



Gemeente Heerde



2017 (versie 2018)

Notitie grondzaken



→ www.heerde.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Waarom deze notitie?.....	4
1.2	Grondslag van de notitie.....	4
1.3	Wettelijk kader.....	4
1.4	Reikwijdte.....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
1.6	Aansprakelijkheid.....	6
2.	Algemene uitgangspunten.....	7
2.1	Marktconforme vergoedingen.....	7
2.2	Standaardmodellen.....	7
2.3	Transparante communicatie.....	8
2.4	Zorgvuldige belangenafweging.....	8
	Logische verkaveling.....	8
	Groene karakter van de omgeving.....	9
	Kabels en leidingen.....	9
	Gevolgen omgeving.....	9
	Toekomstige ontwikkelingen.....	10
2.5	Kostenneutraal werken.....	10
2.6	Kracht van de markt.....	10
3.	Grond afstoten.....	11
3.1	Woningbouw- en bedrijfskavels.....	111
3.2	Herontwikkelingslocaties.....	122
3.3	Overhoeken.....	12
3.4	Restgronden.....	13
3.5	Ruilovereenkomst.....	13
4.	Grond beheren.....	14
4.1	Huurovereenkomst.....	14
	Overhoeken.....	14
	Restgronden.....	14
	Volkstuinverenigingen.....	15
	Ondergrond garageboxen.....	15
	Bouwplaatsinrichtingen.....	15
4.2	Pachtovereenkomst.....	16
4.3	Bruikleenovereenkomst.....	16

Ondergrond woonunits	17
4.4 Adoptieovereenkomst	17
Rotondes	17
4.5 Erfpachtovereenkomst	18
4.6 Opstalovereenkomst	18
Verenigingen	18
Voorzieningen	19
Afwatering	19
4.7 Jachthuurovereenkomst	19
4.8 Geen overeenkomst	20
5. Grond aankopen.....	21

1. Inleiding

1.1 Waarom deze notitie?

De gemeente Heerde heeft grondeigendommen door de gehele gemeente. Deze grondeigendommen kennen een grote diversiteit, met elk hun eigen kwaliteit en meerwaarde voor de gemeente. Ze verschillen onder andere in omvang, oorsprong, bestemming en bebouwing.

De wijze waarop wordt omgegaan met deze grondeigendommen wordt beschreven in diverse beleidsstukken. Deze beleidsstukken worden hierna gezamenlijk gemeentelijk grondbeleid genoemd. De hoofdlijnen van het gemeentelijk grondbeleid zijn beschreven in de Uitvoeringsparagraaf. De Uitvoeringsparagraaf is een document, dat jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeenteraad en de uitwerking van de Structuurvisie betreft. Voor u ligt de Notitie grondzaken. In de Notitie grondzaken worden de hoofdlijnen uit de Uitvoeringsparagraaf praktisch vertaald. Zo ontstaat er een document voor de bestuurders, de ambtelijke organisatie en burgers, dat inzicht geeft in de keuzes die de gemeente Heerde maakt ten aanzien van de grondeigendommen en het bijbehorende instrumentarium.

1.2 Grondslag van de notitie

De gemeente Heerde heeft besloten om, conform de landelijke trend onder gemeenten, terug te gaan naar haar gemeentelijke, maatschappelijke kerntaken. Dit heeft ook gevolgen voor de manier waarop de gemeente omgaat met haar grondeigendommen. Het beheer en eigendom van gronden (en opstallen) worden namelijk niet aangemerkt als gemeentelijke kerntaken. Daarom heeft de gemeente besloten om zoveel mogelijk gronden af te stoten en/of in beheer te geven aan derden. Op deze manier kunnen de gemeentelijke kosten als gevolg van het eigendom worden geminimaliseerd. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal de gemeente gronden in eigen beheer houden en/of nieuwe gronden verwerven.

1.3 Wettelijk kader

In deze notitie worden de verschillende manieren beschreven waarop de gemeente Heerde kan omgaan met haar grondeigendommen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de toepassing van erfpacht, koop en huur. Deze toegepaste instrumenten worden beschreven in het privaatrecht, met name in boek 5 en 7 van Burgerlijk Wetboek. Volgens artikel 160 lid e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders (hierna: college van B&W) bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Op grond van artikel 169 lid 4 zal het college van B&W geen besluit nemen ten aanzien van de privaatrechtelijke rechtshandelingen met mogelijke ingrijpende gevolgen voor de gemeente, dan nadat de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college van B&W heeft kunnen brengen. De ambtelijke organisatie is op grond van het vigerende mandaatbesluit voor diverse rechtshandelingen gemandateerd, zoals bijvoorbeeld de verkoop van overhoeken¹. De gemeente zal, wanneer zij gebruik maakt van de verschillende instrumenten uit het privaatrecht, doorlopend rekening moeten houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uit het publiekrecht².

¹ Het toepassen van de "Aanpassing procedure- en uitgiftetoets verkoop overhoeken gemeentegrond" conform collegebesluit van 18 december 2012, is doorgemandateerd.

² Art. 3:14 Bw jo 3:1 lid 2 Awb

1.4 Reikwijdte

Het huidige beleid en regels op het gebied van grondeigendommen zijn versnipperd en op diverse punten niet langer actueel. Deze notitie vervangt daarom alle vigerende regelingen/werkwijzen op het gebied van de grondeigendommen³. Volgens de gemeentewet zijn privaatrechtelijke handelingen voorbehouden aan het college van B&W. Toch is er voor gekozen om een afvaardiging van de gemeenteraad, in de vorm van de commissie Ruimte, te consulteren over deze notitie, alvorens het college de notitie vaststelt. Reden hiervoor is dat de inhoud van deze notitie raakvlakken heeft met ander door de raad vastgesteld beleid. Om de actualiteit van de notitie te bewaken, is er voor gekozen om de tarieven in deze notitie jaarlijks te evalueren en tezamen met tarieven en leges bij de begrotingsbehandeling vast te laten stellen⁴. De gehele notitie zal om de vier jaar worden geëvalueerd en indien noodzakelijk vervolgens worden aangepast. Hierbij kan worden aangesloten bij het besluitvormingsproces van de Uitvoeringsparagraaf via de gemeenteraad. Naast de Uitvoeringsparagraaf is tevens de paragraaf grondbeleid uit de begroting van toepassing.

De regelingen/werkwijzen, zoals beschreven in deze notitie, worden toegepast op nieuwe overeenkomsten. De nieuwe regelingen/werkwijzen hebben dus geen directe invloed op de huidige, lopende afspraken tussen gemeente en derden ten aanzien van grondeigendommen. Dit om te voorkomen dat contractspartijen onterecht worden aangetast in hun rechtszekerheid. Uitzondering hierop is de mogelijkheid waarbij de bestaande afspraken expliciet de mogelijkheid bieden voor tussentijdse actualisatie van de afspraken, bijvoorbeeld de mogelijkheid om tussentijds de erfpachtcanon te herzien.

In deze notitie wordt geen aandacht besteed aan de samenloop met het accommodatie- en/of subsidiebeleid. De regelingen in deze beleidstukken kunnen echter nauw verweven zijn met de regels ten aanzien van het grondbeleid. In het geval van conflicterende belangen zal de het college van B&W beslissen welk beleid leidend zal zijn.

1.5 Leeswijzer

Wanneer de gemeente gronden afstoot of in beheer geeft bij derden maakt de gemeente duidelijke afspraken met de andere partij. De belangrijkste uitgangspunten voor het maken van deze afspraken worden beschreven in hoofdstuk 2 van deze notitie. Vervolgens wordt er in een drietal hoofdstukken uitleg gegeven aan de mogelijke instrumenten en de manier waarop deze worden toegepast. De instrumenten zijn geclusterd in drie hoofdstukken, te weten:

1. *Grond afstoten*: dit door middel van onder andere een verkoop- en/of ruilvereenkomst (hoofdstuk 3);
2. *Grond beheren*: dit door middel van onder andere een huur-, erfpacht- en/of pachtvereenkomst (hoofdstuk 4);
3. *Grond verwerven*: dit door middel van onder andere een koop- en/of ruilvereenkomst (hoofdstuk 5).

De bovengenoemde hoofdstukken staan in een niet willekeurige volgorde, waarin de gemeente bij voorkeur over haar grondeigendommen beschikt.

³ 1. notitie grondzaken gemeente Heerde, 6 februari 2009; 2. bij verhuur van percelen (van ca. 300 tot ca. 3.000 m²): de vastgestelde regeling "verhuur overige percelen gemeentegrond" d.d. 3 maart 2003; 3. bij verhuur van bebouwde percelen: de vastgestelde 'werkwijze bepaling huurprijs nieuw af te sluiten of te verlengen huurovereenkomsten voor gemeentelijke gebouwen' d.d. 1 mei 2007; 4. bij uitgifte van percelen (> ca. 3000 m²) in pacht: taxatie door een extern deskundige (marktconform) conform collegebesluit van 11 juli 2006; 5. bij uitgifte van percelen in erfpacht: de vastgestelde "werkwijze bepaling canon nieuw af te sluiten of te verlengen erfpachtvereenkomsten voor gemeentelijke gronden" conform collegebesluit van 1 mei 2007; 6. "Aanpassing procedure- en uitgiftetoets verkoop overhoeken gemeentegrond" conform collegebesluit van 18 december 2012.

⁴ Per collegebesluit van 30 januari 2018 zijn de tarieven geëvalueerd en waar nodig aangepast.

1.6 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze notitie is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Heerde aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor type-, druk- en/of zetfouten.

2. Algemene uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven, die van toepassing zijn op de verschillende instrumenten die door de gemeente kunnen worden gebruikt ten aanzien van haar grondeigendommen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in het type instrument en/of de hoofdstukken waarbinnen dit instrument in deze notitie staat beschreven. Wordt in deze notitie geen specifieke kaders gesteld voor een situatie? Dan kan er aansluiting worden gevonden bij de onderstaande uitgangspunten. In voorkomende, onredelijke gevallen behoudt het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van ondergenoemde algemene uitgangspunten door middel van een collegebesluit.

2.1 Marktconforme vergoedingen

Wanneer de gemeente grondeigendommen afstoot en/of in beheer geeft bij derden, zullen de meeste derden een vergoeding betalen voor het gebruik van de grondeigendommen. Deze vergoeding wordt bij de eigendomsoverdracht en/of door middel van een jaarlijkse factuur vooraf in rekening gebracht. De gemeente wil dat deze vergoedingen marktconform zijn. Hierdoor wordt namelijk staatsteun en rechtsongelijkheid tussen partijen voorkomen. Het marktconform bepalen van een vergoeding kan plaatsvinden door middel van een residuele grondprijsberekening of op basis van een taxatie door een externe deskundige. Bij de uit te voeren residuele grondprijsberekeningen en de taxaties wordt rekening gehouden met het toekomstige gebruik van de specifieke grondeigendommen.

In uitzonderlijke gevallen kan het college van B&W onderbouwd afwijken van het hanteren van de residuele grondwaardeberekening en/of taxatie. Zo kan er bijvoorbeeld in incidentele gevallen op grond van financieel economische overwegingen worden besloten om over te gaan tot verkoop aan de hoogste bidder door middel van inschrijving, waarbij een openbaar gemaakte marktconforme bodemprijs wordt gehanteerd. Ook kan er bijvoorbeeld uit maatschappelijke overwegingen worden gekozen om een niet-marktconforme prijs te hanteren.

Daarnaast zijn er ook een aantal vooraf vastgestelde situaties, waarbij er sprake is van een standaard vergoeding per m². Dit is onder andere het geval bij groenstroken. De standaard vergoedingen worden in deze notitie beschreven. Er is in deze gevallen gekozen voor een standaard vergoeding, omdat deze gevallen relatief vaak voorkomen. De toepassing van een standaard vergoeding, levert in deze gevallen efficiëntie en kosten besparing op. De standaard vergoeding wordt op een comparatieve wijze bepaald.

2.2 Standaardmodellen

De gemeente legt haar afspraken over grondeigendommen schriftelijk vast. Op deze manier kunnen de rechten over en weer worden gewaarborgd. Een bijkomend voordeel is het voorkomen van verjaring van het eigendom van de gronden. De ambtelijke organisatie werkt hierbij met een groot aantal standaardmodel overeenkomsten. Deze standaardmodellen worden op maat gemaakt voor de specifieke grondeigendom en de bewuste derde waarmee de overeenkomst wordt gesloten. Ook wordt er gewerkt met algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen van de gemeente. Hierin zijn bepalingen opgenomen over de levering, betaling, doorverkoop, bebouwing, milieu etc.

De gemeente kiest ervoor om met standaardmodellen te werken om op deze manier rechtsongelijkheid te voorkomen. Door het werken met standaardmodellen wordt ook rechtszekerheid gewaarborgd, voor zowel de gemeente als de contractspartij. De standaardmodellen worden namelijk regelmatig gecheckt op hun houdbaarheid, dat wil zeggen

actualiteit op het gebied van wetgeving, jurisprudentie en gebruiksvriendelijkheid. Voor deze check wordt opdracht gegeven aan externe, objectieve specialisten op het desbetreffende werkgebied.

2.3 Transparante communicatie

De gemeente gaat transparant om met haar grondeigendommen. Ook in haar communicatie met derden over haar grondeigendommen werkt zij transparant. Transparantie bevordert opnieuw de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Hiervoor is het wel van belang dat de gemeente een duidelijke visie heeft op haar omgang met de grondeigendommen en haar daadwerkelijke werkwijze. De visie ten aanzien van de grondeigendommen staat beschreven in de Uitvoeringsparagraaf van de gemeente. De nadere uitwerking van de visie en de werkwijze van de ambtelijke organisatie staat beschreven in deze notitie.

Een middel om transparant te kunnen communiceren is het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort is een digitaal document, dat wordt opgesteld bij grondeigendommen die zijn geselecteerd om afgestoten te worden en waarvoor (nog) geen geïnteresseerden zich hebben gemeld. Het kavelpaspoort geeft een overzicht van de belangrijkste objectieve kenmerken van de grond, zoals de oppervlakte, koopsom en de bestemming. De kavelpaspoorten worden gepubliceerd op de gemeentelijke website (www.heerde.nl/kavelsenpanden). Wanneer geïnteresseerden exclusiviteit willen voor een grondeigendom, dan kunnen zij hiervoor een kosteloze optie aanvragen. Deze optie wordt kosteloos verleend in overleg met de portefeuillehouder(s) heeft een duur van zes maanden. Na afloop van dit termijn vervalt de optie van rechtswege en kan de optie opnieuw worden aangevraagd. Wanneer een optie is verleend, wordt het kavelpaspoort van de website gehaald. De geïnteresseerden bepalen het tempo van de vervolgpcedure. De ambtelijke organisatie heeft regelmatig laagdrempelig contact met de geïnteresseerden om de voortgang van het proces te bewaken.

2.4 Zorgvuldige belangenafweging

De gemeente bepaalt per grondeigendom welk doel zij voor ogen heeft voor dit eigendom: óf afstoten óf in beheer geven óf in geval van een gewenst grondeigendom, aankopen. Dit kan op initiatief van een geïnteresseerde zijn, maar het kan ook op initiatief van het college van B&W worden onderzocht.

Bij het bepalen van het gemeentelijk standpunt over grondeigendommen houdt de gemeente rekening met verschillende belangen. Een deel van deze belangen worden verderop in deze paragraaf toegelicht. De toegelichte belangen zijn niet uitputtend, maar zijn wel de meest voorkomende belangen. Het is mogelijk dat er in een situatie tegenstrijdige belangen spelen, waardoor de gemeente keuzes moet maken, daarbij het algemeen belang dienend. Zorgvuldigheid is daarom van groot belang. Partijen moeten ervanuit kunnen gaan, dat de gemeente bij de afweging rekening houdt met de verschillende belangen. Daarom wordt er bij het bepalen van een standpunt over grondeigendommen integraal overleg gevoerd met verschillende disciplines binnen de ambtelijke organisatie, onder ander op het gebied van infrastructuur en ruimtelijke ordening. In het geval dat de ambtelijke organisatie en/of de geïnteresseerde haar twijfels heeft over de belangenafweging wordt hierover overleg gevoerd met het college van B&W.

Logische verkaveling

Het grondeigendom moet een logisch onderdeel kunnen vormen met grond die de geïnteresseerde al in eigendom heeft en/of een logisch -op zichzelf staand- eigendom kunnen vormen. De gemeente toetst op deze voorwaarde, omdat de gemeente versnipperde eigendomssituaties wil voorkomen. Versnipperde eigendomssituaties kunnen namelijk onder andere zorgen voor problemen met de bereikbaarheid en onderhoud van de resterende

grondeigendommen. Het ontbreken van een logische verkaveling kan leiden tot het niet overgaan tot verkoop van gemeentelijke grondeigendommen. In het geval dat er meerdere geïnteresseerden zijn voor één strook grond wordt er ook gekeken naar een logische verkaveling. Dit kan er toe leiden dat de strook grond wordt opgedeeld in meerdere stukken, maar ook dat de strook grond slechts voor één geïnteresseerde een logisch onderdeel uitmaakt van zijn of haar eigendom.

Groene karakter van de omgeving

Gemeentelijke grondeigendommen die van belang zijn voor het groene karakter van de omgeving worden in principe niet verkocht. In de gemeente zijn de hoofd- en nevengroenstructuren aangemerkt en beschreven in het groenbeleidsplan. Deze structuren zijn hoofdzakelijk groenstroken die van belang zijn voor de groene uitstraling van de gemeente. Ook kunnen grondeigendommen met bijvoorbeeld beeldbepalende bomen worden aangemerkt als belangrijke groenelementen in de omgeving. Grondeigendommen die van belang zijn voor het groene karakter van de omgeving worden zagezegd niet verkocht. Hier is een uitzondering op, namelijk wanneer de groene uitstraling ondanks de verkoop voldoende intact blijft en/of kan worden gewaarborgd. Bijvoorbeeld door het opnemen van een inrichtingsverplichting in de overeenkomst met de geïnteresseerden.

Kabels en leidingen

In gemeentelijke grondeigendommen kunnen kabels en leidingen liggen. De gemeente heeft afspraken met de eigenaren van de kabels en leidingen (nutsbedrijven), op basis waarvan eigendommen met kabels en leidingen niet mogen worden verkocht. Om te onderzoeken of er kabels en leidingen in de grondeigendommen liggen, kan er een KLIC-melding worden uitgevoerd door de gemeente. De kosten voor de KLIC-melding worden doorberekend aan de beoogde koper. Wanneer er kabels en/of leidingen in een gedeelte van de grondeigendommen blijken te liggen wordt er niet overgegaan tot verkoop van deze grond. In deze gevallen kan er enkel worden overgegaan tot het in beheer geven de grond. Dit betekent dat de aanwezigheid van kabels- en leidingen, met name bij de verkoop van openbaar groen, een belangrijke afweging speelt in standpuntbepaling van de gemeente. Op het verbod tot verkoop kan een uitzondering worden gemaakt, namelijk wanneer de eigenaar van de bewuste kabels en leidingen toestemming geeft voor de verkoop van het gedeelte. De geïnteresseerde zal hiervoor contact kunnen opnemen met de eigenaar van de kabels en leidingen. De eigenaar van de kabels en leidingen kan in deze gevallen voorwaarden stellen aan de toestemming tot verkoop, bijvoorbeeld het verplicht laten opnemen van een recht van opstal voor de kabels en leidingen. De kosten voor het laten vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de koper. De aanwezigheid van kabels en leidingen heeft geen gevolgen voor het overdragen van kavels en/of herontwikkelingslocaties.

Gevolgen omgeving

Het afstoten en/of in beheer geven van gemeentelijke eigendommen mag geen ongewenste gevolgen hebben voor de omgeving van het desbetreffende grondeigendom. Hierbij kan worden gedacht aan de gebruiksmogelijkheden en/of het onderhoud van de omliggende gronden, die in eigendom blijven van de gemeente of bij derden (bijvoorbeeld de bureu). Zo wordt er gestreefd om versnippering van eigendommen en/of kanteelvorming te voorkomen. Bij versnipperd eigendom en/of eigendom waarbij zich kanteelvorming voordoet, wordt namelijk het onderhoud van de omliggende gronden lastiger en daarmee duurder.

Daarnaast moet er ook kritisch worden gekeken naar de gevolgen voor de verschillende maatschappelijke belangen. Eén van deze belangen is het veiligheidsbelang. Zo moet er worden voorkomen dat de sociale veiligheid van de omgeving vermindert. Dit is bijvoorbeeld het geval als het zicht op fiets- en wandelpaden door de verkoop wordt verminderd. Ook de verkeersveiligheid in de omgeving van de gronden is van belang. De verkeersveiligheid mag niet aanzienlijk verminderen door het afstoten en/of in beheer geven van gronden. Hierbij kan

worden gedacht aan vermindering van overzicht op een kruispunt en verkeersdruk in de omgeving. Ook is het van belang om na te gaan of het grondeigendom een maatschappelijk doel heeft en/of kan gaan dienen dat bij de gemeentelijke kerntaken hoort. In die gevallen heeft het maatschappelijke doel de voorkeur, boven het individuele belang van de geïnteresseerde.

Toekomstige ontwikkelingen

Bij de belangenafweging wordt ook gekeken naar de toekomstige verwachtingen ten aanzien van de desbetreffende gemeentelijke grondeigendommen. Het afstoten en/of in beheer geven van gemeentelijke gronden mag niet leiden tot belemmering van eventueel voorziene, toekomstige ontwikkelingen. De gemeente houdt ook rekening met de mogelijkheid dat het afstoten en/of in beheer geven van gronden juist tot nieuwe, positieve ontwikkelingen kan leiden.

2.5 Kostenneutraal werken

De gemeente streeft er naar om ten minste kostenneutraal te werken. Dit betekent dat de kosten, die de ambtelijke organisatie maakt als gevolg van verzoeken tot de aankoop van gronden, zoveel mogelijk worden verhaald op en/of doorberekend worden aan de geïnteresseerden. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan kosten voor diensten van derden (taxatiekosten) en onderzoekskosten als gevolg van het verzoek (KLIC-melding).

2.6 Kracht van de markt

De gemeente heeft in haar Uitvoeringsparagraaf bewust gekozen voor een passief/faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat zij de ontwikkelingen van haar grondeigendommen zoveel mogelijk wil overlaten aan de markt. Immers is de markt als geen ander op de hoogte van de actuele vraag en aanbod, maar ook de trends en de mogelijkheden op haar vakgebied. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van vrijkomende schoollocaties. In deze gevallen wordt het verkooptraject gecombineerd met een uitnodigingsplanologie-traject. Dat wil zeggen dat de gemeente de gemeentelijke grondeigendommen in de huidige staat (inclusief opstallen) op basis van plannen met de meeste meerwaarde overdraagt aan de geïnteresseerden. Hierna voert de geïnteresseerden de ontwikkeling zelfstandig uit. Hierbij wordt de ontwikkeling door middel van uitnodigingsplanologie benaderd en behandeld. Het verkooptraject sluit hierbij aan.

3. Grond afstoten

De gemeente wil haar gronden zoveel mogelijk afstoten, oftewel verkopen aan geïnteresseerden. Dit kunnen onder andere inwoners zijn, ontwikkelaars en/of andere bestuursorganen. In uitzonderlijke gevallen kunnen gronden ook worden afgestoten door middel van een grondruil.

Als de gemeente heeft bepaald dat grondeigendommen kunnen worden verkocht, kan dit twee **soorten 'opbrengsten'** opbrengen. Namelijk een éénmalige verkoopopbrengst én een structurele bezuiniging ten aanzien van de gemeentelijke kosten voor beheer en onderhoud van de grondeigendommen. Gronden die in aanmerkingen kunnen komen om af te stoten, zijn te verdelen in verschillende categorieën gronden. Zo kan er sprake zijn van woningbouw- en bedrijfskavels, herontwikkelingslocaties, overhoeken en restgronden. Bij de verkoop van deze categorieën zijn allereerst de algemene uitgangspunten uit hoofdstuk 2 leidend. Wanneer er specifieke regels gelden ten aanzien van de verschillende categorieën gronden, dan worden deze in dit hoofdstuk onder de opvolgende paragrafen toegelicht.

3.1 Woningbouw- en bedrijfskavels

In de Uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente bepaald dat zij een passief/faciliterend grondbeleid voert. Een passief/faciliterend grondbeleid betekent dat de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en/of bedrijventerreinen zoveel mogelijk wordt overgelaten aan de markt. Bestaande woningbouwlocaties en bedrijventerreinen waarbij de gemeente nog een grondpositie heeft worden afgerond. Dit, zoveel mogelijk aan de hand van de lopende overeenkomsten. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de woningbouwlocaties De Kolk in Wapenveld, Bovenkamp in Heerde en de bedrijfslocaties Veldweg en Eeuwlandseweg in Heerde. De verkoop van deze kavels komt voort uit diverse gemeentelijke grondexploitaties. Uitgangspunten ten aanzien van deze kavels zijn dan ook vastgelegd in de grondexploitaties en bijbehorende documenten, zoals Meerjarenprognoses en paragraaf Grondbeleid van de begroting.

Naar verwachting zal de verkoop van kavels door de gemeente, als gevolg van het gekozen grondbeleid en daarmee een teruglopende, uitputtende grondvoorraad, in de komende jaren afnemen. Voor de huidige voorraad woningbouw- en bedrijfskavels worden er kavelpaspoorten opgesteld. Hierop worden koopsommen vermeld, welke in eerste instantie aan de hand van taxaties werden bepaald. Ten aanzien van de woningbouw- en bedrijfskavels die nog op de markt moeten worden gebracht, wordt gewerkt met een vaste vierkante meter prijs. Bij het bepalen van de vierkante meter prijs worden de grenzen in de lopende grondexploitaties gehandhaafd.

Bij grotere kavels (700 m² of meer) worden de koopsommen getrapd bepaald. Om de grenzen van de (lopende) grondexploitaties te kunnen handhaven, wordt gewerkt met onderstaande gestaffelde prijsopbouw:

van	tot	m2-prijs	Bandbreedte		vaste m2-prijs	
0	500	€ 275	€ -	€ 137.500	€ 137.500	100%
501	1000	€ 225	€ 137.725	€ 250.000	€ 275.000	91%
1001	1500	€ 175	€ 250.175	€ 337.500	€ 412.500	82%
1501	2000	€ 125	€ 337.625	€ 400.000	€ 550.000	73%

Er wordt gewerkt met gelijke stappen €50 voor elke volgende 500 m2. Bovenstaande gestaffelde prijsopbouw (exclusief BTW) is zodanig opgebouwd, dat de procentuele afbouw erin tot uitdrukking komt.

De grondoverdracht wordt vastgelegd in een standaardmodel koopovereenkomst.

3.2 Herontwikkelingslocaties

Naast de verkoop van woningbouw- en/of bedrijfskavels, die staan beschreven in de diverse grondexploitaties van de gemeente, zijn er ook diverse andere gemeentelijke percelen, met en zonder opstallen, die in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Dit omdat deze locaties niet (meer) bijdragen aan de gemeentelijke, maatschappelijke kerntaken. Het gaat hier bijvoorbeeld om gemeentelijke huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de voormalige schoollocaties. Deze verschillende locaties zullen in de meeste gevallen worden herontwikkeld naar een nieuwe functie en worden daarom ook wel herontwikkelingslocaties genoemd. Per locatie zal de gemeente beslissen wat zij voor ogen hebben voor de specifieke locatie. De herontwikkelingslocaties kenmerken zich vaak door hun centrale ligging binnen de kernen, wat bepalend kan zijn voor de manier waarop de locatie wordt aangeboden. Herontwikkelingslocaties kunnen worden verkocht met een nieuwe bestemming, maar kunnen ook met hun huidige bestemming (eventueel ook inclusief huidige bebouwing) worden hergebruikt. Als er wordt besloten om de locatie met haar huidige bestemming (en bebouwing) te verkopen, zal de uitnodigingsplanologie-procedure niet van toepassing zijn en kan er een versimpelde procedure worden gevolgd. De grondoverdracht zal in dat geval worden geregeld in een op maat gemaakte model koopovereenkomst.

Wanneer de gemeente besluit dat de locatie wordt verkocht met een nieuwe bestemming, zal er een goed herontwikkelingsplan moeten worden aangeleverd door de geïnteresseerden. In dat geval zal de verkoop van de locatie worden gecombineerd met een herontwikkelingsprocedure door middel van uitnodigingsplanologie⁵. In dat geval is er een samenloop van een tweetal procedures. Per herontwikkelingslocatie bepaald de gemeente in samenspraak met de geïnteresseerde de wijze waarop de twee procedures samenlopen. Uitgangspunt is dat de geïnteresseerden zoveel mogelijk zorg draagt voor de ontwikkeling van het plan, dat wil zeggen ook de sloop van opstallen en de onderzoeken voor de planologische procedure. De grondoverdracht zal in dit geval worden geregeld in een realisatie, oftewel anterieure exploitatie overeenkomst, waarbij ook afspraken worden gemaakt ten aanzien van de uit te voeren herontwikkeling en de bijbehorende planologische procedure. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het standaardmodel anterieure overeenkomst. De grondprijs van de herontwikkelingslocaties waarbij uitnodigingsplanologie wordt toegepast, zal worden vastgesteld aan de hand van een residuele grondprijsberekening. Dit zorgt ervoor dat de grondprijs, past bij de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Als een herontwikkelingslocatie met huidige bestemming (en bebouwing), dat wil zeggen zonder uitnodigingsplanologie-procedure, wordt verkocht kan er op grond van taxatie een koopsom worden bepaald.

3.3 Overhoeken

De gemeente ontvangt regelmatig aanvragen van geïnteresseerden die overhoeken willen kopen, om op deze manier bijvoorbeeld hun tuin of oprit te vergroten. Een overhoek is een relatief klein perceel gemeentegrond, met een oppervlakte van minder dan 150 vierkante meter. Als een overhoek wordt verkocht, dan wordt deze verkocht met hun huidige bestemming. De koper ontvangt informatie over de vigerende bestemming van de overhoek en de (on)mogelijkheden van deze bestemming. Op het moment dat de gemeente een overhoek verkoopt mag de koper er van uitgaan dat hij deze grond in de geest van de bestemming 'tuin' mag inrichten en dat de gemeente zorgt voor de juiste bestemming. Eventuele uitzonderingen hierop worden mondeling medegedeeld en opgenomen in de schriftelijke koopovereenkomst. De formele aanpassing van de bestemming van het verkochte perceel naar de feitelijke situatie

⁵ Leidraad initiatieven, conform collegebesluit d.d. 29 juli 2014

vindt echter pas plaats bij de eerstvolgende reguliere herziening van het betreffende bestemmingsplan. Wanneer de koper vooruitlopend op deze actualisatie van de bestemming wenst af te wijken van de geldende bestemming, dan kan dit op zijn verzoek en kosten langs formele RO-procedures worden aangepast. Uitgangspunt bij het verkopen van de overhoeken is dat de gehele overhoek wordt overgedragen. Reden hiervoor is het voorkomen van onwenselijke versnippering van de eigendommen. Er is verder geen cumulatie van verkopen mogelijk.

Voor de overdracht van overhoeken worden diverse vergoedingen gehanteerd, afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden van de over te dragen grond. Er zijn drie manieren waarop gronden kunnen worden aangemerkt, namelijk bezwaarde grond (grond met een gebruiksbeperking of dat op het moment van verkoop al niet openbaar bereikbaar is), onbezwaarde grond (grond met volledig gebruiksgenot, maar waar niet op gebouwd mag worden en waardoor ook niet tot extra bebouwingsmogelijkheid leidt) en grond met bouw mogelijkheden (grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden op het totale perceel). De tarieven zijn als volgt opgebouwd⁶: bij bezwaarde grond wordt een standaard vergoeding gehanteerd van € 40,- per vierkante meter. Voor overdracht van onbezwaarde grond wordt een standaard vergoeding van € 50,- per vierkante meter en wanneer de overdracht van de overhoek tot bouw mogelijkheden leidt, dan wordt er een vergoeding gehanteerd van € 150,- per vierkante meter. De grondoverdracht wordt vastgelegd in een op maat gemaakte standaardmodel koopovereenkomst.

3.4 Restgronden

De gemeente ontvangt ook aanvragen van geïnteresseerden die grote percelen gemeentegrond willen kopen met een oppervlakte van meer dan 150 vierkante meters. Deze grote percelen worden restgronden genoemd. Het gaat hierbij om de meest uiteenlopende soorten gronden. Zo kan het bijvoorbeeld gaan om percelen met een agrarische bestemming, percelen voor recreatieve doeleinden. Op sommige gronden staan bouwwerken en op sommige gronden niet.

In verband met de grote diversiteit van deze restgronden is er geen standaard tarief vastgesteld. De koopsom voor de restgronden wordt daarom berekend aan de hand van een taxatie uitgevoerd door een externe deskundige. In expliciete gevallen kan deze externe deskundige niet enkel de waarde van de grond taxeren, maar er in overleg met de gemeente tevens voor kiezen om de waardevermeerdering van het eigendom van de geïnteresseerde te taxeren. De grondoverdracht wordt vastgelegd in een op maat gemaakte standaardmodel koopovereenkomst.

3.5 Ruilovereenkomst

Naar aanleiding van een besluit van het college van B&W kan grond worden afgestoten door middel van een ruilovereenkomst. In deze gevallen ontvangt de gemeente geen koopsom, maar ontvangt zij grondeigendom in ruil voor de afgestoten grond.

⁶ Tarieven zijn conform advies door ing. R.B.M. Vehof van Hoogstate Taxateurs o/z Rentmeesters B.V. d.d. 23 september 2016.

4. Grond beheren

In de voorgaande hoofdstukken staat beschreven dat de gemeente de voorkeur heeft om, waar mogelijk, haar grondeigendommen af te stoten. Maar het is niet altijd mogelijk om de grondeigendommen af te stoten. Bijvoorbeeld omdat uit de belangenafweging is gebleken dat er sprake is van mogelijke toekomstige ontwikkelingen. In de gevallen dat de gemeente besluit om de gronden niet af te stoten, dan kan de gemeente er wel voor kiezen om de gronden te laten gebruiken door geïnteresseerden. Op deze manier kan er een kostenbesparing worden behaald doordat de onderhoudskosten van de gronden komen te vervallen. Ook kan er op deze manier veelal een extra opbrengst worden gegenereerd in de vorm van een te ontvangen vergoeding. Er zijn verschillende manieren waarop de gronden kunnen worden gebruikt, onder andere door middel van huur, pacht en/of bruikleen. De afspraken met geïnteresseerden over het beheer van de gronden worden vastgelegd in een overeenkomst. Op deze manier is het voor beide partijen duidelijk welke rechten en plichten over en weer bestaan. De gemeente houdt een overzicht bij van de gesloten overeenkomsten.

Het grondbeheer kan zagezegd op verschillende manieren in gebruik worden gegeven aan geïnteresseerden. In dit hoofdstuk worden de verschillende juridische instrumenten, waarmee de gronden in de gemeente in gebruik kunnen worden gegeven, verder toegelicht. Per geval zal de gemeente beslissen welke gebruiksvorm van toepassing is.

4.1 Huurovereenkomst

Eén vorm van grondbeheer die de gemeente toepast is het verhuren van grondeigendommen. De huur is waarschijnlijk ook de meest bekende vorm van grondbeheer. Huur is wettelijk geregeld in art. 7: 201 BW e.v.. Huur is te omschrijven als *'de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een grondeigendom of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie'*. De huurovereenkomst kan op verschillende typen grondeigendommen worden toegepast, welke in de onderstaande paragraaf niet uitputtend worden uitgewerkt. Wordt een specifiek type niet beschreven, dan kan er worden teruggevallen op de algemene uitgangspunten uit hoofdstuk 2.

Overhoeken

De gemeente heeft zagezegd de voorkeur om overhoeken (gronden kleiner dan 150 vierkante meter) te verkopen. Maar soms is het naar aanleiding van de belangenafweging niet mogelijk om de overhoeken te verkopen, bijvoorbeeld omdat de geïnteresseerde zijn woning huurt. In die gevallen zal de gemeente kunnen overgaan tot verhuur van de overhoek. Het beheer van deze overhoeken wordt geregeld door middel van een standaardmodel huurovereenkomst. Bij het opstellen van de huurovereenkomst wordt de huursom vastgesteld aan de hand van een standaard tarief). Hierbij wordt de jaarlijkse huursom gesteld op 5 % van de waarde van het grondeigendom (zie paragraaf 3.3), **met een minimum van € 50,-** per jaar. Er is een minimum huurbedrag vastgesteld, om de administratieve kosten te kunnen dekken. De huurder ontvangt jaarlijks voorafgaand aan de huurperiode een factuur voor de huur. De huursommen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers van het voorafgaande jaar. Wanneer de huur wordt opgezegd ontvangt de huurder de huursom naar rato retour.

Restgronden

Ook ten aanzien van restgronden, oftewel de gronden boven de 150 vierkante meter, heeft de gemeente de voorkeur om deze gronden te verkopen. Wanneer dit niet kan en/of wenselijk is op grond van de belangenafweging, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze notitie, dan kan de gemeente deze gronden verhuren.

Ook het beheer van de restgronden wordt geregeld door middel van een standaardmodel huurovereenkomst. Bij het opstellen van de huurovereenkomst wordt de huursom gesteld op 5 % van de taxatiewaarde van het grondeigendom **met een minimum van € 50,-** per jaar. Er is een minimum jaarlijks huurbedrag vastgesteld, om de administratieve kosten te kunnen dekken. De huurder ontvangt jaarlijks voorafgaand aan de huurperiode een factuur voor de huur. De huursommen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers van het voorafgaande jaar. Wanneer de huur wordt opgezegd ontvangt de huurder de huursom naar rato retour.

Volkstuinverenigingen

De gemeente verhuurt verschillende gronden aan de volkstuinverenigingen. Het in beheer geven van deze gronden wordt geregeld door middel van een standaardmodel huurovereenkomst. De verenigingen verhuren de gronden op hun beurt onder aan hun leden. De gemeente is hier geen partij in. Bij de volkstuinverenigingen wordt gewerkt met aangepast huurtarief. Te weten een jaarlijkse vergoeding tot 1000 m² **van € 0,10 per m²** en vanaf 1000 m² **van € 0,05 per m²**. De huurder ontvangt jaarlijks voorafgaand aan de huurperiode een factuur voor de huur. De huursommen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers van het voorafgaande jaar.

Ondergrond garageboxen

Binnen de gemeente zijn een vijftal complexen waar garageboxen worden verhuurd aan inwoners van de gemeente. De gemeente verhuurt in enkele gevallen de ondergrond van de garagebox inclusief garagebox. In de meeste gevallen zijn de garageboxen eigendom van particulieren en huren deze particulieren alleen de ondergrond van de garagebox van de gemeente. Wanneer deze eigenaren van de garageboxen hun gebruik van de ondergrond willen beëindigen, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om het eigendom van de garagebox over te nemen (dit op grond van het éérste recht van koop, zoals overeengekomen met de garagebox eigenaren). Als de gemeente overgaat tot aankoop van de garagebox, zal de gemeente vervolgens de ondergrond inclusief opstal ter huur aanbieden. Dit zal zij doen door middel van een inschrijvings- en lotingsprocedure.

Bijzonder aan de verhuur van de garageboxen is dat de gemeente in 2019 haar beleid omtrent deze complexen opnieuw zal bekijken. Mogelijk worden de garageboxen gesloopt en terreinen opnieuw ingericht. Het beheer van de garageboxen (inclusief onderliggende grondeigendom) wordt om deze reden geregeld door middel van een standaardmodel huurovereenkomst, telkens voor de duur van één jaar. Om deze reden wordt er ook gewerkt met een aangepast huurtarief. Bij het opstellen van deze standaardmodel huurovereenkomst wordt de huursom vastgesteld aan de hand van een vooraf vastgesteld tarief. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten met betrekking tot ondergrond en huurovereenkomsten met betrekking tot ondergrond en opstal. De huursom bij een huurovereenkomst voor enkel ondergrond bedraagt **€ 123,89 per jaar**. De huurder ontvangt jaarlijks een factuur voor deze huur. Deze huursom wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers van het voorafgaande jaar. De huursom voor de ondergrond en opstal bedraagt **€ 264,-** per jaar. Ook deze huurder ontvangt jaarlijks een factuur voor de huur. Deze huursommen worden niet geïndexeerd. Gezien de rechtszekerheid van de huurder worden de tarieven tot 2019 niet gewijzigd. Indien de garageboxen en de eigendomssituatie hieromtrent ook na 2019 gehandhaafd worden, worden de tarieven vanaf 2019 opnieuw bekeken.

Bouwplaatsinrichtingen

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

met een minimum van € 50,- per jaar. Er is een minimum huurbedrag vastgesteld, om de administratieve kosten te kunnen dekken. Hierbij wordt de jaarlijkse huursom gesteld op 5 % van de waarde van het grondeigendom, naar rato aangepast aan de duur van de overeenkomst.

4.2 Pachtovereenkomst

Een andere vorm van grondbeheer, die de gemeente toepast is het verpachten van haar grondeigendommen. Pacht is wettelijk geregeld in art. 7: 311 BW e.v.. Pacht is te omschrijven als **'de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een grondeigendom of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie'**. Uit de wettelijke omschrijving blijkt dat de pachtovereenkomst alleen wordt toegepast voor agrarische doeleinden.

De gemeente heeft nog een aantal agrarische gronden in eigendom. Een deel van deze gronden zijn in het verleden aangekocht voor uitbreidingslocaties. Andere gronden betreft historisch eigendom. Wanneer deze agrarische gronden geen functie meer hebben dan zullen deze gronden kunnen worden verkocht. Wanneer de gemeente besluit om deze gronden in eigendom te houden, bijvoorbeeld omdat deze onderdeel kunnen gaan uitmaken van een bestaand grondcomplex en in de toekomst nog ontwikkeld gaan worden, kunnen de gronden door geïnteresseerden worden gebruikt en worden deze gronden tijdelijk verpacht. De gronden worden door middel van een inschrijvings- en lotingsprocedure aangeboden aan nieuwe geïnteresseerden.

De afspraken over het gebruik van de gronden wordt geregeld door middel van een standaardmodel pachtovereenkomst. De grondeigendommen worden bij voorkeur per jaar verpacht, door middel van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De pacht prijs wordt bepaald aan de hand van de regionormen op het gebied van pacht prijzen, zoals jaarlijks berekend door Landbouw Economisch instituut Wageningen UR en vastgesteld door het ministerie van Economische Zaken. Op deze manier betaalt de pachter altijd een marktconforme pacht prijs.

De pachtovereenkomsten worden geregistreerd bij de Grondkamer. De registratiekosten, welke door de Grondkamer in rekening worden gebracht, worden doorberekend aan de pachter in de te ontvangen factuur. Omdat er sprake is van jaarlijkse verpachting worden de pacht prijzen niet geïndexeerd maar elk jaar opnieuw vastgesteld. Wordt er wel gekozen voor een langdurige pacht, dan zullen de pacht prijzen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers, van het voorafgaande jaar.

4.3 Bruikleenovereenkomst

In bijzondere gevallen kan de gemeente er ook voor kiezen om gronden tijdelijk in bruikleen te geven aan derden. Bruikleen is wettelijk geregeld in art. 7A: 1777 BW. Bruikleen is te omschrijven als **'de overeenkomst waarbij de ene partij, de eigenaar, de andere partij, de bruiklener, een grondeigendom of een gedeelte daarvan om niet in gebruik geeft, onder voorwaarde dat de bruiklener het grondeigendom na daarvan gebruik te hebben gemaakt, en na een bepaalde tijd, teruggeeft'**.

Opvallend aan deze vorm van grondbeheer is, dat gemeente geen gebruiksvergoeding vraagt aan de bruiklener. Het niet hoeven te betalen van een vergoeding komt niet overeen met de algemene uitgangspunten uit hoofdstuk 2. Dit is ook de reden dat er alleen in uitzonderlijke gevallen gebruik wordt gemaakt van de bruikleenovereenkomst. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan geïnteresseerden die uitvoering geven aan maatschappelijke doelen en geen winst oogmerk hebben bij de uitvoering daarvan of tijdelijk voortgezet gebruik door oud

eigenaren. De uitzonderlijke gevallen worden door middel van een besluit van het college van B&W aangemerkt. Het beheer van de gronden wordt geregeld door middel van een standaardmodel bruikleenovereenkomst. Binnen de gemeente zijn op dit moment diverse bruikleenovereenkomst van kracht, onder andere voor speeltuinverenigingen.

Ondergrond woonunits

Een bijzonder geval waarbij onder andere gebruik zal worden gemaakt van een bruikleenovereenkomst is bij de realisatie van een woonunit. In gevallen dat een er tijdelijke behoefte is aan extra woonruimte in verband met (mantel)zorg worden er regelmatig tijdelijke units geplaatst. Bijvoorbeeld aangrenzend aan een particuliere woning of een huurwoning van de woningbouwcoöperatie. Wanneer deze units (gedeeltelijk) op gemeentelijke eigendommen worden geplaatst, kan de gemeente besluiten om de gemeentegrond waar de betreffende unit op staat te verhuren. Het verhuren van de ondergrond heeft dus doel om verjaring van het gemeentelijk eigendomsrecht te voorkomen. Hierbij wordt hoofdzakelijk gekeken naar de eigendom van de unit. Als de unit het eigendom van de gemeente is/wordt, dan wordt er geen gebruiksovereenkomst gesloten. Als de unit het eigendom van derden is/wordt, dan zal er een gebruiksovereenkomst moeten worden gesloten met deze derden.

4.4 Adoptieovereenkomst

Binnen de gemeente is een groot deel van de gemeentelijke gronden ingericht als openbaar groen. Dit openbaar groen is in alle kernen te vinden en is vaak van belang voor het groene karakter van de gemeente. In sommige gevallen kan de gemeente ervoor kiezen om deze gronden in beheer te geven bij derden. Dit vindt dan plaats door middel van een adoptieovereenkomst. De adoptieovereenkomst is niet wettelijk geregeld, maar kan worden omschreven als **'de overeenkomst waarbij de ene partij, de eigenaar, de andere partij, de adoptant, een grondeigendom in beheer geeft, onder voorwaarde dat de grondeigendom openbaar karakter behoudt, en na een bepaalde tijd, teruggeeft'**.

Deze overeenkomst onderscheidt zich van de andere vormen van grondbeheer, omdat de adoptant de grond dus niet vrij mag gebruiken. De grond moet openbaar blijven, wat betreft inrichting en toegankelijkheid. Dit betekent dat de geïnteresseerde de grond niet bij de tuin mag aantrekken en/of de grond mag afsluiten door middel van een erfafscheiding. De adoptant draagt enkel zorg voor het onderhoud van de grond. Dit volgens de voorwaarden, zoals opgelegd door de gemeente. De afspraken rondom de adoptie worden vastgelegd door middel van een standaardmodel adoptieovereenkomst. Voor het adopteren van grond wordt geen gebruiksvergoeding in rekening gebracht, immers is het gebruiksgenot minimaal en worden de onderhoudskosten neergelegd bij de adoptant. Het toepassen van een adoptieovereenkomst is met name geschikt in gevallen waarbij omwonenden invloed willen uitvoeren op omliggend openbaar groen en een arbeidsintensievere inrichting van het groen beogen dan de inrichting die de gemeente voor ogen heeft. Bijvoorbeeld de realisatie van een arbeidsintensieve rozenperk tegenover een relatief makkelijk te onderhouden gazon.

Rotondes

De adoptieovereenkomst wordt ook toegepast bij verschillende rotondes binnen de gemeente. Het onderhoud van het groen op de rotonde wordt hierbij overgedragen aan de adoptant, veelal plaatselijke ondernemers. Als tegenprestatie voor het onderhoud mag de adoptant reclame plaatsen op de rotonde. Het beheer van deze rotondes wordt geregeld door middel van een standaardmodel rotonde adoptieplan overeenkomst. De voorwaarden, waaraan het onderhoud moet voldoen, zijn vastgelegd in het rotonde adoptieplan.

4.5 Erfpachtovereenkomst

Een andere wijze waarop grond in beheer kan worden gegeven is het sluiten van een erfpachtovereenkomst. Erfpacht is wettelijk geregeld in art. 5:83 BW e.v.. Erfpacht is te omschrijven als **'een zakelijk recht dat de erfpachter, door middel van een akte van vestiging, de bevoegdheid geeft om - al dan niet tegen betaling - een grondeigendom van een ander, te houden en te gebruiken'**.

Erfpacht is een zakelijk recht, dat wil zeggen dat het wordt gevestigd via een notariële akte. Deze akte wordt ingeschreven in een openbaar register, waardoor het recht voor iedereen zichtbaar is. Dit maakt erfpacht een bijzondere overeenkomst. Erfpacht van grondeigendom levert de geïnteresseerde meer rechten ten aanzien van de grond, dan de geïnteresseerde heeft bij bijvoorbeeld de huur van het grondeigendom. Zo heeft de erfpachter onder andere de mogelijkheid om de grond te bezwaren met een hypotheekrecht. Doordat de erfpacht via een notariële akte moet worden gevestigd, brengt het vestigen van een erfpacht meer kosten met zich mee. Op grond van de speerpunten uit hoofdstuk 2 uit deze notitie, worden deze kosten zoveel mogelijk door berekend aan de geïnteresseerden.

De gemeente heeft geen standaardmodel erfpachtovereenkomst. De akte wordt opgesteld door een notaris. Door medewerking van de notaris wordt de juridische actualiteit en correctheid gewaarborgd. Er wordt op dit moment op beperkte schaal grond in erfpacht uitgegeven, met name voor sport- en recreatiedoeleinden. De gemeente vraagt geïnteresseerden om een gebruiksvergoeding, bij erfpacht wordt deze vergoeding canon genoemd. De canon wordt gebaseerd op basis van een taxatie van een externe deskundige. De erfpachter ontvangt jaarlijks een factuur voor de canon. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers, van het voorafgaande jaar.

4.6 Opstalovereenkomst

Naast de erfpachtovereenkomst werkt de gemeente ook met een andere bijzondere overeenkomst, te weten een opstalovereenkomst. Opstal is wettelijk geregeld in art. 5: 101 BW e.v.. Opstal is te omschrijven als **'een zakelijk recht dat de opstalnemer, door middel van een akte van vestiging, de bevoegdheid geeft om - al dan niet tegen betaling - om op of boven een grondeigendom van iemand anders gebouwen, werken of bepalingen in eigendom te hebben of te verkrijgen'**. Het bijzondere aan het opstalrecht is dat deze niet zozeer ziet op eigendom van de grond, maar op het eigendom van zaken die op, boven of in de grond worden gevestigd.

Opstalrecht is een zakelijk recht, dat wil zeggen dat het net als het erfpachtrecht wordt gevestigd via een notariële akte. Deze akte wordt ingeschreven in een openbaar register, waardoor het recht voor iedereen zichtbaar is. Een opstalrecht wordt vaak gesloten in combinatie met een erfpachtovereenkomst. Het vestigen van een opstalovereenkomst heeft als doel om eventuele natrekking van de ondergrond op bouwwerken te voorkomen. Bij natrekking wordt de eigenaar van de grond op basis van artikel 5:20 BW automatisch eigenaar van de zaken die op zijn grond staan. Het opstalrecht brengt namelijk een horizontale scheiding aan tussen het eigendom van de grond en dat van de eventuele gebouwen onder, op en boven de grond. Er zijn een aantal veelvoorkomende gevallen waarbij de gemeente overgaat tot het sluiten van een opstalovereenkomst, welke hieronder niet uitputtend worden beschreven.

Verenigingen

Zo wordt er ten behoeve van verschillende (sport)verenigingen een recht van opstal gevestigd voor het realiseren van eigen gebouwen (clubhuizen, onderkomens en sportruimten) en/of lichtmasten op het grondeigendom van de gemeente. Meestal zijn deze gebouwen gelegen op of nabij de sportveld- en speeltuincomplexen in de gemeente. In verband met de maatschappelijke doeleinden, worden er in deze gevallen geen gebruiksvergoeding opgelegd.

Voorzieningen

De gemeente ontvangt soms het verzoek van bedrijven om plaatsing van verdeelstations, middenspanningsruimten, zendmasten en dergelijke toe te staan. Dit zijn vaak nutsbedrijven en/of telecomaanbieders. De plaatsing van deze installaties wordt geregeld door middel van een recht van opstal. Op deze manier lopen de eigenaren van de installaties namelijk niet het risico dat hun eigendom door natrekking van de ondergrond ongewenst over gaat op de gemeente. Ook wordt het beheer en onderhoud van de installaties geborgen door middel van het recht van opstal.

De gemeente vraagt deze bedrijven om een gebruiksvergoeding, ook wel retributie. De retributie is gebaseerd op een standaard tarief, welke wordt afgeleid van de locatie waar de installatie wordt geplaatst. Bij het standaard tarief wordt uitgegaan van een duur van 30 jaar. Voor de vestiging van een opstalrecht binnen de bebouwde kom wordt een éénmalige **vergoeding gehanteerd van € 357,- per m²**. Dit staat gelijk aan een bouwkaavelgrondprijs. Voor de vestiging van een opstalrecht buiten de bebouwde kom wordt een éénmalige vergoeding van **€ 175,- per m²** gehanteerd.

Afwatering

Naast de installaties ten behoeve van nutsbedrijven en/of telecomaanbieders worden er ook verzoeken ingediend ten behoeve van infiltratievoorzieningen van regenwater in gemeentegrond en voor de aanleg van riolering op particuliere grond. Ook in deze gevallen wordt hier een recht van opstal gevestigd. Wanneer de infiltratievoorzieningen een maatschappelijk doel dienen, dat wil zeggen dat de inwoners van de gemeente belang hebben bij de voorzieningen, dan wordt hier geen retributie voor gevraagd. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van ernstige wateroverlast. In de andere gevallen wordt er een éénmalige retributie gevraagd. Deze retributie wordt berekend aan de hand van een standaard tarief, gebaseerd op de landelijke normen van LTO/Gasunie.

4.7 Jachthuurovereenkomst

De gemeente heeft ook een aantal bosgebieden in haar eigendom. De gemeente ontvangt verzoeken van geïnteresseerden om in deze bosgebieden te mogen jagen en/of soorten te mogen beheren en schade te voorkomen. De instrumenten jacht en het beheer van soorten en het voorkomen van schade (hierna schadebeheer) zijn beiden geregeld in de Flora- en faunawet⁷. Naast de wettelijke bepalingen omtrent deze twee instrumenten wordt in deze notitie bepaald op welke manier de gemeente omgaat met verzoeken tot jacht en schadebeheer en de wettelijke bepalingen ter uitvoering brengt. In de opvolgende paragraaf wordt gesproken van jacht, maar waar jacht staat kan ook schadebeheer worden gelezen.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen twee soorten jachtgebieden, namelijk het gemeentebos en overige grondeigendommen. Het gemeentebos wordt door middel van inschrijving voor meerdere jaren verhuurd aan geïnteresseerden. Hiervoor geldt dus geen vastgesteld tarief, maar is de hoogte van de vergoeding afhankelijk van de inschrijvingen.

De overige grondeigendommen worden niet standaard voor jacht gebruikt, maar kunnen mogelijk als gevolg van een verzoek van een geïnteresseerde bejaagd worden. De gemeentelijke organisatie zal het verzoek tot jacht bespreken met de bosbeheerder van de gemeente. Als de gemeente in overleg met de bosbeheerder instemt met het verzoek om te jagen en/of schade te beheren zal er een standaardmodel jachthuurovereenkomst worden gesloten. In de jachthuurovereenkomst geeft de gemeente toestemming om op haar grondgebied te jagen en stelt zij de voorwaarden waaronder hier gebruik van kan worden

⁷ Bepalingen omtrent jacht staan beschreven in hoofdstuk 3, paragraaf 2 e.v. en hoofdstuk 5, titel 2. Bepalingen omtrent beheer van soorten en voorkoming van schade staan beschreven in hoofdstuk 4 en 5, titel 3, paragraaf 3 e.v.)

gemaakt. Het tarief voor het mogen jagen op gemeentelijke eigendommen wordt vastgesteld in overleg met de bosbeheerder. De huurder ontvangt jaarlijks een factuur voor het jachtrecht. De huursommen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers, van het voorafgaande jaar.

In sommige gevallen is naast de jachthuurovereenkomst ook een zogenaamde separate grondgebruikerstoestemming nodig. Dit is het geval wanneer het grondeigendom in gebruik is bij iemand anders dan de gemeente, bijvoorbeeld bij een erfpachter op grond van een erfpachtake. In die gevallen zal ook de gebruiker van het grondeigendom worden gevraagd te reageren op het verzoek tot jacht. De gemeente sluit geen jachthuurovereenkomst, zonder dat de gebruiker van de grond door middel van een grondgebruikerstoestemming instemt met de jacht.

4.8 Geen overeenkomst

In de gemeente worden ook een aantal grondeigendommen oneigenlijk gebruikt. Dat wil zeggen dat deze gemeentegronden wordt gebruikt, zonder dat daarvoor een overeenkomst is gesloten tussen de gebruiker en de gemeente of het gebruik op een andere wijze schriftelijk is vastgelegd. Niet alle oneigenlijk in gebruik genomen gronden zijn bekend bij de gemeente. Ook de gebruikers van de gronden zijn zich niet altijd bewust van het oneigenlijke gebruik. Zo kan de gebruiker in de veronderstelling zijn dat de grond zijn eigendom is en/of dat hij een (mondelijke) overeenkomst heeft met de gemeente.

Als de gemeente constateert dat grond oneigenlijk in gebruik is, dan heeft de gemeente de voorkeur om het oneigenlijk gebruik te formaliseren. Dit kan door middel van het afsluiten van een overeenkomst om de grond door geïnteresseerden formeel te laten beheren of om de gronden over te dragen aan geïnteresseerden. Het is voor de gemeente van belang om het gebruik te formaliseren, om hiermee eventueel verjaring van de grondeigendom te voorkomen. Ook is het voor de rechtsgelijkheid van belang dat de gemeente overeenkomsten sluit met alle gebruikers van haar grondeigendommen.

Wanneer het oneigenlijk gebruik wordt geformaliseerd wordt het in principe geformaliseerd conform de huidige regels. Dit betekent dat er aansluiting wordt gezocht bij de huidige gehanteerde vergoedingen en beheersvormen. Slechts in uitzonderlijke gevallen zal er aansluiting worden gezocht bij regels ten tijde van de start van oneigenlijk gebruik.

5. Grond aankopen

In de Uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente bepaald om passief grondbeleid toe te passen. Als gevolg van het gebruik van uitnodigingsplanologie voor ruimtelijke initiatieven, kan het grondbeleid ook worden aangemerkt als faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente in principe geen (pro-)actieve grondaankopen zal doen voor de ontwikkeling van projecten. Slechts in bijzondere gevallen zal de gemeente overgaan tot aankoop van gronden. Hierbij kan worden gedacht aan een ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijke ontwikkelingen met betrekking tot de gemeentelijke kerntaken of aankoop ten behoeve van infrastructurele werken.

In het bijzondere geval dat het college van B&W of de gemeenteraad in tegenstelling tot bovenstaand standpunt toch besluit om grond aan te kopen, is het uitgangspunt om de grond minnelijk te verwerven. Uitgangspunt bij de onderhandeling is een marktconforme grondprijs, op basis van vooraf uitgevoerde taxatie door een extern deskundig. De externe deskundige wordt door de gemeente benaderd. De kosten als gevolg van de aankoop, dat wil zeggen taxatie-, kadastrale en notariële kosten komen voor rekening van de partij met belang bij de aankoop.

Als er niet minnelijk tot verwerving kan worden gekomen, zal de gemeente kunnen overgaan tot een onteigengingsprocedure en/of kan zij een voorkeursrecht op de gronden vestigen. Hierbij sluit de gemeente aan bij de wettelijke bepalingen omtrent deze instrumenten⁸. In de gevallen dat deze instrumenten worden toegepast, zal de procedure door middel van een besluit van het college van B&W of gemeenteraad nader worden bepaald en vastgesteld.

⁸ Op het moment van schrijven van deze notitie wordt de wetgeving omtrent onteigening en voorkeursrecht vernieuwd. Dit door de desbetreffende regelingen door middel van de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet op te nemen in de nieuwe Omgevingswet. Na inwerkingtreding van de Aanvullingswet wordt geadviseerd om deze notitie te evalueren en indien nodig op deze punten aan te passen.