

# Beleidsnota Restgroen

*Gemeente Rhenen*

*1 mei 2012*

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer .....	3
1.3 Doelstelling.....	4
1.4 Definitie restgroen .....	4
2 De Kaders .....	5
2.1 Restgroen.....	5
2.2 Verkoop of verhuur .....	7
3 De overgang van oude situaties naar nieuw beleid .....	9
3.1 De bestaande overeenkomsten .....	9
3.2 De in gebruik genomen percelen .....	9
3.2.1. Verjaring .....	10
3.3 Hoe om te gaan met oneigenlijk toegeëigende grond? .....	11
4 plan van aanpak afstoten restgroen .....	14
4.1 Stappenplan .....	14
4.2 Bepaling van de verkoopprijs.....	14
4.3 Model leveringsakte.....	17
4.4 Bepaling van de verhuurprijs .....	17
4.5 Model verhuurovereenkomst .....	18
4.6 Hoe om, te gaan met bestemmingsplanwijzigingen en bouwmogelijkheden.....	18
5 Financiële consequenties.....	20
5.1 Kosten .....	20
5.2 Opbrengsten.....	21
6 Conclusie .....	22

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Rhenen komen frequent aanvragen binnen voor koop, huur of ingebruikname van groenstroken nabij particulier eigendom (waaronder overigens ook de eigendommen van de woningstichtingen worden gerekend). Tevens worden stukken groen ongevraagd in gebruik genomen. Vaak wordt dat niet door de gemeente geconstateerd en in sommige gevallen is sprake van langdurig illegaal gebruik.

Binnen de gemeente Rhenen zijn geen criteria voor de uitgifte van restgroen en restpercelen vastgesteld. Hierdoor bestaat er weinig duidelijkheid over zowel het proces als de uitgifte, verhuur, verkoop, ingebruikgeving en onderhoud van het restgroen.

De aanvragen worden individueel beoordeeld door de teams "Openbare werken" en "Leefbaarheid", deze bekijken of het perceelsgedeelte kan worden verkocht of verhuurd. Het team "Economie en ruimte" biedt daarbij eventueel ondersteuning. In dit proces wordt gekeken naar de functie van het openbaar groen, eventuele gevolgen ten aanzien van verkeer, eventuele privaatrechtelijke belemmeringen, de ligging van rioleringen, kabels en leidingen en mogelijke ontwikkelingen in de omgeving. Op basis van deze gegevens wordt bekeken of het perceelsgedeelte kan worden verkocht en onder welke voorwaarden.

De afzonderlijke beoordeling van de aanvragen brengt een behoorlijke ambtelijke last (ten minste 20 uur per dossier) met zich mee. In het kader van de ombuigingsoperatie is het wenselijk dit proces te vergemakkelijken waardoor de beheerskosten van de gemeente worden beperkt en de gemeente inkomsten genereert door verkoop of verhuur etc. In dit plan van aanpak willen wij de werkwijze van de verkoop/verhuur van restgroen en de financiële consequenties in beeld brengen. Het plan van aanpak moet dienen als leidraad voor de verkoop/verhuur van groenstroken in de komende jaren. Na een periode van 2 jaar zal het beleid worden geëvalueerd.

## 1.2 Leeswijzer

Het voorliggende plan van aanpak geeft niet alleen een stappenplan voor de verkoop van de restgroenstroken, maar ook hoe moet worden omgegaan met illegaal in gebruik genomen grond van de gemeente. In paragraaf 1.3 wordt ingegaan op de doelstelling van dit plan van aanpak. Daarbij wordt in paragraaf 1.4 de definitie van restgroen gegeven. In hoofdstuk 2 gaan wij in op hoe bepaald wordt of gronden zijn aangeduid als restgroen. Daarvoor zijn kaders opgesteld, welke in dit hoofdstuk worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt inzicht geboden in de resultaten van de inventarisatie. Naast nieuwe verkopen en verhuren zijn er ook bestaande situaties. In sommige gevallen is de grond om niet in gebruik gegeven, soms ontvangt de gemeente er een vergoeding voor en soms zijn de gronden illegaal in gebruik genomen. In hoofdstuk 4 gaan wij in op de vraag hoe het nieuwe beleid op deze bestaande situaties moet worden toegepast en of sprake moet zijn van een overgangsrecht. In hoofdstuk 5 geven wij een stappenplan aan voor de

verkoop/verhuur van de reststroken en de wijze waarop de gemeente het illegale gebruik wenst te beëindigen. In hoofdstuk 6 worden de financiële consequenties van de uitvoering van het plan van aanpak weergegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een conclusie getrokken.

### ***1.3 Doelstelling***

Het doel van het vaststellen van dit plan van aanpak voor restgroen is het formuleren van eenduidig, werkbaar beleid wat transparantie biedt voor alle partijen.

### ***1.4 Definitie restgroen***

Onder restgroen wordt verstaan, 'kleine' groenstroken, die qua doelstelling niet onder structureel groen vallen, die eigendom zijn van de gemeente en vaak grenzen aan particulier eigendom. Deze groenstroken maken geen deel uit van het straatprofiel of totaalbeeld. De groenstroken vormen geen verkeersgeleiding. In het restgroen kunnen rioleringen en/of kabels/leidingen aanwezig zijn. Restgroen kan worden afgestoten zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

## 2 De Kaders

### 2.1 Restgroen

Aan de hand van de hierna te noemen toetsingscriteria is inzichtelijk gemaakt welke eigendommen van de gemeente Rhenen als restgroen kunnen worden aangemerkt. Deze stukjes zijn op de restgroenkaart aangegeven zodat er een overzicht is van alle stukken restgroen binnen de Gemeente Rhenen.

De vraag of openbaar groen is aan te merken als restgroen moet worden beantwoord aan de hand van verschillende toetsingscriteria. Als aan al deze criteria of voorwaarden is voldaan kan het perceel als restgroen worden aangemerkt en worden verkocht/verhuurd.

Deze toetsingscriteria zijn:

1. eigendom
2. ligging
3. onderhoud
4. straatbeeld
5. bestemmingsfunctie
6. strategische functie
7. gebruikersfunctie
8. bezwaren nutsbedrijven

#### 1: eigendom

De grond moet het eigendom zijn van de Gemeente Rhenen.

#### 2: ligging

De grond moet direct grenzen aan de voorkant, de zijkant of de achterkant van de woning/het perceel van de aspirant koper/huurder. De koper/huurder moet eigenaar respectievelijk huurder zijn van dat aangrenzende perceel. Ter voorkoming van onlogische eigendomsgrenzen kan alleen restgroen worden verkocht/verhuurd dat een duidelijke geheel vormt bij het perceel van de eigen woning van de koper/huurder. Het te kopen/verhuren restgroen heeft dus dezelfde lengte respectievelijk breedte als het aangrenzende perceel (eigendom/huur van de koper). Een koper/huurder kan bijvoorbeeld niet het restgroen kopen dat logischerwijze bij de woning van bijvoorbeeld zijn buurman hoort.

#### 3: onderhoud

Bij verkoop/verhuur van het restgroen mogen geen onlogische, onesthetische en onpraktische sprongen in de eigendomsgrenzen ontstaan. De kans op misverstanden in het beheer en onderhoud zou daardoor worden vergroot. Het beheer en onderhoud mag niet minder efficiënt worden. Om onlogische, onesthetische en onpraktische onderhoudsgrenzen te voorkomen zullen de aan meerdere particuliere eigendommen grenzende gronden om die reden bij voorkeur alleen

complexgewijs / per straat verkocht/verhuurd kunnen worden tenzij uit de feitelijke situatie kan worden opgemaakt dat de overige aangrenzende percelen restgroen op enigerlei wijze kunnen worden overgedragen/verhuurd.

#### 4: straatbeeld

Verkoop/verhuur van restgroen mag geen negatieve invloed hebben op het wijk- en/of straatbeeld. De invloed op het straatbeeld moet door objectieve waarneming worden vastgesteld door toetsing aan het bestemmingsplan en door visuele beoordeling ter plaatse. Bij de beoordeling gelden de volgende globale uitgangspunten:

- a) in een straat met grote percelen met vrijstaande woningen wordt het straatbeeld meestal positief beïnvloed door de inrichting van de voor en/of zijtuinen (en achtertuinen) rondom de woningen. Het openbaar groen vervult daar in het algemeen geen extra bijdrage aan het straatbeeld, tenzij er een duidelijke groenstructuur is in de wijk.
- b) In een straat met geschakelde woningen op ruime percelen met voortuinen geldt in het algemeen hetzelfde als onder punt a.
- c) In een straat met rijtjeswoningen en kleine of geen voortuinen wordt de straat in het algemeen 'aangekleed' met openbaar groen. Het openbaar groen is in een dergelijke straat van grote esthetische waarde.
- d) In een straat waarbij een talud de scheiding vormt tussen de openbare weg en de particuliere kavel, is het zeer aannemelijk dat verrommeling ontstaat indien dit talud wordt verkocht of verhuurd. In vergelijkbare situaties waarbij dit talud eigendom is van particulieren leidt dit tot verrommeling van het straatbeeld. Deze perceelsgedeelten worden niet verkocht of verhuurd.

#### 5: de bestemmingsfunctie

De grond moet geen belangrijk element vormen in de groenstructuur van de wijk of straat. In het bestemmingsplan en eventueel in een van toepassing zijnde aanleg-, structuur- of landschapsplan moet worden nagegaan of voor de wijk of buurt waarin de grond is gelegen de functie van openbaar groen als belangrijk element is beschreven. Vaak zal een relatie bestaan met het hiervoor genoemde straatbeeldcriterium.

#### 6: strategische functie

Ook mag de verkoop van openbaar groen er niet toe leiden dat andere inzichten, die op langere termijn naar verwachting kunnen ontstaan met betrekking tot gebruik en waarde, niet geldend gemaakt kunnen worden. In dit verband moet mede gedacht worden aan wegreconstructies, aanleg woonerven, vergroting parkeergelegenheid, realisering van een middels een bestemmingsplan of anderszins beoogde andere bestemming of gebruik van het betreffende openbaar groen.

#### 7: gebruikersfunctie

De grond mag geen huidige of potentiële gebruikersfunctie of –waarde hebben voor de gemeente, zoals het gebruik of potentieel gebruik als:

- openbare speelplaats;
- uitlaatplaats voor honden;
- recreatieve doeleinden;
- afscherming, camouflage of buffer;
- openbaar looppad;
- buffer ten behoeve van de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten;
- verkeersvoorzieningen zoals voetpad, verkeersborden etc;
- bekende bodemverontreiniging.

#### 8: kabels, leidingen en riolering

Openbaar groen waarin riolering, kabels en/of leidingen van nutsbedrijven (anders dan huisaansluitingen) zijn gelegen, komen voor verkoop in aanmerking. Voor de eigenaren van de kabels/leidingen en riolering zal een zakelijk recht van opstal worden gevestigd. Tenzij de betrokken nutsbedrijven bereid zijn aan verplaatsing van de kabels en/of leidingen medewerking te verlenen en de kopers bereid zijn de daaruit voortvloeiende kosten te betalen. Nadat de inventarisatie heeft plaatsgevonden en in kaart is gebracht kan per wijk een clickmelding worden gevraagd zodat duidelijk is waar de kabels/leidingen lopen. In overleg met de netbeheerders zullen afspraken moeten worden gemaakt over de mogelijkheid tot het vestigen van een recht van opstal. Hierdoor wordt verkoop/verhuur mogelijk gemaakt. Het opstalrecht zal worden gevestigd op een strook ter breedte van 4 meter (2 meter aan weerszijde, gemeten uit het hart) van de rioleringen.

## **2.2 Verkoop of verhuur**

De gemeente Rheden heeft geen geschreven beleid waarin staat vermeld wanneer tot verkoop of verhuur kan worden overgegaan. Om tot eenduidig beleid te komen en de administratieve lasten zoveel mogelijk te beperken is het noodzakelijk om te kiezen voor een duidelijke wijze van afstoten. Er wordt daarom gekozen om het restgroen af te stoten op de volgende wijze in de volgende gevallen:

1. Verkoop: als sprake is van een woning in eigendom dan wel op basis van een beperkt zakelijk recht (erfpacht, opstal) wordt de strook grond verkocht. Deze verkoop vindt slechts plaats als het restgroen direct grenst aan het eigendom van de aanvrager;
2. Verhuur: als sprake is van een situatie dat niet kan worden verkocht, kan de strook grond worden verhuurd. Deze verhuur vindt plaats in de resterende gevallen. Verkoop is uitgangspunt.

Uitgangspunt is verkoop, indien dit niet mogelijk is door bijvoorbeeld verleggingskosten van kabels en/of leidingen of wanneer kabel en/of leidingmaatschappijen geen medewerking verlenen aan het vestigen van een recht van opstal dan kan worden gekozen voor verhuur. Verhuur leidt namelijk tot een toename van administratieve lasten, daarom wordt een minimum huurprijs vastgesteld (zie 5.4). Indien kabels en/of leidingen in de grond liggen, wordt als uitgangspunt het vestigen van een recht van opstal gehanteerd.

Mondelinge ingebruikgeving, het uitgeven in erfpacht of andere vormen van gebruik zijn niet meer mogelijk. In uiterste gevallen, waarbij geen overeenstemming kan worden bereikt over verkoop of verhuur, kan worden overwogen over te gaan tot bruikleen. Hierdoor wordt eventuele verjaring gestuit.



## **3 De overgang van oude situaties naar nieuw beleid**

### ***3.1 De bestaande overeenkomsten***

Voor een aantal percelen zijn gebruiks- of huurovereenkomsten gesloten. In andere gevallen is sprake van een ingebruikneming in het kader van een door de gemeente verzonden brief. Deze overeenkomsten passen niet in het nieuwe beleid. Om een eenduidig beleid te kunnen voeren, zullen deze overeenkomsten moeten worden overgezet naar overeenkomsten passend binnen het nieuwe beleid. Er zal voor deze overeenkomsten daarom sprake zijn van een overgangperiode. Deze overgangperiode willen wij echter zo beperkt mogelijk houden.

De percelen restgroen die zijn gelegen naast woningen, waarvan de eigenaar ook de woning bewoont, zullen aan de eigenaren te koop/te huur worden aangeboden (eventueel voor een gereduceerd tarief in verband met de hoogte van de vergoeding op basis van de huidige overeenkomst). De percelen restgroen die zijn gelegen naast gehuurde woningen zullen opnieuw aan de dan zittende huurder worden aangeboden op basis van de standaardhuurovereenkomst. Ook hier kan, afhankelijk van de hoogte van de vergoeding op basis van de huidige overeenkomst, een huurgewenningsperiode in de huurovereenkomst worden opgenomen.

Het moet echter duidelijk zijn dat er geen huurbescherming bestaat voor de stroken restgroen. Stemmen de gebruikers niet in met aankoop of een nieuwe huurovereenkomst, dan zal de gemeente het gebruik opzeggen met een opzegtermijn van 6 maanden. Nadat opzegging heeft plaatsgevonden en de opzegtermijn is verstreken, zal de gemeente een bezitshandeling verrichten en de gronden weer in bezit nemen. In dat geval moeten deze gronden worden ingericht als openbaar groen.

Dit laatste uitgangspunt is van groot belang voor het slagen van de overgang van de bestaande overeenkomsten naar het nieuwe beleid. Wordt hiertoe niet besloten dan is het restgroenbeleid gedoemd te mislukken. Dit betreft uiteraard maatwerk

### ***3.2 De in gebruik genomen percelen***

Het is waarschijnlijk overbodig om te zeggen, maar de gemeente wil haar positie als eigenaar en rechthebbende van haar gronden niet kwijt raken, maar wil als eigenaar en rechthebbende vrij over haar gronden kunnen beschikken. Bovendien hebben deze gronden een economische waarde. Als de gemeente haar gronden door verjaring kwijt raakt, verliest ze daarmee ook de economische waarde van de grond. Vaak zijn deze gronden benodigd voor het realiseren van (toekomstige) projecten of zijn onderdeel van de (toekomstige) groenstructuur/infrastructuur van de gemeente. Een voorbeeld hiervan is het vervangen van riolering aan de Oranjestraat te Elst.

Los van de financiële kant staat natuurlijk voorop dat het niet te tolereren is dat gemeentegrond oneigenlijk wordt toegeëigend.

Toch kent de wet de rechtsfiguur van de verjaring. Kort gezegd komt dit op het volgende neer. Wordt na een bepaalde periode de in gebruik genomen grond niet opgeëist door de eigenaar, dan bepaalt de feitelijke toestand wie rechthebbende is. Die feitelijke toestand geldt voortaan als recht. De rechtszekerheid gaat dan boven het belang van de individuele rechthebbende.

### **3.2.1. Verjaring**

Bij verjaring gaat het om in bezit genomen gronden, waarvoor niets is geregeld. Burgers nemen een stuk grond in gebruik zonder toestemming van de gemeente. De wet geeft aan dat na een termijn van 20 jaar de rechthebbende/eigenaar haar (eigendoms-)recht niet meer kan opeisen. De verjaringstermijn is verstreken en de eigenaar kan haar rechten niet meer uitoefenen. Deze verjaringstermijn geldt als de verkrijger te kwader trouw is. Als de verkrijger te goeder trouw is dan is sprake van een verjaringstermijn van 10 jaar. Hij is te goeder trouw als hij bijvoorbeeld een woning heeft gekocht met het betreffende stukje grond en niet had kunnen weten dat het stukje grond zijn eigendom niet was, dit geldt alleen bij kleine, niet met het oog zichtbare verschillen.

De gemeente kan op twee wijzen geconfronteerd worden met verjaring van grond. Zij kan zelf constateren dat er grond onrechtmatig in gebruik is genomen. Zij kan ook worden geconfronteerd met een beroep op verjaring door een burger. In de praktijk ontvangt de gemeente dan vaak een schriftelijk verzoek van de notaris om de verjaring te erkennen (van een perceel grond).

Artikel 3:105 BW zegt dat de verjaringstermijn start na de dag waarop het bezit is verkregen. Maar wat is de situatie als de oorspronkelijke bezitter ondertussen is opgevolgd door een andere bezitter?

In dat geval moet worden gekeken naar artikel 3:102 BW. De verkrijger (de opvolgende bezitter) moet ofwel te goeder trouw danwel onder algemene titel de onroerende zaak hebben verkregen wil de verjaring doorlopen. De tijd gedurende welke het bezit bij de rechtsvoorganger heeft gezeten kan bij zijn eigen bezit worden opgeteld. Als de oorspronkelijke bezitter bijvoorbeeld na 18 jaar de onroerende zaak overdraagt, dan zou op zich op basis van art 3:102 BW de verjaringstermijn opnieuw beginnen te lopen. Maar van belang is dat de verkrijger zich na 2 jaar kan beroepen op de verjaringstermijn van 3:105 BW die op basis van 3:306 BW 20 jaar bedraagt.

Voor verjaring is bezit vereist, daar staat of valt de verjaring mee. Maar naast bezit speelt ook houderschap een rol in het verjaringsvraagstuk. Het is van belang is om een duidelijk onderscheid te maken tussen beide begrippen. Voorop staat dat een houder nooit door verjaring eigenaar kan worden, omdat de verjaringstermijn niet start (=gekoppeld aan bezit).

Bezit moet ook zichtbaar zijn, er moet derhalve duidelijk een andere inrichting zijn dan toen het bezit nog bij de gemeente was. Als iemand bijvoorbeeld alleen maait, is er geen sprake van in bezit name.

Houderschap betekent dat iemand de macht heeft over een zaak van een ander maar zich niet als de eigenaar gedraagt. Een houder is iemand die krachtens een rechtsverhouding met de eigenaar de feitelijke macht over de zaak uitoefent. Denk hierbij aan een huurder, een bruiklenner of een beperkt gerechtigde. Het is in feite niets anders dan een zaak in handen te hebben, zonder de bedoeling te hebben deze voor zich te houden. De houder is dan ook verplicht tot teruggave van de zaak aan de rechtmatige eigenaar.

Zoals gesteld geldt er in beginsel een termijn van 20 jaren (uitgaande van ons uitgangspunt van te kwader trouw) wil men een beroep doen op verjaring bij onroerende zaken. Het is mogelijk om - als eigenaar - deze termijn te onderbreken, nl. door hem te stuiten.

In de situatie dat wordt geconstateerd dat grond oneigenlijk is toegeëigend, is het de vraag bij wie de bewijslast ligt; bij de eigenaar of bij de gebruiker?

Algemeen uitgangspunt in deze is dat degene die een goed houdt, wordt vermoed dit voor zichzelf te houden (art. 3:109 BW). Dit betekent, bewijsrechtelijk gezien, dat degene die het goed houdt niet hoeft te bewijzen dat hij dat goed voor zich zelf houdt. Voldoende is dat hij feiten aanvoert waaruit zijn feitelijke bezit blijkt. Dit wettelijke vermoeden kan wijken indien de wederpartij met hard tegenbewijs komt.

De bewijslast bij onroerende zaken ligt anders. In dit verband is artikel 3:119 BW van belang, welk artikel als volgt bepaalt:

De bezitter van een goed wordt vermoed rechthebbende te zijn. (zie artikel 5:47 lid 2 BW); Ten aanzien van registergoederen wijkt dit vermoeden, wanneer komt vast te staan dat de wederpartij of diens rechtsvoorganger te enigen tijd rechthebbende was en dat de bezitter zich niet kan beroepen op verkrijging nadien onder bijzondere titel waarvoor inschrijving in de registers vereist is.

Het feit dat, bij onroerende zaken, de bewijslast bij degene ligt die zich op verjaring beroept, wordt mede ondersteund door de volgende artikelen:

- art. 5:47 lid 2 BW: het wettelijk vermoeden dat de bezitter rechthebbende is, geldt niet in geval van onzekerheid omtrent ligging erfafscheiding;
- artikel 3:23 BW: het beroep van een verkrijger van een registergoed op goede trouw wordt niet aanvaard, wanneer dit beroep insluit een beroep op onbekendheid met feiten welke door raadpleging van de openbare registers bekend zouden zijn geweest.

Op grond van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in beginsel bij gestelde verjaring van onroerende zaken de bewijslast ligt bij de degene zich op de verjaring beroept.

### ***3.3 Hoe om te gaan met oneigenlijk toegeëigende grond?***

De gemeente moet niet tolereren dat gemeentegrond oneigenlijk wordt toegeëigend. Zij zal zich op basis van normen van rechtvaardigheid tot in de laatste instantie moeten verzetten tegen een

beroep op verjaring. Er zal namelijk het gevoel bestaan dat degene die de gronden illegaal in gebruik heeft genomen ook nog wordt beloond voor zijn illegale gedrag.

Tegenover het gevoel van onrechtvaardigheid van de gemeente staat de wettelijke regeling van verjaring. Ondanks dat het onrechtvaardig kan zijn dat gronden in gebruik zijn genomen, zal de gebruiker in sommige gevallen wettelijk in zijn recht staan. In dat geval zal de gemeente, ook na een lange juridische strijd, aan het kortste eind trekken. Het is in deze gevallen, ondanks het onrechtvaardige gevoel, niet aan te bevelen de juridische procedure te starten. Het moet in deze gevallen wel ondubbelzinnig vaststaan dat sprake is van verjaring. Op basis van de jurisprudentie zal de gebruiker moeten aantonen dat hij het onafgebroken gebruik heeft gehad gedurende 10 of 20 jaar (afhankelijk van goede of kwade trouw van de gebruiker). Dit kan hij doen door het overleggen van foto's, getuigenverklaringen en luchtfoto's. Daarnaast kan het ook worden aangetoond door de feitelijke situatie, bijvoorbeeld de leeftijd van een haag op het in gebruik genomen stuk grond.

In de verschillende situaties, waarbij sprake is van oneigenlijk gebruik (dus zonder overeenkomst) moet daarom als volgt worden omgegaan:

1. Het gebruik van de gronden is aantoonbaar korter dan 20 jaar

In deze situaties moet allereerst een brief worden verzonden waarbij de verjaring wordt gestuit. In deze brief wordt aangegeven dat het gebruik van het restgroen oneigenlijk is, daarnaast moet in de brief worden aangegeven dat de gemeente voornemens is binnen 6 maanden een vordering instelt om weer in het bezit te komen van de grond. Indien uit archiefonderzoek blijkt dat er geen overeenkomst bestaat, dan moet de gebruiker/bezitter het restgroen teruggeven aan de gemeente of moet hij aangeven dat er wel een gebruiksovereenkomst bestaat.

Als het perceel als restgroen is aangemerkt, kan een voorstel tot verkoop c.q. verhuur worden gedaan. Is het gebruik korter dan 5 jaar, dan is er geen reden om een gereduceerd tarief aan te bieden, voor zowel verkoop als verhuur. Is het gebruik aantoonbaar langer dan 5 jaar, dan kan er in voorkomende gevallen reden zijn een gereduceerd verkoopbedrag aan te bieden of een huurgewenningsperiode in de huurovereenkomst op te nemen.

2. Het gebruik van de gronden is aantoonbaar gelijk of langer dan 20 jaar

In deze gevallen is wettelijk sprake van verjaring. De gemeente heeft geen mogelijkheid meer de gronden terug te vorderen. Om een eind te maken aan de oneigenlijke situatie zal moeten worden getracht om tot overeenstemming te komen voor een sterk gereduceerd bedrag (bij verkoop) of een huurovereenkomst met een zeer coulante huurgewenningsperiode met koopoptie.

Is dit niet mogelijk dan zal de gemeente moeten meewerken aan een verjaringsakte via de notaris. De kosten van een dergelijke verjaringsakte komen voor rekening van de gebruiker. Als laatste zal de gemeente in dit geval wel haar ongenoegen uitspreken over de opstelling van de gebruiker en aangeven dat wij een dergelijke situatie vanuit de normen en waarden

die de gemeente wil uitdragen intolerabel vinden.

3. De duur van het gebruik van de gronden is niet te achterhalen

In deze gevallen is onduidelijk of sprake is van wettelijke verjaring. Om een eind te maken aan de oneigenlijke situatie zal moeten worden getracht om tot overeenstemming te komen voor een enigszins gereduceerd bedrag (bij verkoop) of een huurovereenkomst met een enigszins coulante huurgewenningsperiode.

Is dit niet mogelijk dan zal de gemeente moeten meewerken aan een verjaringsakte via de notaris of toch een gerechtelijke procedure moeten starten. Start de gemeente een gerechtelijke procedure en verliest zij deze procedure, dan zal de grond alsnog via een verjaringsakte worden overgedragen en moet de gemeente de kosten van de procedure betalen. Wint de gemeente de procedure, dan moet de gemeente handelen overeenkomstig hetgeen wij onder punt 1 aangaven.

## **4 plan van aanpak afstoten restgroen**

### **4.1 Stappenplan**

In de afgelopen jaren heeft de verkoop van restgroen incidenteel plaatsgevonden op basis van individuele verzoeken. Er heeft geen/weinig handhaving plaatsgevonden ten aanzien van illegale ingebruikname. Dit betekent dat er in de verschillende kernen een achterstand is ontstaan. Deze achterstand willen wij in de komende jaren ongedaan maken. Dit zal echter een werklast met zich brengen, waardoor het noodzakelijk is de werkzaamheden per kern te bundelen. Mogelijkerwijs wordt er per kern een afweging gemaakt voor welke percelen urgentie bestaat om ze te handhaven. Pas als de werkzaamheden voor de ene kern zijn afgerond wordt de volgende kern opgepakt. Dit betekent overigens ook dat incidentele verzoeken uit andere kernen zullen moeten worden aangehouden totdat de kern aan de beurt is.

De uitvoering van het restgroenbeleid zal starten in de kern Elst. Wij houden daarbij de volgende volgorde aan:

1. Elst;
2. Achterberg;
3. Rhenen;
4. Buitengebied.

Het opstellen van de kaders en de inventarisatie heeft, in verband met efficiëntievoordelen, gemeentebreed plaatsgevonden.

Allereerst wordt een publicatie geplaatst op de gemeentelijke website en in de 'Rhenense Betuwse courant'. In het kader van de inhaalslag wordt een korting op de aankoopprijs aangeboden. Dit betreft een eenmalige korting van 10% welke geldt voor aanvragen die de gemeente ontvangt binnen 2 maanden na de publicatie. Deze aanvragen worden versneld afgehandeld. Het streven is om de aanvragen allen binnen 3 maanden na ontvangst te hebben afgehandeld (tot aan de notariële levering). Daartoe wordt een aanvraagformulier ontwikkeld die de kopers kunnen invullen.

Zodra de meeste aanvragen zijn afgehandeld, wordt een nieuwe kern opgepakt en zal dezelfde werkwijze worden gehanteerd.

### **4.2 Bepaling van de verkoopprijs**

De Nota Prijsbeleid bepaalt dat de waarde van de reststroken moet worden bepaald op basis van de marktconforme prijs. In verband met een eenduidig beleid willen wij een vast bedrag als basis nemen voor deze marktconforme prijs. In verband met het bepalen van deze marktconforme prijs is onderzoek gedaan naar de in de regio vastgestelde restgroenprijzen. In onderstaande tabel zijn de restgroenprijzen van de omliggende gemeenten aangegeven.

Wageningen	<p>De prijs per m2 groen wordt in de vaste-waarde-tabel, op basis van het aan te kopen stuk grond in relatie tot het bestaande kaveloppervlak, als volgt opgebouwd:</p> <table data-bbox="595 376 1404 707"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 376 906 465">Toevoeging in % aan huidige kavel</th> <th data-bbox="914 376 1404 421">Prijs per m2 (excl. BTW) 2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 477 906 521">&gt;25%</td> <td data-bbox="914 477 1404 521">€ 137,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 533 906 577">20%-25%</td> <td data-bbox="914 533 1404 577">€ 122,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 589 906 633">15%-20%</td> <td data-bbox="914 589 1404 633">€ 108,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 645 906 689">10%-15%</td> <td data-bbox="914 645 1404 689">€ 93,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 701 906 707">&lt;10%</td> <td data-bbox="914 701 1404 707">€ 79,00</td> </tr> </tbody> </table>	Toevoeging in % aan huidige kavel	Prijs per m2 (excl. BTW) 2008	>25%	€ 137,00	20%-25%	€ 122,00	15%-20%	€ 108,00	10%-15%	€ 93,00	<10%	€ 79,00
Toevoeging in % aan huidige kavel	Prijs per m2 (excl. BTW) 2008												
>25%	€ 137,00												
20%-25%	€ 122,00												
15%-20%	€ 108,00												
10%-15%	€ 93,00												
<10%	€ 79,00												
Veenendaal	<ul data-bbox="651 734 1404 943" style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf voorgevel tot openbare weg € 70,-- per m<sup>2</sup>;</li> <li>• Vanaf voorgevel tot achtergevel € 280,-- per m<sup>2</sup>;</li> <li>• Vanaf achtergevel tot einde tuin € 140,-- per m<sup>2</sup>;</li> <li>• Indien van openbare weg tot einde achtertuintuin € 280,-- per m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p data-bbox="595 954 1404 1032">Kosten Koper en kosten verleggen leidingen nutsbedrijven tevens voor koper.</p>												
Ede	De prijs bedraagt € 100,-- per m <sup>2</sup> (kosten koper) voor groenstroken tot en met 20 m <sup>2</sup> . Indien het perceel groter is dan 20 m <sup>2</sup> , wordt de waarde bepaald aan de hand van een taxatierapport.												
Utrechtse Heuvelrug	€ 205,-- per m <sup>2</sup> met eventuele andere bijkomende kosten. Daarnaast betaalt de koper overdrachtskosten bij de notaris.												
Neder Betuwe	De prijs bedraagt € 75,-- per m <sup>2</sup> (kosten koper) voor groenstroken tot en met 30 m <sup>2</sup> . Voor iedere m <sup>2</sup> meer wordt een prijs gehanteerd van € 150,-- per m <sup>2</sup> (kosten koper). Percelen groter dan 100 m <sup>2</sup> vallen buiten deze regeling. Deze zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs.												
Buren	<ul data-bbox="651 1545 1404 2040" style="list-style-type: none"> <li>• De standaardgrondprijs voor de verkoop van restgroen bedraagt € 100,--/m<sup>2</sup> k.k. in het kader v/e verkoopactie eenmalig € 80,-- per m<sup>2</sup>.</li> <li>• Indien de te verkopen grond is gelegen binnen een straal van 5 m vanaf één van de gevels van de woning wordt een bedrag van € 20,--/m<sup>2</sup> bij de standaardgrondprijs opgeteld.</li> <li>• De minimale verkoopprijs van restgroen bedraagt € 500,- - k.k.</li> <li>• Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaardgrondprijs worden afgeweken op basis van een taxatie.</li> </ul>												

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De kosten van de aankoop, waaronder verleggingskosten voor kabels en leidingen, inmetingskosten door het Kadaster, overdrachtbelasting en notariële kosten zijn voor rekening van de koper.</li> </ul>
Lingewaal	<p>€ 25,- (snippergroen) tot € 200,- (bouwgrond) per m<sup>2</sup>, kosten koper</p> <p>Toelichting: Snippergroen is afhankelijk van de ligging en bestemming. De gemeente hanteert hier geen categorieën van oppervlakten voor, wordt per situatie beoordeeld.</p>
Geldermalsen	<p>€ 100,- per m<sup>2</sup> (kosten koper)</p> <p>Toelichting: Verplichting in overdracht dat er niet gebouwd mag worden, alleen een inrichting mogelijk met levende planten. Voor kabels en leidingen geldt een gedoogbeleid.</p>
Neerijnen	<p>€ 90,00 per m<sup>2</sup> snippergroen zonder kabels/leidingen. € 60,00 per m<sup>2</sup> snippergroen met kabels/leidingen (met vestiging zakelijk recht). € 40,00 per m<sup>2</sup> snippergroen in buitengebied (ongeacht kabels/leidingen).</p> <p>Toelichting: Bestemming is niet van toepassing; bij grote percelen (boven ca. 250 m<sup>2</sup>) wordt getaxeerd.</p>

Op basis van de huidige economische ontwikkelingen en de wens om snel tot zaken te komen met partijen en daardoor het restgroen project rendabel te maken, worden voor het jaar 2012 tot de volgende regels ten aanzien van de grondprijs bepaald:

- De standaardgrondprijs voor de verkoop van restgroen bedraagt € 60,-/m<sup>2</sup> k.k.;
- Indien sprake is van verjaring probeert de gemeente alsnog een vergoeding te realiseren van € 20,-/m<sup>2</sup> k.k.;
- Indien de te verkopen grond is gelegen binnen een straal van 10 m<sup>1</sup> vanaf één van de gevels van de woning wordt een bedrag van € 20,-/m<sup>2</sup> bij voormelde grondprijzen opgeteld;
- De minimale verkoopprijs van restgroen bedraagt € 500,- k.k.;
- Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaardgrondprijs worden afgeweken op basis van een taxatie. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de verzoeker, het taxatierapport moet worden opgesteld door een registertaxateur;
- De kosten van de aankoop, waaronder verleggingskosten voor kabels en leidingen, inmetingskosten door het Kadaster, overdrachtbelasting en notariële kosten zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor verjaringsclaims.

De prijzen kunnen jaarlijks worden aangepast in de Grondprijzenbrief van de gemeente vastgesteld.



### **4.3 Model leveringsakte**

Om gelijke behandeling na te streven wordt één model leveringsakte gehanteerd. Tevens zal een projectnotaris worden aangesteld om de kosten zo laag mogelijk te houden en daarmee de toegankelijkheid van het project te vergroten. De inhoud kan afwijken indien:

- er kabels en/of leidingen in de grond aanwezig zijn;
- de koper het wenselijk acht de grond af te nemen bij overdracht van de woning aan derden, wordt deze mogelijkheid geboden. De koopsom zal alsdan worden geïndexeerd aan de hand van het "consumenten prijsindex alle huishoudens 2012 = 1" waarbij een negatieve indexatie niet mogelijk is. De feitelijke levering zal dan direct na het ondertekenen van de koopovereenkomst plaatsvinden. Dit betreft een zogenaamde uitgestelde levering waardoor de toekomstige koper de grond in juridische zin krijgt.

Potentiële kopers wordt een brief verzonden welke voor akkoord getekend kan worden. In deze brief worden alle voor de verkoop relevante gegevens gemeld. Ook wordt de model leveringsakte toegevoegd. Dit bespaart veel tijd en kosten.

### **4.4 Bepaling van de verhuurprijs**

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar verkoop van restgroen. In enkele gevallen kan worden overgegaan op huur. Wanneer een strook verkocht kan worden, heeft verhuur dus geen prioriteit. Verhuur van restgroen is minder wenselijk en wordt enkel als oplossing gezien indien sprake is van specifieke omstandigheden waardoor een verkoop niet mogelijk is.

De huurprijs wordt bepaald op €4,- per m<sup>2</sup> per jaar met een minimum van €50,- per jaar. De huur vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

1. De huursom wordt jaarlijks vooraf door de huurder betaald. Restitutie bij opzegging van de huur vindt niet plaats.
2. De huurprijs kan jaarlijks door de gemeente worden aangepast in de grondprijzenbrief.
3. De huurder mag het gehuurde niet bebouwen met bouwwerken, geen gebouwen zijnde of gebouwen met uitzondering van erfafscheidingen.
4. De huur kan elk moment door de huurder of de gemeente schriftelijk worden opgezegd, waarbij een opzegtermijn van 6 maanden in acht moet worden gehouden. Zowel huurder als verhuurder hoeven geen reden op te geven voor de opzegging van de huur.
5. De huurder moet na opzegging het gehuurde weer in de oude staat terugbrengen. Deze oude staat wordt bij het huurcontract vastgelegd.
6. Het gebruik zal in de huurovereenkomst worden omschreven. Vaak zal dit gebruik als (sier)tuin zijn.
7. De huurder moet dulden dat eventuele kabels- en leidingbeheerders de in het gehuurde aanwezige kabels en leidingen onderhouden, behouden en vernieuwen. Eventuele schade aan de inrichting van het gehuurde kan niet bij de gemeente worden verhaald.
8. De huurder moet zich houden aan eventuele beperkingen op het gehuurde in verband met de verkeersveiligheid of naastliggende inrichting van de openbare ruimte.

9. De huur wordt jaarlijks in rekening gebracht. Via de debiteuren administratie worden de betalingen verwerkt en de registratie bijgehouden.

Indien aantoonbaar sprake is van verjaring, kan een huurgewenningsperiode van maximaal 6 maanden worden overeengekomen of een gereduceerde huurprijs tot minimaal € 2,50 per m<sup>2</sup> met een minimum van € 35,--.

#### **4.5 Model verhuurovereenkomst**

Om gelijke behandeling na te streven wordt een standaard huurovereenkomst gehanteerd bij het aangaan van huurovereenkomsten.

#### **4.6 Hoe om, te gaan met bestemmingsplanwijzigingen en bouwmogelijkheden**

De vraag of gronden worden afgestoten, wordt bepaald aan de hand van de in hoofdstuk 2 genoemde kaders. Het bestemmingsplan is niet leidend. De af te stoten gronden kunnen dan ook verschillende bestemmingen hebben. De meest voorkomende bestemmingen zullen zijn verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, bos, natuur en tuin. De kopers of huurders zullen de grond vooral willen gebruiken als uitbreiding van de tuin. Op zich past dit niet binnen de verkeersdoeleinden- of groenvoorzieningbestemming. Het is echter niet mogelijk om voor elke verkoop of verhuur een bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen. Dit betekent dat de gronden worden afgestoten met de bestaande bestemmingen.

Voor de verkochte gronden is het echter wel wenselijk om uiteindelijk de juiste bestemming op de grond van toepassing te laten zijn. Aangezien het niet haalbaar is het bestemmingsplan voor elke afzonderlijke verkoop te wijzigen, zullen deze wijzigingen moeten worden gebundeld en worden meegenomen bij de algehele herziening van een bestemmingsplan. Op dat moment kunnen de gronden de bestemming tuin krijgen. Immers, op dat moment is dat ook het feitelijk gebruik. Dit kan betekenen dat de kopers gedurende enkele jaren (maximaal 10 jaar in verband met de geldigheidsduur van het bestemmingsplan) nog geen tuinbestemming op de grond hebben liggen. Het feitelijk gebruik mag echter wel worden gewijzigd in tuin (zonder bebouwing). Dit zal dan ook in de overeenkomst worden vastgelegd.

Voor de verhuurde percelen geldt een ander regime. Deze percelen kunnen te zijner tijd door de gemeente weer in gebruik worden genomen ten behoeve van de functies groenvoorzieningen of verkeersdoeleinden. Dit betekent dat het allereerst niet haalbaar is de bestemming te wijzigen bij elke verhuur, maar ook dat het mogelijk is niet raadzaam is de bestemming te wijzigen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. De oude bestemming kan voor deze gronden gewoon blijven gelden. Ook hier wordt in de huurovereenkomst aangegeven dat de huurder de grond mag gebruiken als tuin.

Percelen welke kunnen worden aangewend voor de bouw van een woning, worden niet verkocht tegen voormelde prijzen. Deze worden op basis van een door een taxateur vastgestelde waarde verkocht.

## 5 Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn gebaseerd op een globale inventarisatie van het restgroen in Rhenen. Deze analyse in combinatie met aannames omtrent het percentage te verkopen/verhuren/verjaren perceelsgedeelten, heeft tot onderstaande raming geleid.

### 5.1 Kosten

<b>KOSTEN</b>					
<b>Actie / fase</b>	<b>Aantal dossiers</b>	<b>Tijd per dossier</b>	<b>Uren</b>	<b>Uurtarief</b>	<b>Kosten</b>
<b>Fase 1</b>					
<u>Notariële afstemming</u>					
Opstellen model akten en afstemmen met notaris			16	€ 80,00	€ 1.280,00
Opmaak van één legalisatie formulier.			4	€ 80,00	€ 320,00
<u>Kabels en leidingen</u>					
KLIC-melding Elst, Rhenen en Achterberg			3	€ 80,00	€ 240,00
Kosten KLIC-melding (4 x € 21,50)					€ 86,00
Toezenen kaart aan nutsbedrijven			20	€ 80,00	€ 1.600,00
Afstemmen volmacht nutsbedrijven			20	€ 80,00	€ 1.600,00
<u>Voorbereiding handhaving door RO</u>					
Voorbereiding en afstemming handhaving met V&H en RB	10	2	20	€ 80,00	€ 1.600,00
<u>Opstellen standaardbrieven</u>			16	€ 80,00	€ 1.280,00
<b>Fase 2</b>					
Eerste aanschrijving gebruikers	450	0,5	225	€ 80,00	€ 18.000,00
Opstellen en verzenden informatiebrochure			24	€ 80,00	€ 1.920,00
<b>Fase 3</b>					
Verkoopdossiers	67,5	10	675	€ 80,00	€ 54.000,00
Verkoop verjaringsdossiers	47	12	567	€ 80,00	€ 45.360,00
Verhuurdossiers	90	8	720	€ 80,00	€ 57.600,00
Bruikleendossiers	113	8	900	€ 80,00	€ 72.000,00
Handhavingsdossiers	23	12	270	€ 80,00	€ 21.600,00
Verjaringsdossiers (RO)	110	8	882	€ 80,00	€ 70.560,00
Kadastrale uittreksels / aankomstitels					€ 500,00
Veldwerk (kadaster) (25 x € 36,--)					€ 900,00
<b>Fase 4</b>					
Evaluatie / verslaglegging			20	€ 80,00	€ 1.600,00
<b>Totaal</b>			<b>4382</b>		<b>€ 352.046,00</b>

Opmerking:

Op basis van een uurtarief van gemiddeld € 80,-- per uur en de ruwe inschatting van de verdeling van de mogelijkheden per geval is tot bovenstaande begroting/kosten gekomen.

## 5.2 Opbrengsten

<b>RESULTAAT</b>				
<b>Baten</b>	<i>Aantal</i>	<i>gem. m2</i>	<i>€/m2</i>	<i>Totaal</i>
Verkoop	67,5	75	€ 60,00	€ 303.750,00
Verkoop (verjaringsdossiers)	47	75	€ 30,00	€ 106.312,50
<i>Totaal opbrengsten</i>				€ 410.062,50
<b>Kosten</b>				
Fase 1, 2, 3 en 4				€ 352.046,00
Inrichtingskosten RB (na handhaving)	22,5		€ 25,00	€ 562,50
Onvoorzien				€ 10.000,00
<i>Totaal kosten</i>				€ 362.608,50
<b><i>Te verwachten verkoopresultaat</i></b>				<b>€ 47.454,00</b>
<b><i>Te verwachten jaarlijks verhuurresultaat</i></b>				
	90	75	4	€ 27.000,00

Toelichting op de Baten:

De verwachting is dat circa 68 percelen restgroen normaal verkocht kunnen worden, deze verwachting is gebaseerd op verkoop van percelen restgroen van een vergelijkbare gemeente. Een aantal van de te verkopen percelen ligt in het buitengebied. Voor de percelen in het buitengebied is niet de grondprijs van € 60,- van toepassing. Het is ook niet aannemelijk dat aan deze percelen deze grondwaarde toe te kennen is. De verwachting is dan ook dat deze percelen tegen een grondprijs < € 60,-/m<sup>2</sup> verkocht kunnen worden. Dit wordt weer gecompenseerd door de hogere waarde indien het restgroen is gelegen binnen 5 m<sup>1</sup> van één van de gevels. Vanwege deze aanname/constatering is met een gemiddelde koopsom gerekend van € 60,-/m<sup>2</sup> k.k.

In hoofdstuk 3 is opgenomen dat het aannemelijk is dat de gemeente circa 110 percelen verliest door verjaring. De werkwijze voor verjaring (§ 4.2) gaat uit van het aanbieden tegen een gereduceerde koopsom als verjaring wordt bewezen. Hiervoor is in bovenstaande tabel een gemiddelde aangenomen van € 30,-/m<sup>2</sup> kosten koper. Aangenomen is dat circa 47 van deze gevallen alsdan zal overgaan tot aankoop.

Toelichting op de kosten:

De totale kosten (exclusief de herinrichting en onvoorziene kosten) bedragen € 352.046,- zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Voor de herinrichting van de 22,5 percelen is een aanname gedaan van € 25,-/m<sup>2</sup>. Voor onvoorziene kosten is een percentage van 10% opgenomen.

## **6 Conclusie**

In het Plan van Aanpak restgroen Rhenen zijn aannames gedaan over de aantallen verkopen, verjaringen en handhavingen, gebaseerd op de inventarisatie welke eind 2011 begin 2012 is uitgevoerd.

Aangezien de kosten vooral zijn gelegen in deze handhavingen komt het saldo van de zogenaamde 'binnenbochtmethode' aanpak positief uit. Immers, op basis van de inventarisatie gaan we er vanuit dat we circa 165 percelen kunnen verkopen en dat tevens opbrengsten worden gegenereerd uit de verhuur. Daarnaast wordt door het aanpakken van het restgroen verjaring gestuit en vinden er dus geen onnodige economische verliezen meer plaats.

Daar waar verkoop niet mogelijk is (door geen overeenstemming over prijs of door verjaringsclaims) zal zoveel mogelijk geregeld worden met huur- en bruikleenovereenkomsten. Tevens zullen wij door onderling overleg zoveel mogelijk procedures van verjaring vermijden door een lage bewijslast aan te houden. Er blijven dan per saldo minder percelen over waar sprake zal zijn van handhaving.

Daarnaast is in voorliggend plan van aanpak ervan uitgegaan dat de procedure tot verkoop zoveel mogelijk verkort kan worden. Deze betreft o.a. de standaard brieven en akten maar ook vestiging van zakelijk recht bij kabels en leidingen.