



## Memo

Datum woensdag 4 juli 2018  
Aan Burgemeester en wethouders  
Kopie aan  
Van Jos Broersen  
Betreft Spelregels verkoop en verhuur snippergroen  
Ons kenmerk 18.054609

### 1 Inleiding

Doel van deze memo is vastlegging van spelregels voor verkoop, verhuur, ingebruikgeving van snippergroen aan aanwonenden of behoud door de gemeente als openbaar groen. Bij elk van deze exploitatievormen horen eigen uitgangspunten en voorwaarden.

De afgelopen jaren hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Harmonisatie van koop- en huurprijzen na fusie;
- Versnelling verkoopproces (LEAN);
- Pilot projectgewijze verkoop.

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 over de pilot gesproken. Daar is afgesproken dat het proefproject niet gecontinueerd zou worden en dat het college met nieuw beleid naar de raad zou komen. De in deze memo vastgelegde spelregels vormen tezamen het beleid.

Voorafgaand aan het opstellen van de spelregels is eerst een finale evaluatie van de pilot uitgevoerd. De conclusie van de evaluatie luidt als volgt: "De projectmatige verkoop van snippergroen kan op grond van een ruim 95% afgesloten koop- of huurcontracten getalsmatig succesvol worden genoemd, maar is qua beleving door een flink aantal kopers / huurders negatief gewaardeerd.

Het nieuwe beleid, dat zal worden geformuleerd, neemt afstand van de projectmatige verkoop van groenstroken, maar handhaaft de vastgestelde verkoopprijs. Deze is binnen redelijke marges marktconform en voldoet daarmee aan de wet Markt en Overheid.

Aanbevolen wordt om geleidelijk (als in de pilot) naar de gewenste huur toe te groeien, waarbij de huurders steeds de mogelijkheid hebben om de grond te kopen tegen de voor dat jaar geldende koopprijs. Dit moet uiteraard goed worden gecommuniceerd."

Met deze memo kunnen aanvragen tot koop, huur of gebruik van snippergroen transparant worden beoordeeld en afgewikkeld. Handhaving van het openbare groen bij onrechtmatig ingebruikneming van snippergroen is sluitstuk van het snippergroenbeleid.

### 2 Afbakening

Snippergroen wordt onderscheiden van structuurgroen.

#### 2.1 Structuurgroen

Structuurgroen levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en daarmee aan het woon- en leefmilieu. Op dit moment wordt openbaar groen gerekend tot het structuurgroen als het een gemotiveerde bijdrage levert aan:

- de speel- en beweegruinte (recreatie), inclusief afscherming tegen overlast door beplanting of beschutting;
- de natuurbeleving/ecologische hoofdstructuur;
- de verkeersgeleiding langs wegen, voet- en fietspaden, met name bij afslagen en kruispunten;

- de beeldkwaliteit aankleding openbare ruimte, waarbij openbaar groen een samenhangend beeld geeft tussen verhardingen en bouwmassa's, of waar het de wijk, buurt of straat door de vorm en / of bijzondere beplanting een eigen identiteit geeft;
- afscherpende stadsrandbeplanting vormt
- het groen structuurbepalende, beeldbepalende, monumentale of te behouden gezonde bomen bevat;
- het groen nodig is om een waardevolle houtopstand in stand te houden op een aangrenzend perceel;
- sociale veiligheid;
- doelmatig onderhoud van het (overige) openbaar groen.

## 2.2 *Snippergroen*

Snippergroen is het openbaar groen dat geen structuurgroen is: kleine stroken groen van maximaal 50 m<sup>2</sup> (eventueel met verharding), eigendom van de gemeente en grenzend aan particulier grondeigendom. Het kan worden afgestoten zonder dat dit de kwaliteit of functionaliteit van de openbare ruimte aantast.

Snippergroen is alle openbaar groen in woonwijken dat niet van belang is voor uitvoering van gemeentelijke taken, realisatie van gemeentelijk beleid of tot stand te brengen toekomstige ontwikkelingen.

## 3 **Aanvraag en beoordeling koop**

Na evaluatie van de pilot verkoop snippergroen, die tussen 2015 en 2017 in Schagen liep, is de conclusie dat er geen projectmatige verkoop meer zal plaatsvinden. Wel zal stapsgewijs naar het gewenste huurniveau worden toegegroeid, waarbij op elk gewenst moment de huurder de gelegenheid heeft om de grond te kopen.

In sommige situaties kan de grond niet worden gekocht, maar nog wel gehuurd, maar niet gekocht. Dit is bijvoorbeeld het geval als de aanwezigheid van kabels & leidingen verkoop in de weg staan. Door beperking van de gebruiksmogelijkheden is de huur in die situaties lager dan de normale huur.

Gebruik van gemeentegrond zonder contractuele overeenstemming wordt niet getolereerd. Deze grond wordt teruggevorderd. Indien mogelijk zal de grond te koop of te huur worden aangeboden.

Individuele aanvragen voor aankoop kunnen uitsluitend worden ingediend door invulling van het contactformulier op de internetsite van de gemeente. Het indienen is gratis. Bij de inhoudelijke beoordeling worden de onderstaande aspecten in overweging genomen.

### 3.1 *Hoofdregels*

De hoofdregels bij verkoop van snippergroen zijn:

- alleen het direct aan het eigendom grenzende perceel mag worden verkocht;
- alleen juridische eigenaren van aangrenzende percelen komen in aanmerking om het snippergroen te kopen;
- als het snippergroen grenst aan meerdere percelen, dan zal ook aan de andere eigenaren worden gevraagd of zij belangstelling hebben, waarna verkoop kan plaatsvinden op basis van deling, veiling of loting;
- na weigering zullen nieuwe verzoeken voor hetzelfde snippergroen niet in behandeling worden genomen, tenzij het beleid van de gemeente of de situatie zodanig zijn veranderd dat een nieuwe aanvraag kansrijk is.

### 3.2 *Aanvraag tot koop*

De aanvraag wordt uitsluitend in behandeling genomen als:

- de aanvraag via website van de gemeente wordt ingediend;
- het webformulier volledig is ingevuld;
- een bijlage (kaart of luchtfoto) is bijgevoegd waarop het gewenst snippergroen duidelijke is aangegeven;
- beknopt wordt aangegeven wat het beoogde gebruik is.

Bij onvolledige aanvragen wordt de indiener gevraagd om deze alsnog aan te vullen, zodat de aanvraag inhoudelijke behandeld kan worden.

### 3.3 *Beoordeling aanvraag en verkoopproces*

De aanvraag wordt getoetst op grond van een afwegingskader. Dit afwegingskader bevat een aantal belangen van de gemeente. Deze belangen en de daarbij horende overwegingen zijn hieronder beknopt uitgewerkt.

#### 3.3.1 *Kabels en leidingen in de grond / riolering*

Als er kabels of leidingen in het snippergroen liggen, zal de aanvraag voor koop worden geweigerd. Dit geldt in hoge mate ook voor riolering en drainage; bij uitzonderlijke situaties kan hier verkoop met vestiging van een opstalrecht plaatsvinden, ter bescherming van de gemeentelijke belangen. Bij verkoop moet een veilige afstand in acht worden genomen tot kabels & leidingen. Het globale onderzoek wordt uitgevoerd door middel van een Klikmelding.

#### 3.3.2 *Structuurgroen*

Als het groen onderdeel uitmaakt van structuurgroen (afgebakend in 2.1) wordt koop geweigerd. In het Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte zijn voor het openbaar groen op hoofdlijnen belang en doelstellingen aangegeven. Dit wordt uitgewerkt in een Groenstructuurplan. De verwachting is dat dit plan wordt opgesteld rond 2019 / 2020. Dit kan tot actualisatie leiden van de hieronder geformuleerde toetsingscriteria. Een doelstelling is om daarna openbaar inzichtelijk te maken welke stukken openbaar groen voor verkoop als snippergroen in aanmerking komen.

Daarnaast geldt dat:

- de eerste 15 jaar na oplevering van een nieuwe wijk er in geen geval snippergroen wordt verkocht; daarna wordt bij de aanvraag afgewogen of er tussentijds nieuwe inzichten zijn ontstaan over de omvang, de kwaliteit en het beheer van het structuurgroen;
- plekken die als natuur / ecologische zone zijn aangewezen behoren altijd tot het structuurgroen, ook als het geen bijdrage levert aan de natuurbeleving of beeldkwaliteit; hierbij speelt duurzame ecologische waarde een rol: naarmate het langer heeft geduurd voor de beplanting tot volle wasdom is gekomen wordt deze waarde groter;
- de gemeente steeds toegang moet houden tot overige openbaar terrein, waaronder waterlopen, om daar onderhoud uit te kunnen voeren. Verkoop mag niet leiden tot ongewenste vormen overblijvend groen, niet te onderhouden of te bereiken stukken openbaar terrein of niet te bereiken terreinen van derden wordt niet

Op deze gronden en overwegingen zal een aanvraag tot koop van snippergroen worden geweigerd.

#### 3.3.3 *straatmeubilair*

Als er straatmeubilair (lichtmasten, verkeersborden, afvalbakken, banken, etc.) op het snippergroen staat, zal de aanvraag voor koop worden geweigerd.

#### 3.3.4 *Verkeerssituatie*

Als wijziging van de inrichting van het snippergroen (bijvoorbeeld door het plaatsen van schuttingen of andere bouwwerken) leidt tot verslechtering van de verkeersveiligheid of de sociale veiligheid zal de aanvraag voor koop worden geweigerd. Er dient bij verkoop van groen tussen openbare weg of parkeerplaats altijd een buffer groen aanwezig te blijven (vuistregel is strook van minimaal 2 meter). Dit ook om te voorkomen dat parkerende auto's niet tegen de nieuw te plaatsen erfafscheiding rijden.

Als verkoop van snippergroen het verkeer (auto's, fietsers, voetgangers) belemmert, of als erven van omwonenden niet of minder goed bereikbaar worden, zal de aanvraag voor koop eveneens worden geweigerd.

#### 3.3.5 *Ontwikkelingen op termijn*

Als de gemeente ruimtelijke plannen (bouw, verkeer en dergelijke) heeft voor de grond of als de grond als 'strategisch' wordt aangemerkt dan zal de aanvraag voor koop worden geweigerd. Strategisch houdt in de mogelijkheid van ontwikkeling op langere termijn. Bij weigering zal de gemeente in de

beoordeling dit globaal aangeven als 'niet verkoopbaar wegens mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen'. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ook zijn plaatsing van ondergrondse containers, realiseren van opstelplaatsen voor containers, toevoegen van parkeerplaatsen.

### 3.3.6 Bodem

Als bekend is dat de grond zodanig is verontreinigd dat dit het beoogde gebruik (wonen / tuin) in de weg staat, zal de aanvraag voor koop worden geweigerd.

De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging wordt beoordeeld op basis van historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit. Als er geen belemmerende verontreiniging wordt gevonden, zal de gemeente de gegevens over de bodemkwaliteit verstrekken aan de aanvrager. De verzoeker is vrij voor eigen rekening een verkennend bodemonderzoek te verrichten. De aanvrager wordt er op gewezen dat, mocht er toch verontreiniging worden aangetroffen, sanering voor zijn rekening is.

### 3.3.7 Bestemmingsplan

Als openbaar groen verkocht wordt als snippergroen, blijft de geldende bestemming van kracht. Als het snippergroen al langere tijd wordt gebruikt als privétuin, wordt dit gedoogd, ook als de huidige bestemming dat gebruik formeel niet toelaat.

Als een nieuw gebruik wordt beoogd dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dan moet de nieuwe eigenaar voor eigen rekening een procedure starten om de bestemming te wijzigen. Bij het voorgenomen plaatsen van bouwwerken kan de bestemmingswijziging worden meegenomen in de vergunningprocedure.

## 3.4 Aanbod en afhandeling

Als er na toetsing aan de gemeentelijke geen bezwaar bestaat tegen verkoop, wordt door de gemeente een schriftelijk aanbod voor een koopovereenkomst gedaan. Na acceptatie en afsluiting overeenkomst wordt de overeenkomst voor levering aangeboden aan de door de koper gekozen notaris in de gemeente Schagen.

## 4 Verkoopprijs snippergroen

De verkoopprijs van snippergroen is in de kern Schagen hoger dan in de andere kernen en de buitengebieden op basis van de hogere grondwaarde in de kern Schagen. Deze prijzen zijn vastgesteld in collegebesluit van 23 juni 2015 en op juistheid bevestigd in een prijsadvies van de taxateur op 5 februari 2016.

### 4.1 Standaard verkoopprijs snippergroen

De verkooprijzen voor snippergroen bedragen:

- € 107,21 per m<sup>2</sup> prijspeil 1 januari 2018 k.k. in de stad Schagen;
- € 86,79 per m<sup>2</sup> prijspeil 1 januari 2018 k.k. buiten de stad Schagen.

De grondprijs van gemeentegrond voor gebruik als tuin, wordt jaarlijks herzien met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens. Hierbij wordt de prijsstijging van september tot september genomen.

### 4.2 Bijkomende kosten

Alle bijkomende kosten, ook wel 'kosten koper' of k.k. genoemd, zijn voor rekening van de verzoeker. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten, overdrachtsbelasting en bodemonderzoek. kosten voor onderzoek naar kabels en leidingen in de grond.

## 5 Alternatieve vormen van gebruik snippergroen

Als snippergroen niet wordt verkocht aan de eigenaar van de aangrenzende woning (of bedrijfsgebouw), terwijl dat op grond van het afwegingskader wel zou mogen, dan bestaan er twee andere vormen van gebruik door de aanwonende(n). Die vormen zijn verhuur en adoptie. Het onrechtmatig in gebruik nemen is niet toegestaan. Als dit wordt geconstateerd, dan kan de gemeente besluiten tot verkoop aan de gebruiker of tot ontruiming van de grond waarbij eventuele schade in rekening zal worden gebracht aan de onrechtmatige gebruiker.

### 5.1 Verhuur

Hoewel verhuur niet de voorkeur heeft, is dit ook mogelijk. Hiervoor gelden in beginsel de onder punt 3 genoemde spelregels. Op onderdelen kan daar soepeler mee worden omgegaan, omdat de huur ook weer kan worden opgezegd.

De huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar bedraagt 6,0% van de geldende verkoopprijs. Dit is lijn met het marktconforme bruto aanvangsrendement voor woningverhuur buiten de Randstad.

De huurprijs van 6% van de verkoopprijs geldt niet als er gebruiksbeperkingen op de grond rusten, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van kabels en leidingen. In dat geval kan het groen verhuurd worden tegen een gereduceerde huurprijs per jaar van 3% van de geldende verkoopprijs.

De huurprijs wordt jaarlijks herzien met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens. Hierbij wordt de prijsstijging van september tot september genomen.

### 5.2 Adoptie

In sommige gevallen kan er ook besloten worden tot adoptie door inwoners, zonder dat dat een huurprijs voor hoeft te worden betaald. Dit kan alleen als het groen een openbare functie behoudt. Bij een klein stukje kan een individuele inwoner de adoptie op zich nemen, bij grotere stukken moeten dit tenminste drie inwoners zijn. Tenminste 70% van de omwonenden heeft geen bezwaar tegen de adoptie. Daarnaast kunnen per situatie aanvullende spelregels gelden.

### 5.3 Procedure bij gebruik zonder toestemming

Als inwoners een gedeelte van gemeentelijk openbaar groen zonder toestemming van de gemeente in gebruik nemen en het inrichten voor privégebruik, dan is dit onrechtmatige ingebruikneming.

Bij constatering van onrechtmatig gebruik zal de gemeente de gronden terugvorderen, om hierover weer de vrije beschikking te verkrijgen. Dit betekent dat de gebruiker wordt aangeschreven met de opdracht zijn privégebruik van het perceel gemeentegrond te staken en eventueel aangebrachte bebouwing, erfafscheidingen, tuininrichting en dergelijke te verwijderen.

Als de gebruiker nalaat de onrechtmatig in gebruik genomen grond te ontruimen, dan zal de gemeente dit via de rechter afdwingen, waarbij de kosten in rekening worden gebracht aan de gebruiker. Ook aangebrachte schade aan het openbaar groen zal in rekening worden gebracht aan de gebruiker.

Indien voldaan wordt aan de criteria genoemd onder punt 3, zal de grond te koop of te huur worden aangeboden aan de gebruiker.

## 6 Harmonisatieproces

Zoals in de inleiding als is gesteld, is in de raadsvergadering van 26 september 2017 afgesproken dat het proefproject niet gecontinueerd zou worden en dat het college met nieuw beleid naar de raad zou komen. Er zou uitgegaan moeten worden van "een nieuwe, meer geleidelijke aanpak met een langere termijn om aan te sluiten bij de regels van de wet markt en overheid."

### 6.1 Aanpak

Het actief en projectmatig aanbieden van snippergroen door de gemeente is niet langer instrument om tot marktconforme exploitatie te komen, teneinde te voldoen aan de Wet Markt en Overheid. In plaats daarvan zal in tien gelijke stappen (10% - 20% - 30% - etc.) de huur worden verhoogd naar het vastgestelde huurtarief (inclusief de tussentijdse indexeringen). In de praktijk zal dit neerkomen op beëindiging van de lopende – doorgaans mondelinge – afspraken of overeenkomsten en het aanbieden van (nieuwe) huurovereenkomsten. De huurder / gebruiker krijgt – als dit mogelijk is – de mogelijkheid om de grond te kopen.

### 6.2 Voorbereiding

Zoals bij de projectmatige aanpak in de loop van het proces bleek dat er allerlei onverwachte complicaties optraden, zo zal dat ook gebeuren bij de geleidelijke verhoging van de huren. Zo weten

we nu al dat bij een complex woning van de Wooncompagnie er een nogal onlogische knik in de kadastrale grens zit, zodat een deel van de bewoners huurder is van tuingrond en een ander deel niet. Dat kan misschien anders worden opgelost.

Er moet bij individuele aanbiedingen een uitmeting van het snippergroen worden gemaakt. Daarnaast moet gekeken worden naar de kwaliteit van beschoeiingen om te bezien of daar nog kooprijkskortingen aan verbonden moeten worden. En tenslotte zullen stukken grond getoetst moeten worden op de onder punt 3 genoemde criteria, voordat de grond daadwerkelijk te koop kan worden aangeboden. In de periode juli – september 2018 zal de voorbereiding plaatsvinden, zodat de brieven in november – december 2018 kunnen worden verzonden naar de huurders – gebruikers.

### *6.3 Communicatie*

De betrokken huurders / gebruikers zullen per brief geïnformeerd worden over de nieuwe spelregels. Daarin wordt hen ook de keuze voorgelegd om het groen te huren of te kopen. Bij koop is gespreide betaling een optie. In de brief wordt tevens informatie gegeven over de grondwaarde van de kavel waar het snippergroen aan grenst, zodat de huurder / gebruiker duidelijk wordt wat het netto resultaat kan zijn van aankoop.

### *6.4 Gewenst resultaat*

De verwachting is dat verreweg de meeste huurders / gebruikers uiteindelijk zullen besluiten tot aankoop van de grond. Wellicht niet direct per 2019, maar wel in 2021 of 2022. Dit is per saldo voordeliger dan huren en levert qua waardevermeerdering aanzienlijk meer op dan het kost.

Niet iedereen zal onmiddellijk in staat zijn om te kopen. De mogelijkheid om nog een aantal jaren te huren geeft kandidaat kopers enige ruimte om hun financiële planning in te richten op aankoop van de grond. Daarnaast kunnen ze desgewenst nog enkele jaren profiteren van een relatief lage huurprijs. Op het moment dat men het profijtelijk vindt kan alsnog door de gebruiker / huurder besloten worden tot aankoop.

Overigens kan niet worden uitgesloten dat ook langs de weg van de geleidelijkheid nog steeds de nodige bezwaren ontstaan. Per situatie zal worden bezien hoe daarmee kan worden omgegaan.