheer en onderhoud;
 Er dient ook bekeken te worden of er eventueel delen openbaar groen resteren. De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang, omdat te kleine restpercelen kunnen leiden tot een arbeidsintensieve onderhoudssituatie. Deze arbeidsintensivering is te voorkomen door het bepalen van een minimale maatvoering voor de grootte van een vak. Uitgangspunt voor deze maatvoering is dat de beplanting zijn natuurlijke vorm kan ontwikkelen en dat het beheer niet arbeidsintensief wordt. Om een dergelijke situatie te voorkomen kan – indien een kleine reststrook overblijft - de eis worden gesteld dat het geheel wordt gehurd of aangekocht.
 Ook van belang is dat niet onderbroken stroken worden uitgegeven. Bevat een groenstrook/ restperceel bijvoorbeeld een in- of uitrit dan dient indien mogelijk de gehele strook, dus inclusief de in-/uitrit, te worden gehurd of gekocht. Per geval dient dit te worden bekeken door de afdeling Openbare Ruimte en Sport.
7. Verhuur of verkoop leidt tot een ingesloten gemeentelijk eigendom;
 Bij verhuur of verkoop zal ook de specifieke ligging beoordeeld moeten worden. Een verhuur of verkoop mag niet leiden tot ingesloten eigendommen. Bij een insluiting kan het perceel niet meer worden onderhouden en bovendien wordt het ingeval van een eventuele verkoop onverkoopbaar.
8. Het snippergroen of restperceel deel uitmaakt van afschermende beplanting c.q. zone rondom speelplekken, parkeerplaatsen en wijk- of stadsranden;
 Een perceel grond kan – hoe klein van afmeting soms – een functie vervullen als afscherming of visuele benadrukking van een functiescheiding. Hierbij kan gedacht worden aan beplanting langs een speelplaats, een berm langs een fiets- of voetpad of een afscherming van een parkeerplaats (bijvoorbeeld ter vermindering van lichthinder voor omwonenden). In dat soort situaties is sprake van een functioneel belang en is verhuur of verkoop niet wenselijk.
9. Het snippergroen of restperceel niet aansluit aan privégebied of eigendom van de aspirant koper of huurder;
 Uitgangspunt is dat de grond wordt aangeboden aan een belangstellende wiens privégebied of eigendom direct grenst aan de grond. Dit om een onderlinge samenhang in de eigendomssituatie te waarborgen, hetgeen ook de meeste garantie biedt voor een zorgvuldig beheer en onderhoud van het perceel en een maatschappelijke acceptatie van een verhuur of verkoop. Wanneer er meerdere

particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook geldt het principe “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”, tenzij er vanuit het gemeentelijke belang een bijzondere aanleiding is om een specifieke eigenaar te benaderen.

10. Verhuur of verkoop een verkeerstechnische probleem oplevert;

Beoordeeld dient te worden of er verkeerskundige bezwaren zijn tegen een verkoop. Dit hangt enerzijds af van de plannen en belangen van de gemeente zelf op het gebied van verkeer en vervoer. Echter, ook de plannen van de aanvrager kunnen van belang zijn. Het komt namelijk nogal eens voor dat een verzoek wordt ingediend om op het perceel te kunnen parkeren (auto, caravan et cetera). Hierbij kan sprake zijn van een uitmonding van een uitrit op de openbare weg. De vraag is dan of een dergelijke situatie uit het oogpunt van verkeersveiligheid wenselijk is. Een verzoek om aanleg van een uitrit wordt getoetst aan de beleidsnotitie uitwegen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 12 juli 2005.

11. Verhuur of verkoop leidt tot een sociaal onveilige situatie;

Voor de leefbaarheid van de woonomgeving is een veilig gevoel voor de bewoners van groot belang. Met name in de donkere periodes van avond en nacht kunnen onoverzichtelijke situaties leiden tot een onveilig gevoel. Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen wordt bekeken of er sociaal onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan. Daarbij dient bijvoorbeeld te worden gelet op de ligging van het perceel ten opzichte van voet- en fietspaden en in samenhang daarmee de gevolgen van verhuur of verkoop voor het zicht op deze paden. Bij twijfel wordt de vakafdeling BOO (ambtenaar openbare orde en veiligheid) geraadpleegd.

12. Indien (in geval van verkoop) zich in de grond een bodemverontreiniging bevindt, vindt op grond daarvan extra afweging plaats.

Voordat wordt overgegaan tot verkoop van een perceel grond worden verzoeken voorgelegd aan de afdeling BOO (onderdeel milieu) met het doel zich een oordeel te vormen over het historisch gebruik in relatie tot de kans op een bodemverontreiniging. Indien nodig of gewenst kan op kosten van de koper een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Als er sprake is van een vervuiling zal – los van een mogelijke grondtransactie - beoordeeld moeten worden of de vervuiling gesaneerd dient te worden. Is dat het geval dan kan vervolgens bezien worden of dit alsnog kan leiden tot een verkoop. Indien de vervuiling niet leidt tot een beperkend gebruik waarvoor de koper de grond wil gebruiken, dan wel dat de koper bereid is de kosten van sanering voor zijn rekening te willen nemen, kan overgegaan worden tot verkoop. Waar nodig zullen extra voorwaarden aan de koopovereenkomst worden verbonden.

13. Indien zich op de grond zogeheten straatmeubilair (lichtmasten, verkeersborden, straatnaamborden, brandkranen, enzovoorts) bevindt.

Bij de afdeling Openbare Ruimte en Sport en de gemeentelijke brandweer moet informatie worden ingewonnen of, en zo ja welk, straatmeubilair op het perceel aanwezig is. Bevindt zich op het perceel een brandkraan dan is verhuur en verkoop van het perceel uit veiligheidsoogpunt niet aan de orde. Voor de andere categorie voorzieningen (lichtmasten en borden) kan verhuur wel aan de orde zijn, zij het dat in de huurovereenkomst voorwaarden kunnen worden opgenomen om de instandhouding van het straatmeubilair te waarborgen. Verkoop is in principe mogelijk indien aspirant-koper bereid is de kosten van verplaatsing van deze voorzieningen of de kosten van een eventueel zakelijk recht voor zijn rekening te nemen. Goedkeuring van de leidingbeheerder vormt daarbij een essentiële voorwaarde, vandaar dat in overleg met de leidingbeheerder(s) per concrete situatie zal worden beoordeeld of verkoop en tegen welke specifieke voorwaarden, alsnog mogelijk is.

14. Indien (in geval van verkoop) zich in de over te dragen grond kabels, leidingen en rioolbuizen, niet zijnde huisaansluitingen ten behoeve van de aanvrager, bevinden, of deze zich op zodanig korte afstand van het perceel liggen dat een verlegging van de voorzieningen of een vestiging van een zakelijk recht noodzakelijk is.

Indien aspirant-koper bereid is de kosten voor omlegging van de leiding(en) of de kosten van een zakelijk recht voor zijn rekening te nemen, zal in overleg met de leidingbeheerder(s) per concrete situatie worden beoordeeld of verkoop, en zo ja tegen welke specifieke voorwaarden, alsnog mogelijk

is. Goedkeuring van de leidingbeheerder vormt daarbij een essentiële voorwaarde. Om te weten te komen of er kabels en leidingen aanwezig zijn, dienen gegevens opgevraagd te worden bij KLIC.

15. Indien (in geval van verhuur) zich in de grond nutsvoorzieningen bevinden, waarvan door leidingbeheerder(s) is aangegeven, dat de aanwezigheid en/of het functioneren van deze leidingen zich niet verdraagt met het bezwaren van de gemeentelijke eigendom door verhuur; Verhuur is in beginsel mogelijk, ook al bevinden zich in de grond nutsvoorzieningen. Zogeheten huisaansluitingen zijn doorgaans geen beletsel om de grond te verhuren. Het kan echter zo zijn, dat zich in de grond voorzieningen bevinden, waarvan de nutsbedrijven aangeven dat verhuur zich daarmee niet verdraagt. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om voorzieningen waaraan regelmatig onderhoud of controle moet plaatsvinden. Als deze situatie zich voordoet vindt er overleg plaats met de leidingbeheerder; in dit overleg vindt een afweging plaats om wel of niet tot verhuur over te gaan.

16. Indien (in geval van verkoop) het snippergroen of restperceel grenst aan een huurwoning en aanvrager huurder is van deze woning.

Verzoeken als hier bedoeld liggen niet voor de hand, omdat aannemelijk is dat verzoeker het snippergroen of restperceel dan ook wenst te huren. Om toekomstige problemen bij huuropzeggingen door een enkele bewoner te voorkomen is het wel gewenst de verhuur van het snippergroen/ restperceel te regelen via de eigenaar-verhuurder van de woning. Voor alle duidelijkheid verdient het echter aanbeveling om vast te leggen dat een verkoop rechtstreeks aan de huurder niet mogelijk is. Bij opzegging van de huur van de woning grenst het snippergroen of restperceel dan namelijk niet meer aan privégebied van koper. Verkoop behoort wel tot de mogelijkheden indien de eigenaar van de huurwoning daarom verzoekt, mits geen sprake is van andere uitsluitingsgronden.

Uit het bovenstaande blijkt dat voor de beoordeling van een aanvraag niet alleen gemeentelijke informatie van belang is, maar dat ook informatie van de aanvrager kan bijdragen aan een zorgvuldige toetsing van een aanvraag aan het gemeentelijke beleid. Vandaar dat wordt voorgesteld om te werken met een aanvraagformulier voor de verkoop of verhuur van gemeentegrond, waarop de meest essentiële vragen kunnen worden gesteld. In bijlage 2 is een model-aanvraagformulier opgenomen.

4. Procedureomschrijving uitgifte

4.1. Proces uitgifte snippergroen of restpercelen door verkoop

Te volgen procedure:

- 1) Verstrekken algemene informatie over beleid en prijs;
- 2) Bij belangstelling toezending van het aanvraagformulier;
- 3) Ontvangst aanvraagformulier en bevestiging ontvangst;
- 4) Opvragen gegevens (intern betrokken afdelingen, KLIC-melding, et cetera) en toetsing aan criteria uit paragraaf 3.1. door verschillende vakafdelingen, onder regie van de afdeling BurgerBalie. In bijlage 3 is hiervoor een checklijst opgenomen. Uiteraard dienen de resultaten van deze toetsing vastgelegd te worden. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden of een situatie die niet in mandaat kan worden afgedaan, dient een integraal advies aan het college te worden uitgebracht;
- 5) Bij afwijzing wordt dit schriftelijk aan verzoeker meegedeeld en met redenen omkleed;
- 6) Bij positieve besluitvorming wordt een milieukundig bureauonderzoek van de bodem uitgevoerd (bodeminformatiesysteem van de milieudienst ZHZ).
- 7) Indien gewenst of afhankelijk van uitslag van de rapportage onder punt 6 wordt een offerte aangevraagd voor een verkennend bodemonderzoek (kosten verkoper);
- 8) Opdracht verkennend bodemonderzoek en beoordeling uitkomst;
- 9) Indien er sprake is van grond, geschikt voor de toegestane bestemming, wordt een concept koopovereenkomst opgesteld en ondertekend door de coördinator of (bij diens afwezigheid) het afdelingshoofd van de verantwoordelijke afdeling. Bij de koopovereenkomst wordt uitsluitend gebruik gemaakt van tekeningen die worden aangeleverd door de afdeling Openbare Ruimte en Sport. Is sprake van vervuilde grond, volg dan de stappen zoals beschreven bij uitgangspunt 12.
- 10) Aspirant koper ontvangt drie koopovereenkomsten. Na ondertekening worden alle exemplaren ondertekend en geretourneerd. Hiervoor geldt een termijn van 1 maand. Het is wenselijk om bij de toezending van de koopovereenkomsten aan te geven, dat na het verstrijken van voornoemde termijn het aanbod vervalt en daaraan geen rechten meer kunnen worden ontleend;
- 11) Na ontvangst van de getekende koopovereenkomsten wordt door de gemeente ondertekend, krachtens volmacht. Eén exemplaar wordt vervolgens toegezonden aan de aspirant-koper, één exemplaar wordt toegezonden aan de notaris en één exemplaar wordt in het gemeentelijke dossier bewaard.
- 12) Administratieve afwikkeling en notarieel transport bij notaris.

Deze procedure is uitgewerkt in een processchema zoals is opgenomen in bijlage 4.

4.2. Procedure uitgifte snippergroen of restpercelen door verhuur

Te volgen procedure:

- 1) Verstrekken algemene informatie over beleid en prijs;
- 2) Bij belangstelling toezending van het aanvraagformulier;
- 3) Ontvangst aanvraagformulier en bevestiging ontvangst;
- 4) Opvragen gegevens (intern betrokken afdelingen, KLIC-melding, et cetera) en toetsing aan criteria uit paragraaf 3.1 door verschillende vakafdelingen, onder regie van de afdeling BurgerBalie. Bijlage 3 bevat hiervoor een checklijst. Uiteraard dienen de resultaten van deze toetsing vastgelegd te worden. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden of een situatie die niet in mandaat kan worden afgedaan, dient een integraal advies aan het college te worden uitgebracht;
- 5) Bij afwijzing wordt dit schriftelijk aan verzoeker meegedeeld en met redenen omkleed;
- 6) Opstellen huurovereenkomst. Bij de huurovereenkomst wordt uitsluitend gebruik gemaakt van tekeningen die worden aangeleverd door de afdeling Openbare Ruimte en Sport;
- 7) Aspirant-huurder ontvangt twee huurovereenkomsten, beide exemplaar wordt ondertekend en geretourneerd. Hiervoor geldt een termijn van 1 maand. Het is wenselijk om bij de toezending van de huurovereenkomsten aan te geven, dat na het verstrijken van voornoemde termijn het aanbod vervalt en daaraan geen rechten meer kunnen worden ontleend;

- 8) Ondertekenen overeenkomst door coördinator of het afdelingshoofd BurgerBalie en toezenden getekend exemplaar aan de huurder;
- 9) Administratieve afwikkeling (kopie afdeling Middelen, registratie in contractenbank/schaduwarchief).

Bijlage 5 bevat een processchema waarin de procedure bij verhuur schematisch is weergegeven.

5. Grondprijzen

5.1. Grondprijs verkoop snippergroen/restpercelen.

Snippergroen of restpercelen in Hardinxveld-Giessendam werden allereerst verkocht voor € 170,- per m², onafhankelijk van de oppervlakte, gebruikstoestand en gebruiksmogelijkheden. Dit bedrag is vanuit de gedachte om zoveel mogelijk marktconform te werken en op een zeker moment afgeleid van de prijs voor woningbouwgrond en bij de afhandeling van individuele aanvragen door het college geaccordeerd. In de meeste gevallen betrof het verzoeken die betrekking hadden op de wens van aanvragers om de grond bij hun eigendom te betrekken om daar qua gebruik ter vergroting van het woongenot vrijelijk over te kunnen beschikken (binnen de wettelijk grenzen uiteraard) en bij een eventuele latere verkoop mogelijk economisch voordeel te behalen uit de verkoop van het geheel.

Erkend moet worden dat het genoemde bedrag nogal eens aanleiding gaf voor een discussie met potentiële kopers. De ene keer schrikt een bestaande huurder die het perceel in eigendom wenst te krijgen, van de koopsom per m², omdat de vergelijking wordt gemaakt met het geringe huurbedrag dat ze jaarlijks verschuldigd zijn. De andere keer is het omdat men de prijs fors vindt ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden (vaak een tuinbestemming) en de oppervlakte van het perceel. In beide gevallen haakt de aspirant-koper af.

Om deze reden is er iets voor te zeggen om bij de prijsstelling voor snippergroen of restpercelen niet alleen rekening te houden met de marktwaarde van woningbouwgrond (waarvan de € 170,- per m² op een zeker moment is afgeleid), maar ook rekening te houden met de oppervlakte. Dat marktconforme prijzen bij snippergroen of restpercelen worden gehanteerd is overigens alleszins redelijk. Zoals genoemd leidt aankoop van de grond tot een waardevermeerdering van het desbetreffende perceel of woning en wordt bij verkoop daarvan eveneens tegen marktconforme waarde doorverkocht. Bij het opstellen van het beleid zijn dan ook de in 2008 geldende marktconforme prijzen vastgesteld. Gezien de huidige situatie zijn deze prijzen echter niet langer marktconform, waardoor de prijzen in 2015 zijn geactualiseerd.

Tariefstelling:

- Snippergroen of restpercelen tot en met 100m² met of zonder bebouwingmogelijkheden voor particulieren:
 - De snippergroen of restpercelenprijs wordt onderverdeeld in een prijs per m² tot 50m² en een prijs per m² tot 100m².
- Snippergroen of restpercelen van meer dan 100m² met of zonder bebouwingmogelijkheden voor particulieren:
 - De snippergroen of restpercelenprijs voor percelen groter dan 100m² wordt bepaald op basis van taxatie.
- Snippergroen of restpercelen met of zonder bebouwingmogelijkheden voor commerciële doeleinden:
 - Snippergroen of restpercelen met of zonder bebouwingmogelijkheden voor commerciële doeleinden valt/vallen niet onder de beleidsnota snippergroen en reststroken. Prijsbepaling van percelen voor commerciële doeleinden vindt plaats op basis van taxatie.

Met betrekking tot de grootte van het perceel is een bovengrens van 100 m² aangehouden. Bij grotere percelen is eigenlijk geen sprake meer van restpercelen. Het ligt dan meer voor de hand om op grond van een taxatie door een makelaar te bepalen wat de marktconforme grondprijs moet zijn.

Bij de taxatie dient dan te worden gekeken naar de waarde van de te verkopen grond en de waardevermeerdering van het gehele perceel (incl. bebouwing) door de aankoop van de grond. Indien de gemeente de taxatie in eigen hand wenst te houden (bijvoorbeeld afhankelijk van de situatie en de grootte van het perceel) dan ligt het voor de hand dat de gemeente zelf de taxatiekosten draagt.

Indien er geen aanleiding bestaat om de taxatie als gemeente zelf uit te voeren, komen de taxatiekosten voor rekening van de koper, ongeacht of deze tot aankoop overgaat. Gegadigden dienen dit voor de taxatie schriftelijk te bevestigen.

Over de verkopen vindt geen BTW doorberekening plaats indien het betreffende onroerend goed langer dan twee jaar overeenkomstig de bestemming in gebruik is (wat met het openbaar gebied in de meeste situaties het geval is) Er dienen wel overdrachtsbelasting en bijkomende kosten (notariskosten, kadastraal recht) door de koper te worden betaald.

Ter illustratie is in bijlage 6 een overzicht van de grondprijzen opgenomen, met als basis prijspeil 2015.

5.2. Grondprijs verhuur snippergroen of restpercelen

Zoals eerder in deze notitie genoemd heeft het college de wens uitgesproken om de huurprijzen te optimaliseren. Voor het laatst in 2001 is een dergelijk traject doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een relatief beperkte verhoging van de huurprijzen. Vanaf dat moment is in nieuwe huurovereenkomsten voor wat betreft de huurverhoging een koppeling gelegd het "*consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens, normaal, welk cijfer berust op de meest recente tijdsbasis, of een vergelijkbaar indexcijfer dat door het CBS wordt gepubliceerd*". Op zich een helder uitgangspunt, maar het feit blijft wel dat de gemeente zich daarmee voor de toekomst heeft vastgelegd met betrekking tot de maximale verhoging van de huursom. De basishuurprijs zelf (het normbedrag) is bovendien voor het laatst een aantal jaren geleden vastgesteld, waardoor – gelet op de ontwikkelingen op de markt - de vraag gerechtvaardigd is of deze basishuurprijs geoptimaliseerd kan worden.

De basishuurprijs is in 2008 geoptimaliseerd welke hier uitgeschreven zal worden, gevolgd door een actualisatie van de basishuurprijs vanaf 2015.

Een vergelijking van het bij deze notitie behorende overzicht (bijlage 1) met de huurprijzen die omliggende gemeenten hanteren, wijst uit dat de bedragen die de gemeente Hardinxveld-Giessendam in rekening bracht, laag zijn. In verhouding tot de kosten die de gemeente moet maken voor de inning van de huurprijzen en het 'gebruiksvoordeel' voor de huurder, ligt een optimalisatie voor de hand. De vraag is vervolgens wel welke maatstaf de gemeente daarbij aanhoudt en hoe de optimalisatie kan worden doorgevoerd.

Voorgesteld wordt om bij het bepalen van de huurprijs ook onderscheid te maken in de oppervlakte en de gebruiksmogelijkheden. De huurprijs kan dan voor percelen zonder bebouwingmogelijkheden voor woningbouw of commerciële doeleinden eveneens worden gekoppeld aan de vrije verkoopwaarde van vrije sectorgrond of de grondwaarde voor bedrijven. Percelen waarop bebouwingmogelijkheden voor woondoeleinden of commerciële doeleinden rusten worden overeenkomstig het in paragraaf 3.1 bepaalde niet verhuurd, maar uitsluitend ten verkoop aangeboden.

Voor commerciële doeleinden wordt dan wel een hoger percentage aangehouden. Enerzijds om de lagere m²-prijs voor commerciële doeleinden ten opzichte van die voor woondoeleinden te compenseren en anderzijds vanwege het gebruik van het perceel voor commerciële doelen en in het verlengde daarvan het economisch voordeel.

Voorgesteld wordt om hiervoor onderstaande percentages te hanteren:

- Snippergroen of restpercelen zonder bebouwingmogelijkheden:
 - 5% van 50% van de bouwgrondprijs voor het type woning waaraan het te verhuren perceel wordt toegevoegd..
 - 10% van 50% van de grondwaarde voor bedrijven ingeval van commerciële doeleinden.

Uitgaande van de bouwgrondprijs die in 2008 wordt gehanteerd komt een verhuur van snippergroen of restpercelen bij woningen (waar het toch doorgaans om gaat) achtereenvolgens neer op de volgende huurbedragen:

- Tussenwoning: € 8,15 per m²;
- Overige woning: € 9,80 Per m²

Dit zijn bedragen die beduidend hoger liggen dan de huursommen die de gemeente tot op heden aan heeft gehouden. In verband hiermede is het niet meer noodzakelijk om een minimumbedrag te hanteren. Tot op heden werd daarvoor een bedrag van € 8,75 opgenomen.

Het percentage van 5% gekoppeld aan de bouwgrondprijs voor het type woning waaraan het te verhuren perceel wordt toegevoegd voor snippergroen of restpercelen zonder bebouwingsmogelijkheden, is een percentage dat in de praktijk door veel gemeenten wordt aangehouden.

De genoemde prijzen zijn in de huidige situatie (2015) nog steeds actueel en marktconform. Om de prijsberekening echter te vereenvoudigen zal er geen onderscheid meer gemaakt worden in type woning. Voor alle type woningen zal voor snippergroen of restpercelen tot en met 50m² en voor meer dan 50m² een huurprijs gehanteerd worden van respectievelijk € 10,00 en € 7,50 per m².

Ter verduidelijking bevat bijlage 6 een overzicht van de huurprijzen gebaseerd op prijspeil 2015.

Nieuwe huurovereenkomsten

Uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten, kan voor nieuw af te sluiten huurovereenkomsten eenvoudig worden bepaald wat de aanvangshuurprijs is. Ook hier zal echter voorkomen moeten worden dat de gemeente zich bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd tot ver in de toekomst vastlegt voor tussentijdse verhogingen van de huurprijs. Dit kan voorkomen worden door in de huurovereenkomst een bepaling op te nemen dat de huurprijs door middel van een percentage (van ..%) gerelateerd is aan de verkoopprijs van snippergroen/ restpercelen en dat jaarlijks na aanvang van de huurovereenkomst de huurprijs wordt aangepast aan de op dat moment geldende grondprijs. Deze wijze van indexering komt dan in de plaats van het consumentenprijsindexcijfer.

Bestaande huurovereenkomsten

Een inventarisatie van de huurovereenkomsten is wenselijk om te kunnen beoordelen welke mogelijkheden er liggen voor een aanpassing van de huurprijs of het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tegen een nieuwe huurprijs. Het kan namelijk zo zijn dat huurders inmiddels zijn overleden of naar een andere woonadres vertrokken zijn. De "nieuwe" bewoners zetten dan vaak de oude situatie voort. Een huurovereenkomst is echter persoonsgebonden. Er is dan ook een grond aanwezig om een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurbedrag aan te bieden.

Bovendien kan bij een inventarisatie nog een keer bezien worden of een verkoop van het snippergroen/ restperceel tot de mogelijkheden behoort. Dit vanuit de gedachte dat verkoop de voorkeur heeft boven verhuur en op deze wijze mogelijk nog extra inkomsten kunnen worden gegenereerd.

Voor wat betreft de meeste van de huurovereenkomsten zal een tussentijdse eenzijdige aanpassing van de huursom aan de nieuwe huurprijzen formeel niet mogelijk zijn op grond van de standaardregel over het consumentenprijsindexcijfer. Het opzeggen van deze huurovereenkomsten om daarna een nieuw aanbod met een hogere huursom te doen, strookt niet met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De opzegging heeft immers alleen tot doel om de bepaling over de huurverhoging te omzeilen terwijl de opzeggingsbepaling voor de gemeente meer bedoeld is voor situaties waarin de grond benodigd is voor andere (bijvoorbeeld ruimtelijke) doeleinden. Daarnaast is het voor een groot aantal overeenkomsten zo dat hiervoor een overeenkomst, of soms alleen maar een brief met toestemming is opgesteld waarin de voorwaarden van gebruik zeer summier zijn.

Het is daarom wenselijk om aan de bestaande huurders een brief te schrijven, waarin wordt ingegaan op nut en noodzaak van het gemeentelijke groenstroken- en restpercelenbeleid, de wenselijkheid van actualisering van de voorwaarden van verhuur en de verhoging van de huurprijzen. Daarbij kan dan gevraagd worden om medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst en een eventuele geleidelijke verhoging van de huurprijs tot het gewenste niveau over een periode van 5 jaar. Indien een huurder hier geen belangstelling voor heeft, zal de lopende huurovereenkomst worden beëindigd.

Een rekenvoorbeeld:

Huur perceel snippergroen 40 m² zonder bebouwingsmogelijkheden dat wordt toegevoegd aan een woning

Oude situatie : € 21,60 (40 m² x € 0,54)

Nieuwe situatie : marktwaarde 40 m² x € 100,00 (50% van € 200,00-) = € 4000,00

Huur per jaar 5% van € 4000,00 = € 200,00

Huur verschil : € 178,40 per jaar

Oude situatie betaalt de huurder € 21,60

Jaar 1 betaalt de huurder € 40,00 (1,0 % van de grondwaarde 2008)

Jaar 2 betaalt de huurder € 80,00 (2,0 % van de grondwaarde 2008)

Jaar 3 betaalt de huurder € 120,00 (3,0 % van de grondwaarde 2008)

Jaar 4 betaalt de huurder € 160,00 (4,0 % van de grondwaarde 2008)

Jaar 5 betaalt de huurder € 200,00 (5,0% van de grondwaarde 2008)

Jaar 6 betaalt de huurder 5% van de alsdan geldende grondwaarde.

5.3. Financiële afwikkeling

Verloop van de kosten en baten is afhankelijk van de ligging van het perceel. Als het perceel in het gebied ligt waar het bouwgrond exploitatiebeleid geldt, gaan de kosten en baten via het grondbedrijf. Als het perceel buiten dit gebied valt, gaan de kosten en baten via de Algemene Dienst.

6. Bouwmogelijkheden in eigendom verkregen snippergroen of restpercelen

Dit hoofdstuk is beperkt tot verkocht snippergroen of restpercelen. Percelen waarop bouwmogelijkheden voor woondoeleinden of commerciële doeleinden rusten worden overeenkomstig het in paragraaf 3.1 bepaalde immers niet verhuurd, maar uitsluitend ter verkoop aangeboden.

Wanneer een stuk grond (voorheen snippergroen) in eigendom wordt verkregen bestaat ook vaak de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen. Niet altijd is dat echter op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Ook kan sprake zijn van de onwenselijkheid van bebouwing op een perceel snippergroen of restperceel (zie paragraaf 3.1), hetgeen aanleiding kan zijn om niet te verhuren of te verkopen.

De bouwmogelijkheden op de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond ligt. In veel gevallen betreft het een bestemming 'tuin', 'groen' of 'een verkeersbestemming'. In die gevallen is geen of slechts in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. De geldende bestemming wordt ook vastgelegd in de koopovereenkomst. In privaatrechtelijk opzicht kan namelijk geen garantie worden geboden voor hetgeen op grond van het publiekrecht moet worden beoordeeld.

Als er bijvoorbeeld een aanvraag wordt gedaan voor een erfafscheiding, aanbouw of vrijstaand bijgebouw wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan. Toetsing vindt plaats bij de afdeling BurgerBalie, cluster Bouwzaken. Indien de bebouwing in strijd is met het bestemmingsplan, moet in eerste instantie de aanvraag worden afgewezen. De gevallen die in het kader van snippergroen aan bod komen bieden echter in de meeste gevallen in de toekomst aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen; de functie van het perceel verandert immers. Zo'n bestemmingswijziging is een langdurig proces.

Vooruitlopend op de bestemmingswijziging kunnen burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen van de bestemmingsplanregels, mits de bebouwing past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hiervoor wordt meestal een procedure artikel 4.1.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening), de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling', gevoerd. Kosten van een dergelijke procedure zijn afhankelijk van de legesverordening, waarbij de legeskosten voor de aanvraag bouwvergunning komen.

De toetsing aan deze regels wordt verzorgd door de afdeling BurgerBalie, cluster Bouwzaken. Overigens kunnen er altijd beperkingen gelden voor de bouwmogelijkheden. Bijvoorbeeld in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen of vigerend gemeentelijk beleid. Deze dienen dan vastgelegd te worden in de koopovereenkomst van de grond!

Indien zich binnen een periode van 10 jaar (= de geldigheidsduur van een bestemmingsplan) bouwmogelijkheden voordoen of indien bouwmogelijkheden ontstaan, wordt de koper (of diens rechtsopvolger) de meerwaarde van de verkochte grond in rekening gebracht. Hiervoor wordt in de koopovereenkomst een bepaling opgenomen.

7. Overeenkomsten

Na invoering van de wet dualisering gemeentebestuur, is ingevolge artikel 160 van de Gemeentewet het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. Hiermee gaat het college dus een overeenkomst aan. Zij is echter niet bevoegd een dergelijke overeenkomst te tekenen. Deze bevoegdheid rust bij de burgemeester. Op het beslissen op verzoeken om aankoop en huur van snippergroen/ restpercelen is het gemeentelijke mandaatbesluit van toepassing. Korthedshalve wordt naar de omvang en instructies van het mandaat daarnaar verwezen.

7.1. Koopovereenkomsten

In bijlage 7 is een concept koopovereenkomst opgenomen. Grotendeels is deze koopovereenkomst standaard. Desgewenst kunnen specifieke zaken in de koopovereenkomst worden opgenomen.

7.2. Huurovereenkomsten

Iedereen die huur betaalt moet een geldige overeenkomst hebben. Uitgangspunt is een standaardovereenkomst, waarvan een kaart deel uitmaakt waarop het gehuurde duidelijk is aangeduid. Een concept huurovereenkomst is in bijlage 8 opgenomen. Daarnaast is in bijlage 9 een concept huurovereenkomst met verloop huurbedragen opgenomen. Voor de bestaande huurovereenkomsten snippergroen of restpercelen geldt dat:

- Een inventarisatie van bestaande huurovereenkomsten dient plaats te vinden om inzicht te krijgen in de duur van overeenkomsten en huurvoorwaarden;
- Waar mogelijk wordt gestreefd naar het te koop aanbieden van de verhuurde grond (mits voldaan wordt aan de gestelde uitgiftecriteria);
- Indien 'oude' huurovereenkomsten zijn vervallen (bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde omstandigheden), is verkoop aan de nieuwe bewoners uitgangspunt. Is verkoop op grond van de uitgiftecriteria niet mogelijk, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst tegen de nieuwe huurprijs aangeboden;
- Waar wenselijk wordt de huurprijs in vijf jaar geleidelijk opgevoerd naar het onder 5.2 genoemde niveau;
- In uitzonderingssituaties, bijvoorbeeld bij aanwezigheid kabels en leidingen, is voortzetting van huur mogelijk tegen de onder 5.2 genoemde voorwaarden

8. Aanpak oneigenlijke ingebruikname

Naar alle waarschijnlijkheid is er net als in iedere andere gemeente ook in de gemeente Hardinxveld-Giessendam sprake van perceeltjes gemeente-eigendom die zonder toestemming van de gemeente in gebruik zijn genomen. Dit vraagt om een aanpak. Aan de ene kant vanuit de privaatrechtelijke positie als eigenaar van de grond zijnde en aan de andere kant ook uit publiekrechtelijk oogpunt als handhavende gemeente. Onderstaand wordt kort ingegaan op de privaatrechtelijke kant van de zaak en wordt er aangegeven hoe de gemeente omgaat met het verschijnsel oneigenlijke ingebruikname.

8.1. Eigendomsverhoudingen

Gemeentelijk eigendom

Gronden zijn onder meer gemeentelijk eigendom wanneer de gemeente bij het kadaster geregistreerd staat als eigenaar van de grond, de zogenaamde rechthebbende. De gemeente heeft het recht over haar gronden te beschikken op de wijze die haar goeddunkt binnen de wettelijke grenzen. Als een ander gebruik maakt van gemeentegrond en zich als eigenaar van die grond beschouwt, is diegene vanaf dat moment bezitter van de grond. Een bezitter hoeft dus geen eigenaar te zijn.

Legale ingebruikname

Iemand kan met toestemming gebruiker van een stuk gemeentegrond worden als het via een overeenkomst in gebruik wordt gegeven. Na het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de gebruiker, wordt de laatste houder van de grond. Hij heeft grond in gebruik wetende dat dit gemeentelijk eigendom is.

Oneigenlijke ingebruikname

Iemand kan ook zonder toestemming bezitter worden van een stuk gemeentegrond door het te gebruiken voor eigen doeleinden zonder een overeenkomst aan te gaan. Op die manier is in de gemeente grond aan de openbaarheid onttrokken. Dit is niet altijd met opzet, soms hebben particulieren het perceel inclusief gemeentegrond van de vorige bewoner overgenomen. Wanneer de gemeente deze vorm van ingebruikname te lang gedooft zonder juridische stappen te ondernemen, loopt zij het risico het eigendom van deze grond door verjaring kwijt te raken aan de bezitter.

8.2. Verjaring

Verjaring is een in de wet vastgestelde termijn waarna een nieuw recht ontstaat en/ of een bestaand recht verloren gaat. Zo zijn er voor in gebruik genomen grond termijnen vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek waarbinnen een eigenaar, zoals de gemeente, haar recht moet doen gelden bij de bezitter. Als zij dat niet doet, verliest de gemeente het recht om in gebruik genomen grond op te eisen als eigendom en vervalt het eigendom aan de bezitter. Verjaring treedt pas in nadat de eigenaar gedurende lange tijd haar recht heeft verwaarloosd. De verjaringstermijn begint te lopen vanaf het moment dat iemand gemeentegrond in bezit neemt; bij tussentijdse overdracht loopt dit door.

Er bestaan twee vormen van verjaring: de verkrijgende en de bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden, wat betreft grond, uiteindelijk tot eigendomsovergang. De voorwaarden die gesteld worden verschillen echter van elkaar.

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring wil zeggen dat iemand na een bepaalde periode automatisch een bepaald recht krijgt. Dit houdt in dat een bezitter het eigendomsrecht kan krijgen van een stukje gemeentegrond en de nieuwe eigenaar wordt. De periode die hiervoor staat is tien jaar, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

1. Ononderbroken gebruik

De bezitter moet het stukje gemeentegrond gedurende tien jaar ononderbroken gebruiken en in bezit hebben (zonder overeenkomst met de eigenaar).

2. Privé

De grond moet al die tijd voor eigen doeleinden gebruikt en ingericht zijn, zodat het de uiterlijke kenmerken draagt van een stukje privé-eigendom.

3. Te goeder trouw

De bezitter moet zich al die tijd als eigenaar hebben beschouwd. Dit kan veroorzaakt zijn, doordat de eigenaar de bezitter er nooit op heeft gewezen of omdat de grond nergens geregistreerd staat als andermans eigendom. Als de bezitter te goeder trouw was en er later achter komt dat hij geen rechthebbende is, blijft de verkrijgende verjaring doorlopen, totdat deze gestuit wordt.

Om verkrijgende verjaring te voorkomen is het belangrijk dat een gemeente kan aantonen:

- Dat zij eigenaar is van de grond en zich als zodanig bekend maakt
- Dat een gebruiker een schriftelijke overeenkomst heeft of bijvoorbeeld regelmatig betaalt voor gebruik van de grond, of
- Dat een bezitter is gemaand de grond terug te geven aan de gemeente.

Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring bestaat sinds 1992 en is geïntroduceerd in het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Voor deze vorm van verjaring staat een termijn van 20 jaar. De hoedanigheid van de bezitter speelt hierbij geen rol. Na 20 jaar verliest de gemeente het recht om de grond terug te vorderen, waardoor een bezitter het eigendomsrecht kan krijgen als hij daar aanspraak op maakt.

Om bevrijdende verjaring te voorkomen moet de gemeente kunnen aantonen:

- Dat zij tijdig niet-gereguleerde ingebruikname legaliseert
- Dat zij tijdig niet-gereguleerde in gebruik genomen grond terugvordert, of
- Dat zij tijdig juridische stappen onderneemt wanneer bovenstaande niet lukt.

Bij gevallen waar de verjaringstermijn is aangevangen voor 1 januari 1992 kan het zijn dat de verjaring nog naar oud recht moet worden beoordeeld.

Afbreken lopende verjaring

Het afbreken van een lopende verjaringstermijn (stuiting) kan op verschillende manieren gebeuren:

1) Bezitsverlies

Dit houdt in dat de bezitter vrijwillig de grond teruggeeft aan de gemeente.

2) Schriftelijke aanmaning

De gemeente verstuurt een brief waarin zij haar recht opeist. Hierin wordt de bezitter aangemaand om de grond terug te geven of gevraagd erkenning te geven dat de gemeente de rechtmatige eigenaar is. Dit moet bewijsbaar zijn, bijvoorbeeld door een aangetekende brief te versturen. Dit levert een voorwaardelijke stuiting op die vervalt wanneer niet binnen zes maanden het gewenste resultaat is bereikt.

3) Daad van rechtsvervolging

Dit betreft het instellen van een eis of het nemen van andere juridische stappen om de grond terug te vorderen, bijvoorbeeld als een schriftelijke aanmaning niet tot het gewenste resultaat leidt.

4) Erkenning

Dit houdt in dat de bezitter erkent dat de gemeente de rechtmatige eigenaar van de grond is en dat dit is vastgelegd.

8.3. Handhaving

In de situaties waarin zonder toestemming een strook gemeentegrond in gebruik is genomen en eventueel daarop bebouwing is gerealiseerd, kan de gemeente niet alleen van de privaatrechtelijke weg gebruik maken om de oneigenlijke ingebruikname te beëindigen, maar ook van de publiekrechtelijke bevoegdheden (last onder bestuursdwang, last onder dwangsom en dergelijke). De beantwoording van de vraag of privaat- of publiekrechtelijk moet worden gehandhaafd is ook van belang of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden de publiekrechtelijke regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. De criteria tot dusverre ontwikkeld uit de jurisprudentie om dit te bepalen zijn:

- Is de publiekrechtelijke regeling blijkens haar eigen tekst de exclusieve weg die bewandeld moet worden?;
- Biedt de publiekrechtelijke weg meer waarborgen voor de burger?;
- Levert de publiekrechtelijke weg hetzelfde resultaat op als de privaatrechtelijke weg?

Veelal staat inzake een oneigenlijke ingebruikname echter alleen de publiekrechtelijke weg open. De regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is dusdanig strak geregeld, dat er in feite geen plaats is om privaatrechtelijk op te treden tegen illegale activiteiten. Het enige wat hier relevant kan zijn is een actie uit een onrechtmatige daad op grond van artikel 6.162 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Artikel 6.162 BW

Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.

Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.

Een onrechtmatige daad kan aan de dader worden toegerekend, indien zij te wijten is aan zijn schuld of aan een oorzaak welke krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

Hierbij wordt opgemerkt dat niet het bestuursorgaan maar de gemeente als rechtspersoon partij is in een dergelijke kwestie.

Gezien het bovenstaande heeft privaatrechtelijk optreden door de gemeente onder andere betrekking op het handelen door de gemeente als eigenaar van grond en/ of opstallen. Op het handelen door de gemeente als eigenaar zijn er geen publiekrechtelijke regelingen van toepassing, waardoor de exclusieve publiekrechtelijke weg bewandeld zou moeten worden. Hierdoor is er geen sprake van dat de publiekrechtelijke weg meer waarborgen biedt voor de burger en levert de publiekrechtelijke weg niet hetzelfde resultaat op als de privaatrechtelijke weg.

Ook als de gemeente privaatrechtelijk optreedt blijven de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals genoemd in de Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.

Eigendomsrecht

Privaatrechtelijk kan een beroep worden gedaan op artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek: “*De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen*” (revindicatie).

Eerste stap is degene die inbreuk maakt op het eigendomsrecht hierop schriftelijk te wijzen en betrokkene een redelijke termijn te gunnen om hieraan een einde te maken. De te hanteren termijn is afhankelijk van de soort van inbreuk en de termijn die redelijkerwijs nodig is om de inbreuk te beëindigen. Over het algemeen zal een termijn van één maand voldoende zijn.

Deze eerste stap wordt altijd gezet, ongeacht of deze gevolgd wordt door daadwerkelijke handhaving. Door middel van verkrijgende verjaring kan eigendom immers overgaan van gemeente op een derde. Door deze eerste stap kan de verjaring vertraagd worden (niet voorkomen). Verjaring kan worden voorkomen door het eigendomsrecht van de gemeente vast te leggen. Dit kan dus ook een

huurovereenkomst zijn. Is een dergelijke `legalisatie` niet mogelijk, dan kunnen vervolgstappen ondernomen worden die zijn gericht op daadwerkelijke handhaving (zie Voorkomen c.q. beëindigen oneigenlijke ingebruikname).

Publiekrecht

Bestuursrechtelijke handhaving kan op diverse gronden plaatsvinden, zoals op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)/ het bestemmingsplan. Per situatie wordt bekeken op welke grond gehandhaafd wordt. In bepaalde gevallen behoort gelijktijdige handhaving van de APV en de Wabo/ bestemmingsplan ook tot de mogelijkheden. Uitgangspunt voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam is dat handhaving op grond van de APV plaatsvindt.

Handhaving op grond van de APV is een relatief nieuw instrument en maakt het mogelijk voor gemeenten om een einde te maken aan onrechtmatig gebruik van gemeentegrond (tevens een openbare plaats) op basis van publiekrecht. Uitgaande van de openbare functie van de in gebruik genomen gemeentegrond moet aangetoond worden dat ongeoorloofde ingebruikname daarvan het publieke belang schaadt. Publiekrechtelijk kan een beroep worden gedaan op artikel 2:10, lid 1 van de APV: "Het is verboden zonder voorafgaande vergunning van het college een openbare plaats of openbaar water anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan". Het particuliere gebruik van delen van gemeentegrond waarvan dit niet de bedoeling is kan een belemmering vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de gemeentegrond. Bovendien kan het niet bedoelde gebruik afbreuk doen aan het doelmatige gebruik van de gemeentegrond als geheel. Hiervoor mag de gemeente handhavend optreden op basis van de APV.

Indien een vergunningsaanvraag gedaan wordt om een openbare plaats of openbaar water anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan kan deze volgens artikel 2:10, lid 2 sub a. en c. van de APV geweigerd worden als:

- Het beoogde gebruik schade toebrengt aan de openbare plaats, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de openbare plaats of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de openbare plaats;
- In het belang van de voorkoming of beperking van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaken.

Als het gebruik van gemeentegrond (tevens openbaar groen of openbare weg) strijdig is met het bestemmingsplan, kan daar in bepaalde gevallen op gehandhaafd worden. Overtreders kunnen in dat geval aangeschreven worden met het verzoek het illegale gebruik van openbaar groen of openbare weg te beëindigen en beëindigd te houden.

Voorkomen c.q. beëindigen oneigenlijke ingebruikname

Om oneigenlijke ingebruikname te voorkomen c.q. te beëindigen bestaan drie sporen.

1. Vrijwillig opheffen illegale situatie

In de eerste plaats moet het ontstaan van nieuwe illegale situaties voorkomen worden en moet het 'vrijwillig' opheffen van illegale situaties bevorderd worden. Dit kan door een situatie te creëren die illegale in gebruik name niet bevordert. Dit is mogelijk door:

- Hanteren van acceptabele grondprijzen;
- Hanteren van realistische criteria;
- Vlotte afhandeling van verzoeken;
- Intensieve voorlichting;

2. Handhavingsbeleid

Handhaven van illegale ingebruikname wordt in de gemeente Hardinxveld-Giessendam via de APV aangepakt volgens de handhavingmatrix:

Overtreding	Actie na 1 ^e constatering	Actie na 2 ^e constatering	Actie na 3 ^e constatering
Algemene Plaatselijke Verordening			
Het is verboden zonder voorafgaande vergunning van het college een openbare plaats of openbaar water anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als bedoeld in artikel 2:10 van de APV (art. 2:10 APV + art. 125, lid 1 en 2 van de Gemeentewet jo. afdeling 5.3.1 van de Awb)	Waarschuwing opleggen last onder bestuursdwang / herstelbaarheid / zienswijzemogelijkheid	Vooraankondiging last onder bestuursdwang / herstelbaarheid / zienswijzemogelijkheid Na zienswijzemogelijkheid en begunstigingsperiode in beginsel oplegging last onder bestuursdwang	Toepassen bestuursdwang

3. Goed toezicht

Tenslotte bevordert een goed toezicht ad hoc (naar aanleiding van klachten en dergelijke) en structureel een goed naleefgedrag. Voorwaarde hierbij is dat geconstateerde overtredingen op gepaste wijze consequent en overeenkomstig het handhavingsbeleid aangepakt worden.

Afhankelijk van het algemene handhavingsbeleid kan het noodzakelijk zijn een protocol op te stellen waarin specifiek handhavingscriteria, een handhavingsstappenplan en eventueel te hanteren sancties worden vastgelegd. Binnen het bestek van deze nota wordt hier, afgezien van het gestelde onder lid II, verder geen aandacht aan besteed. Dit dient verder te worden uitgewerkt in een beleidsnota omtrent handhaving in de openbare ruimte.

ORS verricht landmeetkundig werk en heeft daarbij een signaalfunctie betreffende eigendomsverhoudingen. Bij twijfel over grenzen verzorgt ORS het uitzetten van grenzen en bijbehorende werkzaamheden.

8.4 Legalisering (illegaal) gebruik

Naast verhuurde en verkochte stukken grond zijn er ook stukken grond die zonder toestemming van de gemeente in gebruik/ onderhoud zijn genomen. Op basis hiervan wordt voorgesteld de illegaal in gebruik genomen gronden te legaliseren door de gronden te verkopen of te verhuren dan wel in uitzonderlijke gevallen een gebruiksovereenkomst 'om niet' (bijlage 10) te sluiten, zodat toch de eigendom van de gemeente gewaarborgd blijft en niet door verjaring kan overgaan.

8.5. Herinrichting gemeentegrond

De uitgifte dient zodanig toegepast te worden dat bij huuropzegging of bij handhaving geen restpercelen ontstaan die moeilijk en kostbaar in onderhoud zijn. Indien de eigenaar (de overtreder) geen interesse heeft om het snippergroen of (illegaal) in gebruik genomen grond te kopen of te huren en van een gebruiksovereenkomst geen sprake kan zijn, dient men deze weer terug te geven aan de gemeente. Vervolgens wordt deze gemeentegrond ingericht en onderhouden door de afdeling Openbare Ruimte en Sport (ORS).

9. Herinrichting illegale situaties

De kosten voor herinrichting wanneer illegale situaties weer in beheer bij de gemeente komen zijn niet opgenomen in de groeninventarisatie. Na beëindiging huurovereenkomst of handhaving van (illegaal) in gebruik genomen groenstroken dienen deze groenstroken veelal opnieuw te worden ingericht als openbare groenstrook. Aangezien het hier meestal om beperkte oppervlakten dan wel sobere inrichtingen gaat, kunnen deze inrichtingskosten binnen de huidige onderhoudsbudgetten worden ondergebracht.

Bijlage 1

Overzicht normbedragen t.a.v. verhuringen, het verlenen van toestemmingen en privaatrechtelijke vergunningen (2008)

Soort verhuring	Particulier		Bedrijfsmatig	
	Euro		Euro	
	Lopende ovk.	Nieuwe ovk.	Lopende ovk.	Nieuwe ovk.
Volkstuin	0,28 per m ²	0,33 per m ²	1,01 per m ²	1,11 per m ²
Tuin naast woning, siertuin e.d.	0,54 per m ²	0,59 per m ²	1,49 per m ²	1,65 per m ²
Open grond/opslagterrein	0,28 per m ²	0,33 per m ²	1,01 per m ²	1,11 per m ²
Parkeerterrein	1,96 per m ²	2,18 per m ²	1,96 per m ²	2,18 per m ²
Hebben van een pad, brug, uitrit e.d.	19,40	21,70	48,25	53,20

Omschrijving	Euro	
	Lopende ovk.	Nieuwe ovk.
Hebben van een leiding of kabel in, op of boven gemeentegrond, gegoten in de vorm van een privaatrechtelijke vergunning	4,04 per m ¹	4,46 per m ¹
Voor beperkte zakelijke rechten (recht van opstal en erfpacht) ten behoeve van plaatselijke verenigingen	Grond: 0,44 per m ² Water: 0,09 per m ²	Grond: 0,49 per m ² Water: 0,10 per m ²
Voor een erfdiensbaarheid	8,10	8,85
Pacht	Per geval	
Privaatrechtelijke vergunning voor het innemen van een ligplaats	16,11 per m ¹	17,73 per m ¹
Minimumbedrag	8,10	8,85

Consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens normaal

Jaar	Index (absoluut)	% stijging t.o.v. voorgaande jaar (jaar n -/ jaar n-1) / jaar n-1 * 100
2000=100	100	2,6% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2002)
2001	104,2	4,5% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2003)
2002	107,6	3,5% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2004) nieuwe huurovereenkomsten per 01-01-2004: 10% extra verhogen zie extra kolom.
2003	109,9	2,1% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2005)
2004	111,2	1,2% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2006)
2005	113,1	1,7% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2007)
2006	114,4	1,1% (t.b.v. huurverhoging per 01-01-2008)

Bijlage 2 Aanvraagformulier aankoop/ huur gemeentegrond

1. Gegevens aanvrager

Naam
Voornamen
Straat + huisnummer
Postcode + woonplaats
Telefoon thuis
Telefoon werk
Mobiele nummer
E-mailadres
Geboortedatum
Geboorteplaats

Bent u gehuwd? Ja/nee

2. Gegevens partner

Naam
Voornamen
Straat + huisnummer
Postcode + woonplaats
Geboortedatum
Geboorteplaats

3. Gegevens gemeentegrond

Aanvraag betreft: huur/koop
Heeft u reeds eerder een verzoek voor huur
of aankoop van betreffende grond ingediend? Nee/ja, datum.....
Ligging grond (straat)
Postcode + woonplaats
Omschrijving van waar de groenstrook/restgrond ligt
Gewenste periode van huur van tot en met

4. Reden aanvraag

Geef hier aan waarom u een gedeelte
gemeentelijk eigendom wenst te
huren/kopen?

5. Eigenaar

Betreft het een koopwoning? Ja/nee
Zo nee, wie is de verhuurder/eigenaar?

Heeft u eventuele bouwplannen
op de door u gevraagde grond? Ja/nee

Graag een duidelijke situatietekening bijvoegen (schaal 1:500 of 1:1000) met daarop aangegeven het door u gevraagde perceelgedeelte.

6. Ondertekening

Naam aanvrager
Plaats
Datum

Handtekening

7. Formulier opsturen/afgeven

Postadres:
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Postbus 175
3370 AD HARDINXVELD-
GIESSENDAM

Bezoekadres:
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-
GIESSENDAM

N.B. Onvolledige aanvragen worden niet in behandeling genomen en geretourneerd.

Bijlage 3 Checklijst verkoop/verhuur snippergroen/reststroken

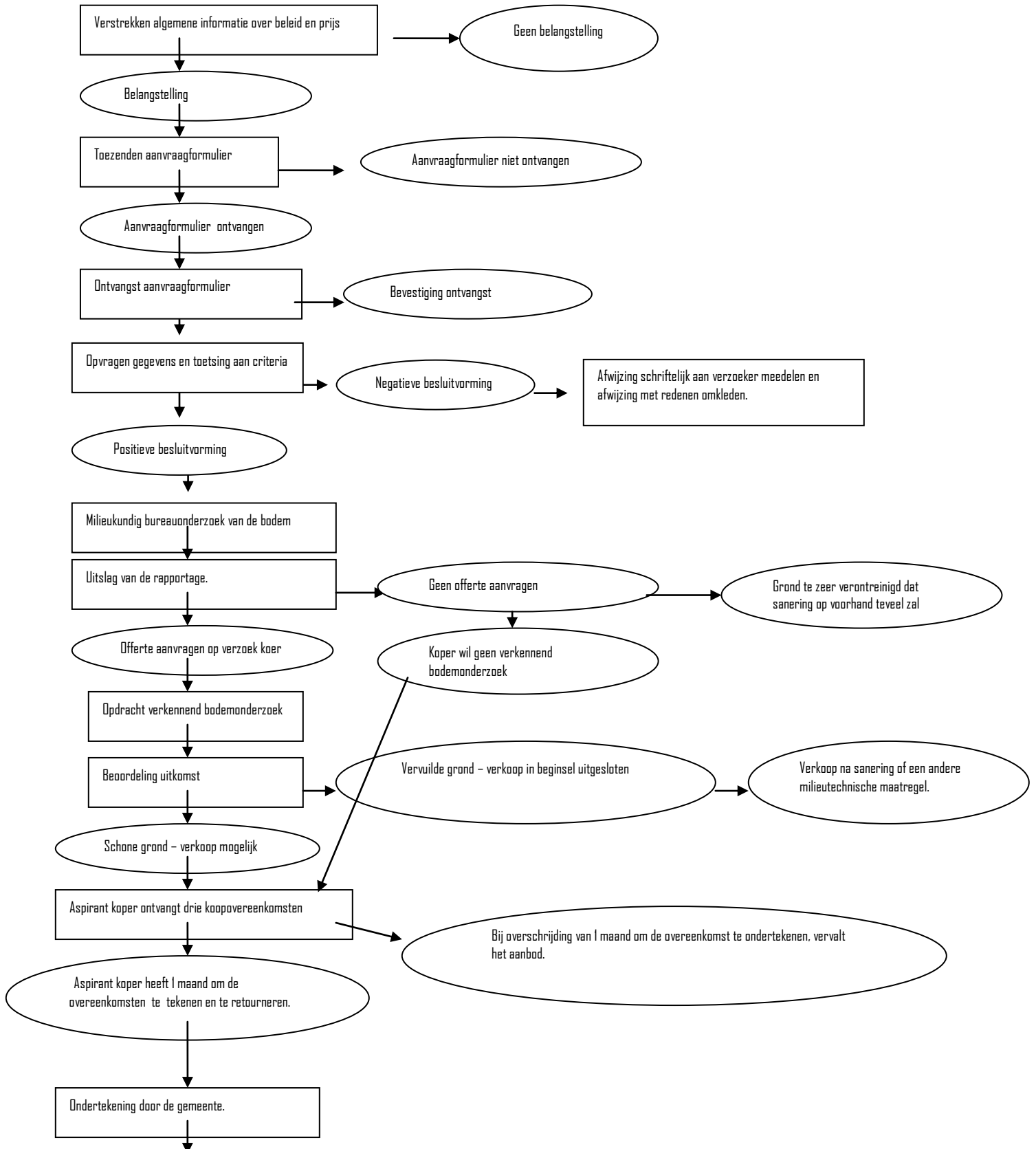
Zaaknummer	:
Onderwerp	:
Datum	:

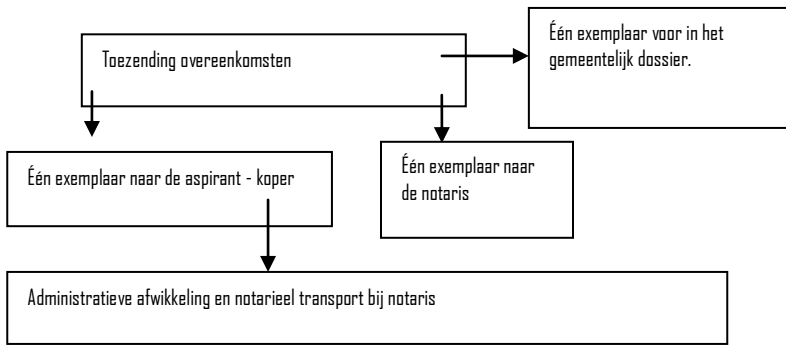
Ja Nee

- Maakt het snippergroen/restperceel onmiskenbaar deel uit van de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur?
(Leidraad hierbij zijn het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2007.)
- Is het snippergroen/restperceel nodig voor het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid?
(Het kan wenselijk zijn om een perceel grond met het oog op korte en lange(re) termijnplannen op genoemde beleidsterreinen niet, of voorlopig niet, te verhuren of te verkopen.)
- Zijn er monumentale bomen of beeldbepalende bomen op de uit te geven grond aanwezig?
(Indien zich op of in de directe nabijheid van het perceel beeldbepalende of monumentale bomen bevinden is verhuur of verkoop van het perceel niet gewenst.)
- Zijn er monumentale bomen of beeldbepalende bomen binnen 5 meter van de uit te geven grond aanwezig?
(Indien zich in de directe nabijheid van het perceel beeldbepalende of monumentale bomen bevinden is verhuur of verkoop van het perceel niet gewenst.)
- Rusten er op het snippergroen/restperceel bebouwingsmogelijkheden woondoeleinden of commerciële doeleinden?
(Indien op snippergroen/restpercelen op grond van het geldende bestemmingsplan bebouwing mogelijk is voor woondoeleinden of commerciële doeleinden vindt er geen verhuur plaats. Uitsluitend koop is mogelijk, mits er geen andere weigeringsgronden aanwezig zijn.)
- Is er op voorhand duidelijk dat verhuur of verkoop leidt tot oprichting van bouwwerken die de woon-en leefomgeving aantasten? Of is er op voorhand duidelijk dat verhuur of verkoop leidt tot een gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan?
(Als het mogelijk is om op grond van het bestemmingsplan of landelijke regelgeving (al dan niet vergunningvrij) bouwwerken op te richten, die op de betreffende locatie vanwege de kwaliteit van de woonomgeving niet gewenst zijn, dient geen uitgifte plaats te vinden.)
- Neemt door verhuur of verkoop de versnippering toe? Ontstaan er daardoor restpercelen die leiden tot een inefficiënt beheer en onderhoud?
(De maatvoering van het resterende openbaar groen is hierbij van belang, omdat te kleine restpercelen kunnen leiden tot een arbeidsintensieve onderhoudssituatie.)
- Leidt verhuur of verkoop tot een ingesloten gemeentelijk eigendom?
(Verhuur of verkoop mag niet leiden tot ingesloten eigendommen.)

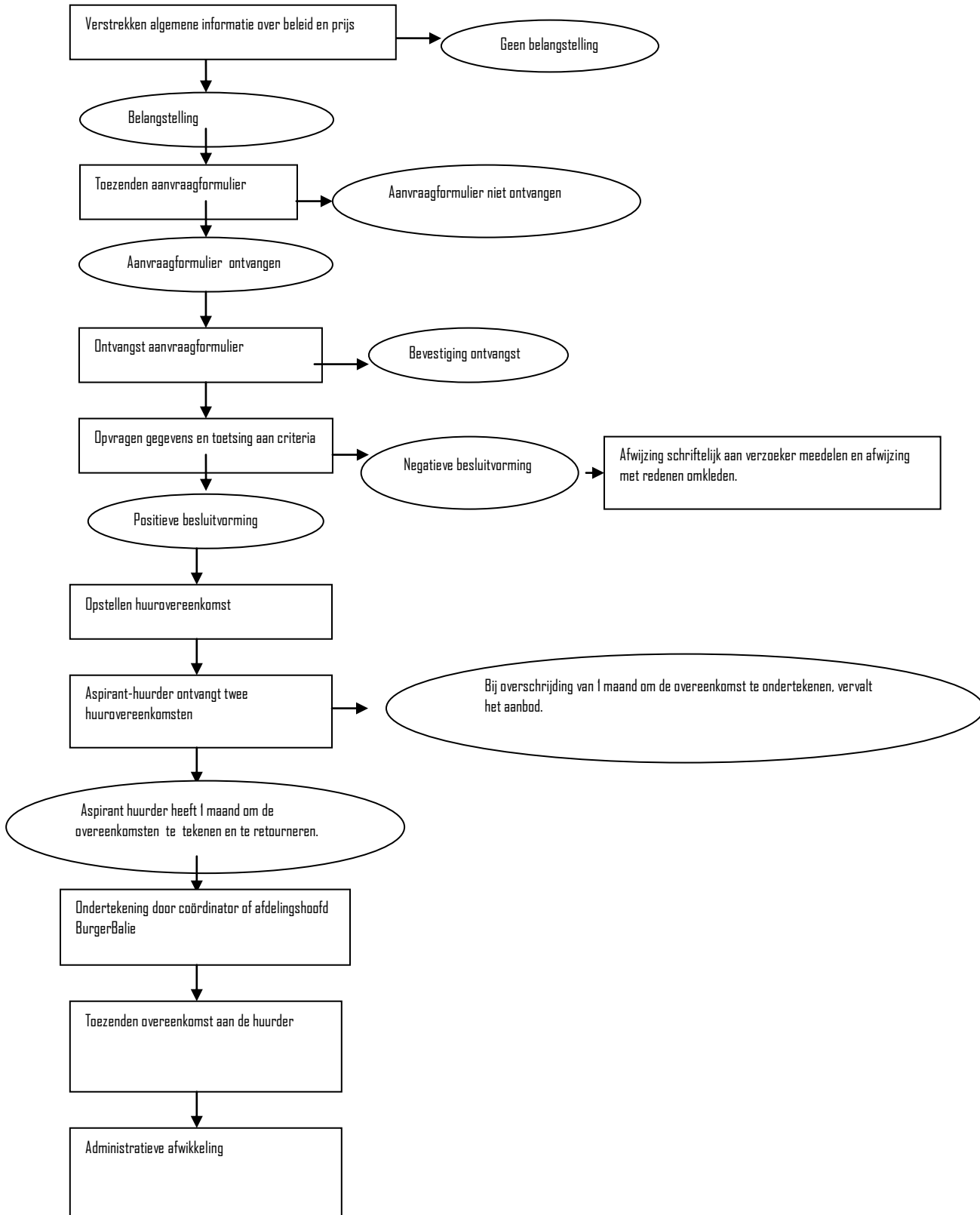
- Maakt het snippergroen/restperceel deel uit van afschermdende beplanting c.q. zone rondom speelplekken, parkeerplaatsen en wijk-of stadsranden?
(Een perceel grond kan- hoe klein van afmeting soms- een functie vervullen als afscherming of visuele benadrukking van een functiescheiding. In dat soort situaties is sprake van een functioneel belang en is verhuur of verkoop niet wenselijk.)
- Sluit het snippergroen/restperceel aan bij een privé-gebied/eigendom van de aspirant koper/huurder?
(Uitgangspunt is dat de grond wordt aangeboden aan een belangstellende wiens privé-gebied/eigendom direct grenst aan de grond. Wanneer er meerdere particuliere eigendommen grenzen aan de betreffende groenstrook geldt het principe “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”, tenzij er vanuit het gemeentelijk belang een bijzondere aanleiding is om een specifieke eigenaar te benaderen.)
- Levert verhuur of verkoop een verkeerstechnisch probleem op?
(Beoordeeld dient te worden of er verkeerskundige bezwaren zijn tegen de verkoop. Een verzoek om aanleg van een uitrit wordt getoetst aan de beleidsnotitie uitwegen zoals vastgesteld door Burgermeester en Wethouders op 12 juli 2005.)
- Leidt verhuur of verkoop tot een sociaal onveilige situatie?
(Bij het beoordelen van een verzoek voor de uitgifte van openbaar groen wordt bekeken of er sociaal onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan. Bij twijfel wordt de vakafdeling BOO geraadpleegd.)
- Bevindt zich in de grond een bodemverontreiniging? (ingeval van verkoop)
(Hoofdregeel is dat bij de aanwezigheid van een bodemvervuiling geen verkoop plaatsvindt.)
- Bevindt zich op de grond straatmeubilair (lichtmasten, verkeersborden, straatnaamborden, brandkranen, enz)?
(Bevindt zich op het perceel een brandkraan dan is verhuur en verkoop van het perceel uit veiligheidsoogpunt niet aan de orde. Voor de andere categorie voorzieningen (lichtmasten en borden) kan verhuur wel aan de orde zijn, zij het dat in de huurovereenkomst voorwaarden kunnen worden opgenomen om de instandhouding van het straatmeubilair te waarborgen.)
- Bevinden zich in de over te dragen grond kabels, leidingen en rioolbuizen, niet zijnde huisaansluitingen ten behoeve van de aanvrager? (ingeval van verkoop)
(Indien op zodanig korte afstand van het perceel kabels, leidingen of rioolbuizen liggen, dan zal in overleg met de leidingbeheerder(s) per concrete situatie worden beoordeeld of verkoop mogelijk is. Dit gebeurt alleen indien de aspirant-koper de kosten voor omlegging van de leidingen of de kosten voor een zakelijk recht voor zijn rekening wil nemen.)
- Bevinden zich in de grond nutsvoorzieningen?
(Verhuur is in beginsel mogelijk, ook al bevinden zich in de grond nutsvoorzieningen. Het kan echter zo zijn, dat zich in de grond voorzieningen bevinden, waarvan de nutsbedrijven aangeven dat verhuur zich daarmee niet verdraagt.)
- Grenst het snippergroen/ restperceel aan een huurwoning waarvan de aanvrager huurder is? (ingeval van verkoop)
(Verkoop rechtstreeks aan de huurder is niet mogelijk. Verkoop behoort wel tot de mogelijkheden indien de eigenaar van de huurwoning daarom verzoekt, mits geen sprake is van andere uitsluitingsgronden.)

Bijlage 4 Schema proces verkoop snippergroen





Bijlage 5 Schema proces verhuur snippergroen



Bijlage 6 Financieel overzicht

Grondprijzen snippergroen per m² exclusief belastingen en kosten koper (prijspeil 2015).

KOOP

Woningbouw

Met of zonder bebouwingsmogelijkheden

Tot en met 50m ²	€ 200,00
Tot en met 100m ²	€ 150,00
Meer dan 100m ²	Taxatie

HUUR

Woningbouw

Zonder bebouwingsmogelijkheden

Tot en met 50m ²	€ 10,00
Meer dan 50m ²	€ 7,50

- c. registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

14. De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk;

15. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en kopers, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening;

16. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing;

17. Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de aan te wijzen notaris.

Aldus in drievoud opgemaakt en overeengekomen te Hardinxveld-Giessendam op

Kopers,

Verkoper,
de burgemeester als wettelijke vertegenwoordiger van de
gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Namens dezen,
de coördinator van de afdeling BurgerBalie, cluster
Vergunningen en Handhaving.

De heer

B. van Bommel.

en

mevrouw

Bijlage 8 Huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST

Zaaknr.

Zaak ID

De gemeente Hardinxveld-Giessendam, gevestigd te Raadhuisplein 1, 3371 AS te Hardinxveld-Giessendam, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.H. Augusteijn, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam van **xx maart 201x**, hierna te noemen "de gemeente" of "verhuurder";

en

....., geboren te, gehuwd met....., geboren Te....., beiden wonende, te, hierna gezamenlijk genoemd "huurder".

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurder verklaart te verhuren aan huurder, die verklaart te huren, een perceel grond, gelegen aangrenzend aan de woning..... in het bestemmingsplan Vormende een gedeelte ter oppervlakte van ongeveer van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie ... nummer (ged.), zoals op de aan deze overeenkomst gehechte, door verhuurder en huurder gewaarmerkte tekening (gedateerd, met nummer) met arcering is aangegeven, hierna ook te noemen "het registergoed", zulks voor een huursom van €..... (zegge) en onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Voorwaarden, bepalingen en bedingen:

1. Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken met inachtneming van bestaande beperkte rechten en door de gemeente gestelde of nog te stellen eisen.
2. Het is huurder niet toegestaan:
 - het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur of gebruik af te staan;
 - op het gehuurde bouwwerken of enige andere vorm van opstallen op te richten, met uitzondering van een open hekwerk of haag van maximaal 1 meter hoog ter afscheiding van het gehuurde;
 - in het gehuurde open vuur te gebruiken;
 - vuilnis, afval e.d. op het gehuurde te (doen) deponeren;
 - het gehuurde te (doen) gebruiken voor commerciële doeleinden;
 - in, op, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
 - op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - aan omwonenden overlast of hinder te veroorzaken;
 - het gehuurde voor verkoopdoeleinden te gebruiken;
 - aan, op of in het gehuurde en al wat daartoe behoort iets te veranderen waardoor de aard van het gehuurde wordt aangetast;
 - auto's caravans of andere voertuigen op het gehuurde te stallen of te doen stallen.

Parafen:

.....

.....

.....

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en op de laatste bladzijde ondertekend te

Hardinxveld-Giessendam op

Hardinxveld-Giessendam op

De huurder,

De verhuurder,
de burgemeester als wettelijke vertegenwoordiger
van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door of,
namen huurders

Namens deze,
de coördinator Vergunningen en Handhaving,

B. van Bommel.

Bijlage 9 Huurovereenkomst met verloop huurbedragen

HUUROVEREENKOMST

Zaaknr.

Zaak ID

De gemeente Hardinxveld-Giessendam gevestigd te Raadhuisplein 1, 3371 AS te Hardinxveld-Giessendam, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester R.H. Augusteijn, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam van....., hierna te noemen "de gemeente" of "verhuurder";

en

....., geboren te, gehuwd met....., geboren Te....., beiden wonende, te, hierna gezamenlijk genoemd "huurder",

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurder verklaart te verhuren aan huurder, die verklaart te huren, een perceel grond, gelegen aangrenzend aan de woning..... in het bestemmingsplan Vormende een gedeelte ter oppervlakte van ongeveer van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie ... nummer (ged.), zoals op de aan deze overeenkomst gehechte, door verhuurder en huurder gewaarmerkte tekening (gedateerd, met nummer) met arcering is aangegeven, hierna ook te noemen "het registergoed", zulks voor een huursom van €..... (zegge) en onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Voorwaarden, bepalingen en bedingen:

1. Huurder dient het gehuurde, gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken met inachtneming van bestaande beperkte rechten en door de gemeente gestelde of nog te stellen eisen.
2. Het is huurder niet toegestaan:
 - het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur of gebruik af te staan;
 - op het gehuurde bouwwerken of enige andere vorm van opstallen op te richten, met uitzondering van een open hekwerk of haag van maximaal 1 meter hoog ter afscheiding van het gehuurde;
 - in het gehuurde open vuur te gebruiken;
 - vuilnis, afval e.d. op het gehuurde te (doen) deponeren;
 - het gehuurde te (doen) gebruiken voor commerciële doeleinden;
 - in, op, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
 - op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - aan omwonenden overlast of hinder te veroorzaken;
 - het gehuurde voor verkoopdoeleinden te gebruiken;
 - aan, op of in het gehuurde en al wat daartoe behoort iets te veranderen waardoor de aard van het gehuurde wordt aangetast;

Parafen:

.....

.....

.....

28. Alle kosten van de huurovereenkomst en van de tenuitvoerlegging daarvan komen voor rekening van de huurder.

29. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet en de plaatselijke gebruiken met betrekking tot huur en verhuur, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken.

30. Veranderingen in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en op de laatste bladzijde ondertekend te

Hardinxveld-Giessendam op

Hardinxveld-Giessendam op

De huurder,

De verhuurder,
de burgemeester als wettelijke vertegenwoordiger
van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door of,
namens huurders

Namens deze,
de coördinator Vergunningen en Handhaving,

B. van Bommel.

Bijlage 10 Bruikleenovereenkomst gemeentegrond

BRUIKLEENOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

De burgemeester van Hardinxveld-Giessendam, ten dezen die gemeente vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen 'de bruikleengever',

en

....., wonende..... te Hardinxveld-Giessendam; hierna te noemen 'de bruiklener',

verklaren

dat de bruikleengever aan de bruiklener in bruikleen geeft één gedeelte van een perceel grond, gelegen, ter grootte van in totaal ongeveer..... m², vormende gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hardinxveld-Giessendam, sectie... nummer....., een en ander zoals met arcering is aangegeven op de aangehechte tekening, welke geacht wordt deel uit te maken van de overeenkomst, onder de volgende voorwaarden:

1. op deze bruikleenovereenkomst zijn de bepalingen van Boek 3 en Titel 13 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek van toepassing voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken;
2. de bruiklening wordt voor de duur van vijf jaar aangegaan, ingaande....., en mitsdien eindigende op
3. indien de bruiklener na het verloop van de duur van de overeenkomst het gebruik wenst voort te zetten, dient hij hiertoe, ten minste één maand voor het einde van deze termijn schriftelijk een verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders;
4. de bruikleenovereenkomst kan zowel door de bruikleengever als door de bruiklener zonder opgaaf van redenen schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één maand;
5. generlei actie tot schadevergoeding kan door of vanwege de bruiklener tegen de bruikleengever worden ingesteld, indien de bruikleenovereenkomst door bruikleengever wordt beëindigd;
6. voor de bruiklening hoeft door de bruiklener aan de bruikleengever geen tegenprestatie te worden betaald;
7. de bruiklener mag het in bruikleen gegevene uitsluitend gebruiken als....., ten behoeve van.....;
8. het oprichten van bouwwerken en/of bouwsels op het in bruikleen gegevene is niet toegestaan;
9. bij beëindiging van deze overeenkomst is de bruiklener verplicht de aangebrachte voorzieningen voor zijn rekening te (doen) verwijderen, zulks vóór het tijdstip van beëindiging van de overeenkomst;
10. de bruiklener is (voor eigen rekening) verplicht het in bruikleen gegevene (alsmede de op het perceel aanwezige watergangen) in alle opzichten in goede staat van onderhoud te houden;
11. het is de bruiklener niet toegestaan het in bruikleen gegevene geheel of gedeeltelijk in huur of onderhuur af te staan aan derden dan wel op enige wijze in gebruik te geven;
12. de door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen zijn te allen tijde gerechtigd het in bruikleen gegevene te betreden, teneinde na te gaan of de bruiklener zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de bruikleenovereenkomst, behoorlijk nakomt;
13. bij niet-nakoming of overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst, zal de bruiklener in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, hetgeen kan leiden tot onmiddellijke beëindiging van deze overeenkomst;
14. indien hieraan behoefte mocht blijken te bestaan, kunnen aan deze overeenkomst verbonden voorwaarden worden gewijzigd of nieuwe voorwaarden worden toegevoegd, na voorafgaand overleg tussen partijen.

Parafen:

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Hardinxveld-Giessendam op

De bruiklener,

De bruikleengever,

De burgemeester van Hardinxveld-Giessendam,
ondertekend namens deze,
de coördinator Beleid en Ontwikkeling,

.....

XXX.