



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Project Snippergroen

<b>Datum collegevergadering</b>	18 april 2017	<b>Ambtenaar</b>	M. Godschalk-kok
<b>Registratienummer</b>	Rs17.00395	<b>Telefoon</b>	0255 567220
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R. Vennik	<b>E-mailadres</b>	mgodschalk@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

Voor het project Snippergroen, gedurende de periode 1 september 2017 tot en met 31 december 2017, de navolgende uitgangspunten te hanteren voor de verkoop van snippergroen en daarmee af te wijken van de Kadernota Grondprijzen:

- A. Een vast tarief voor de verkoop van Snippergroen van € 75,- per m<sup>2</sup>.
- B. Geen minimale grondwaarde van € 1.500,- per grondtransactie.

### Samenvatting

Met het project "Snippergroen" wil de gemeente het merendeel van de bijna 300 aan bewoners verhuurde stukjes gemeentegrond actief verkopen. De verhuur van dit snippergroen, veelal voortuintjes of stroken verharde gemeentegrond grenzend aan een woning, is niet meer marktconform en dekt niet de administratieve lasten. Het kopen van dit snippergroen is uiteraard niet verplicht, huren blijft mogelijk maar wel tegen een marktconform tarief.

Vanwege het gelijkheidsbeginsel kunnen gedurende het project ook inwoners die geen gemeentegrond huren een verzoek doen tot aankoop van snippergroen. Per situatie wordt beoordeeld of de grond wel of niet uitgeefbaar is.

Om de kans op verkoop te vergroten, de huurprijzen zijn vaak zeer laag, stelt het college de gemeenteraad voor om voor dit project, gedurende de periode 1 september 2017 tot en met 31 december 2017, af te wijken van de kadernota Grondprijzen door lagere tarieven en geen minimale grondwaarde te hanteren. Bij een positief besluit start vervolgens de uitvoering van het project. Huurders worden individueel benaderd en voor de overige belangstellenden wordt de nodige publiciteit gezocht.

### Inleiding

De gemeente Velsen verhuurt momenteel 288 kleine stukjes openbaar groen of strookjes verharde gemeentegrond, ook wel "snippergroen" genaamd. Het betreffen veelal voortuintjes of kleine stroken verharde gemeentegrond grenzend aan een woning. In de Kadernota Vastgoed beleid is opgenomen dat wanneer snippergroen geen specifieke noodzaak heeft om in eigendom te behouden verkoop de voorkeur heeft. Met het Project Snippergroen wil de gemeente de stukjes verhuurde gemeentegrond, die voor de gemeente geen noodzaak hebben om in eigendom te houden, verkopen. Om zoveel mogelijk verhuurde snippergroen te verkopen zullen de stukjes gemeentegrond tegen aangepaste voorwaarden worden verkocht. Hiervoor moet afgeweken worden van de Kadernota Grondprijzen.

Het verhuren van gemeentegrond levert de gemeente weinig huuropbrengsten op. De beheer- en administratieve kosten staan niet in verhouding tot de opbrengsten uit de verhuur. Dit komt omdat ruim 70% van de huurovereenkomsten niet marktconform meer zijn.

Het is niet wenselijk dat de gemeente meer kosten maakt dan opbrengsten uit de verhuur van gemeentegrond. Daarom zullen de huurovereenkomsten die niet marktconform zijn worden beëindigd en zal, wanneer er geen eigendomsoverdracht plaatsvindt, een nieuwe huurovereenkomst tegen een marktconforme huurprijs worden aangeboden.

In het kader van het gelijkheidsbeginsel, gelden de uitgangspunten van het project Snippergroen voor alle verzoeken tot uitgifte van snippergroen binnen de periode 1 september 2017 tot en met 31 december 2017.

Bij het opstellen van het projectplan en de randvoorwaarden is gebruik gemaakt van de ervaringen van andere gemeenten.

## **Beogd doel en effect van het besluit**

---

Het doel van het besluit is:

- Snippergroen afstoten die in aanmerking komt voor verkoop; verkoop levert éénmalige inkomsten op en leidt tot een vermindering van de administratieve last.



## **Argumenten**

---

### **1) Kadernota Grondprijzen**

Op donderdag 13 oktober jl. is in de raadsessie de Kadernota Grondprijzen voorgelegd. In deze sessie is aan u kenbaar gemaakt dat de gemeente bezig is met het project Snippergroen en dat voor de uitvoering hiervan éénmalig afgeweken dient te worden van de Kadernota Grondprijzen. In het kader van rechtmatigheid moet u formeel een besluit nemen om af te wijken van de Kadernota Grondprijzen.

Om het kopen van de stukjes grond extra aantrekkelijk te maken en zo het slagingspercentage van het project te vergroten, is het advies om voor dit project een aantrekkelijk tarief te hanteren. Hiervoor zal op onderstaande punten afgeweken moeten worden van de Kadernota Grondprijzen.

- A. Uniforme grondprijs voor snippergroen van € 75,- per m<sup>2</sup>.  
Teneinde de complexiteit van het project hanteerbaar te houden, zal het tarief niet gedifferentieerd worden. Alle gronden worden verkocht voor € 75,- per m<sup>2</sup>.  
In de Kadernota Grondprijzen bedraagt de grondprijs voor snippergroen met de (toekomstige) bestemming 'tuin' € 120,00 per m<sup>2</sup> maal de liggingsfactor. De grondprijs voor snippergroen voor percelen met de (toekomstige) bestemming 'erven/wonen' is vastgesteld op € 200,00 per m<sup>2</sup> maal de liggingsfactor.
- B. Geen minimale grondwaarde van € 1.500,- per grondtransactie  
Het verhuurbedand bestaat voor een deel uit kleine stukjes gemeentegrond. Wanneer deze bepaling van kracht zou zijn, is de verwachting dat deze bewoners niet overgaan tot koop aangezien de waarde vaak lager is dan € 1.500,-.

### **2) Marktconforme huurovereenkomsten**

Het is niet wenselijk dat de gemeente meer kosten dan opbrengsten maakt voor de verhuur van snippergroen. Daarnaast moet op grond van de Wet Markt en Overheid overheden op zijn minst de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarief doorrekenen.

Gelet hierop worden de huurovereenkomsten, die niet marktconform zijn, beëindigd en zal wanneer geen eigendomsoverdracht plaatsvindt, een nieuwe marktconforme huurovereenkomst worden aangeboden. Gebleken is dat de huurovereenkomst die vóór 2002 zijn afgesloten, in het algemeen niet marktconform zijn. Per 1 januari 2018 worden bestaande huurovereenkomsten die betrekking hebben op snippergroen met niet marktconforme prijzen beëindigd. Hiervoor wordt een opzegtermijn van een één jaar in acht genomen.

### **3) Geen nieuwe huurovereenkomsten**

Het huurbedand moet geminimaliseerd worden en niet meer worden opgebouwd. Het uitgangspunt bij uitgifte van snippergroen is verkoop, hierdoor zullen nieuwe verzoeken, bij goedkeuring van uitgifte, alleen de mogelijkheid tot koop aangeboden krijgen.

### **4) Kopen gemeentegrond niet altijd mogelijk**

Aankopen van gemeentegrond is niet in alle gevallen mogelijk. Per situatie beoordeelt de gemeente of de grond wel of niet uitgeefbaar is. De verzoeken worden verzameld en per woonkern geclusterd. Door het verzamelen en clusteren van de verzoeken wordt het inzichtelijk en kan efficiënt getoetst worden of

# GEMEENTE VELSEN

de stukjes gemeentegrond in aanmerking komt voor verkoop. De verwachting is dat de verzoeken zijn afgehandeld medio 2018. Redenen om niet te verkopen kunnen onder andere zijn:

- Kabels en leidingen in de grond;
- Beeldbepalend groen;
- Strategisch.

## 5) Oneigenlijk gebruik

Het aanpakken van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond valt buiten dit project. Het betreft hier situaties waarin bewoners gedeelte gemeentelijk openbare grond, grenzend aan hun tuin, bewust of onbewust in gebruik nemen zonder dat hier afspraken met de gemeente voor zijn. Wanneer bij een verzoek sprake blijkt van oneigenlijk gebruik en de grond niet kan worden afgestoten, wordt de bewoner over de oneigenlijkheid geïnformeerd. Na afloop van het project wordt, bij het opstellen van het jaarlijks handhavingprogramma, de handhavingsprioriteit ten aanzien van deze situaties bepaald.



## 6) Termijn project

Belanghebbende kunnen vanaf 1 september 2017 tot en met 31 december 2017 een verzoek tot koop indienen.

## Alternatieven

---

- **Het snippergroen verkopen met als grondslag de Kadernota Grondprijzen.** Door de vaak lage huurgelden, staan de vastgestelde grondprijzen niet in verhouding. Het is voor de gebruiker niet aantrekkelijk om over te gaan tot koop. Hierdoor zal het huurbestand niet afnemen.

## Risico's

---

- Mogelijke ontevredenheid bij bewoners die reeds een stukje gemeentegrond hebben gekocht, waarbij niet de uitgangspunten van het project Snippergroen zijn gehanteerd.
- Deze mogelijke ontevredenheid kan niet worden weggenomen. Terugbetalen met terugwerkende kracht (tot hoeveel jaar terug?) wordt niet als reële optie beschouwd. Over de afgelopen 2 jaar gaat het om ongeveer 20 verkopen.
- Niet alle stukjes snippergroen komen in aanmerking voor verkoop. Dit kan door bewoners als ongelijkheid worden gezien. Door het eenduidig hanteren van de criteria voor de verkoop kan deze vermeende ongelijkheid worden weggenomen.
- Onbegrip bij bewoners die een marktconforme huurovereenkomst krijgen aangeboden. Dit is goed uitlegbaar. De Wet Markt en Overheid schrijft voor dat overheidsinstellingen bij economische activiteiten ten minste de integrale kosten door moeten rekenen in het tarief. Dit houdt in dat de huurgelden minimaal kostendekkend moeten zijn.

## Programma

---

Programma 9  
Vastgoed aan- en verkoop 6096

## Kader

---

Verkoop van snippergroen moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling waartoe het college van B&W bevoegd is op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Onderstaande regelgeving is gehanteerd voor de onderbouwing van het project Snippergroen:

- Kadernota Grondprijzen 2016
- Nota Snippergroen 1998
- Kadernota Vastgoedbeleid
- Wet Markt en Overheid

## Inspraak, participatie etc.

---

n.v.t.

## Financiële consequenties

---

Wanneer alle stukjes verhuurde gemeentegrond, die in aanmerking komen voor koop, worden verkocht bedraagt de netto opbrengstprognose € 302.000,-. Hierbij is rekening gehouden met een uniform tarief van € 75,- per vierkante meter en zijn de bijkomende kosten reeds in mindering gebracht. Op basis van

# GEMEENTE VELSEN

ervaringen van andere gemeenten wordt de verwachte opbrengstprognose € 200.000,- (bij 65% van de verkoop).

Bij 65% verkoop is de verwachting dat de administratieve last daalt met circa € 17.000,- per jaar.

Opbrengsten van nieuwe verzoeken vanuit nieuwe situaties zijn niet meegenomen in de opbrengstprognose.

## **Uitvoering van besluit**

Huurders van snippergroen ontvangen bij de aanvang van het project een persoonlijke aanbieding met een uitnodiging voor een informatieavond. Tijdens de informatieavond zal het project Snippergroen en de gevolgen van het project nader worden toegelicht.

Om de kans zo groot mogelijk te maken dat de informatie iedereen bereikt, worden de volgende communicatiemiddelen gebruikt:

- Lokale krant; De Jutter & Hofgeest
- Twitter/ Facebook
- Folder 'Project Snippergroen'
- Gemeentelijke website
- Elektronisch gemeenteblad

Vanaf 1 september 2017 zal op [www.velsen.nl](http://www.velsen.nl) alle relevante informatie rond het project te vinden zijn. Belanghebbende kunnen hier alle ins en out van het project Snippergroen terugvinden, zoals de planning en het proces van het project. Tevens is het mogelijk om hier een aanvraagformulier in te vullen en digitaal versturen.

Aangezien niet voorzien kan worden hoeveel verzoeken ontvangen zullen worden en de verzoeken zoveel mogelijk per woonkern beoordeeld en afgehandeld zullen worden, zal er rekening gehouden moeten worden met een afhandelingstermijn van circa een half jaar. Derhalve is de verwachting dat de verzoeken rond medio 2018 zijn afgehandeld.

## **Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit**

geen

## **Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie**

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

