

Beheernota verkoop reststroken gemeente Sittard-Geleen 2016



Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doel.....	3
1.3 Opbouw.....	3
2. Uitgangspunten verkoop.....	4
2.1 Definitie reststroken.....	4
2.2 Verkoop waar mogelijk ('ja, mits').....	4
2.3 Voorwaarden uitgifte.....	4
2.3.1 Groen.....	4
2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen en strategisch bezit.....	4
2.3.3 Kabels, leidingen, overige ondergrondse infra of voorzieningen en/of opstallen.....	4
2.3.4 Versnippering.....	4
2.3.5 Aangrenzend aan eigen perceel.....	4
2.3.6 Huur- of koopwoning.....	4
2.4 Verkoop/verhuur.....	5
2.5 Eventueel bijkomende kosten.....	5
2.6 Bestemming.....	5
3. Prijsstelling reststroken.....	6
3.1 Wijze van prijsbepaling.....	6
3.2 'Kosten koper'.....	7
3.3 Indexatie verkoopprijs reststroken.....	7
4. Verkoopproces.....	8
5. Slotbepalingen.....	9
Bijlage 1: Afbeelding verkoopproces.....	10
Bijlage 2: concept brief positief advies tot verkoop.....	12
Bijlage 3: concept brief afwijzing verzoek tot aankoop reststrook.....	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Sittard-Geleen komen geregeld verzoeken binnen tot aankoop van gemeentelijke reststroken. In het door het College van Burgemeester en Wethouders vastgelegd beleid ten aanzien van de uitgifte van groen- en reststroken (d.d. december 2003) is bepaald dat er terughoudend omgegaan dient te worden met honorering van deze verzoeken ('nee, tenzij'). In de loop der jaren heeft echter geleidelijk aan een verschuiving plaatsgevonden waardoor thans wordt gewerkt conform het uitgangspunt dat reststroken voor verkoop in aanmerking komen mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden ('ja, mits'). Verkoop van deze gronden heeft enerzijds tot doel het vergroten van het woongenot van de burger en anderzijds areaalvermindering; hetgeen leidt tot lagere onderhoudskosten. In het kader van de uitgifte van reststroken wordt thans gestreefd naar een optimalisatie van de dienstverlening richting de burger en naar een eenduidig verkoopproces en duidelijke rolverdeling.

1.2 Doel

Het doel van deze beheernota verkoop reststroken is meervoudig:

- het vastleggen van het uitgangspunt dat reststroken voor verkoop in aanmerking komen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden;
- het vaststellen van een nieuwe taxatiemethode; waardoor individuele taxatie niet meer nodig is en de burger geen taxatiekosten meer verschuldigd is;
- duidelijkheid creëren omtrent verkoopproces en rolverdeling.

1.3 Opbouw

Deze beheernota is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten bij verkoop weergegeven. In hoofdstuk 3 komt de prijsstelling van de reststroken aan bod. In hoofdstuk 4 zal het verkoopproces en de rolverdeling uiteen gezet worden. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de slotbepalingen.

2. Uitgangspunten verkoop

2.1 Definitie reststroken

Onder reststroken wordt in het kader van deze nota verstaan: percelen openbare ruimte ter grootte van maximaal 150 m² die grenzen aan particuliere woonpercelen en die vanwege hun karakter en situering feitelijk geen openbare functie (meer) vervullen en geen wezenlijke bijdrage (meer) leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte als leefomgeving.

2.2 Verkoop waar mogelijk ('ja, mits')

Huidig uitgangspunt is dat de gemeente Sittard-Geleen bereid is reststroken uit te geven mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

2.3 Voorwaarden uitgifte

Om te kunnen beoordelen of reststroken in aanmerking komen voor uitgifte, worden aanvragen daartoe getoetst aan gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. Hierna wordt - niet limitatief- een aantal beoordelingscriteria vermeld. De gemeente is te allen tijde bevoegd aanvullende beoordelingscriteria aan te voeren.

2.3.1 Groen

Indien de reststrook -dan wel de daarop aanwezige beplanting- van belang is voor gemeentelijke ontwikkelingen, deel uit maakt van een groter geheel, ecologisch van belang is en/of deel uitmaakt van een beeldbepalende of functionele groenvoorziening, wordt deze niet uitgegeven.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen en strategisch bezit

Indien de gemeente verwacht dat zij in verband met de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen belang heeft bij het in eigendom hebben en houden van de reststrook wordt deze niet uitgegeven.

2.3.3 Kabels, leidingen, overige ondergrondse infra of voorzieningen en/of opstallen

Ten aanzien van reststroken waarin zich kabels, leidingen, overige ondergrondse infra of voorzieningen bevinden of waarop zich opstallen bevinden (bijv. CAI kast) wordt nader bekeken of verkoop wenselijk is. Verkoop kan daarnaast enkel plaatsvinden als de rechthebbende van de ondergrondse/bovengrondse voorzieningen met verkoop instemt.

2.3.4 Versnippering

Uitgifte van reststroken mag niet ten koste gaan van het efficiënt beheren en onderhouden van de openbare ruimte. De na uitgifte eventueel overblijvende openbare ruimte dient in verband hiermee -afhankelijk van de specifieke situatie- een nader te bepalen minimale breedte te behouden en te allen tijde bereikbaar te blijven. Daarnaast mag uitgifte niet leiden tot een onlogische indeling van de openbare ruimte dan wel tot het ontstaan van onlogische perceelgrenzen.

2.3.5 Aangrenzend aan eigen perceel

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen is uitgifte van de reststrook alleen mogelijk indien de grond al dan niet gedeeltelijk grenst aan het woonperceel van de verzoeker.

2.3.6 Huur- of koopwoning

Om de eigendomsrechten van woning en bijbehorende percelen bij dezelfde (natuurlijke) rechtspersoon te houden zal verkoop van reststroken enkel plaatsvinden aan de eigenaar van een woning. Een huurder kan dus geen grond kopen.

2.4 Verkoop/verhuur

Wanneer een reststrook geschikt wordt geacht voor verkoop, is het in beginsel niet mogelijk om de grond te huren of op een andere wijze in gebruik te krijgen. Hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een bestaande schriftelijke huur- of gebruiksovereenkomst met betrekking tot de onderhavige grond of om andere moverende redenen.

2.5 Eventueel bijkomende kosten

1. Indien ten gevolge van de verkoop van een reststrook, een of meerdere aanpassing(en) aan de fysieke inrichting van de openbare ruimte dienen plaats te vinden, komen de kosten die hiermee gemoeid zijn voor rekening van koper.
2. Indien bij de verkoop van een reststrook een zakelijk recht dan wel kwalitatieve verplichting gevestigd dient te worden, komen de kosten die hiermee verband houden voor rekening van koper.

2.6 Bestemming

Reststroken worden overgedragen met de bestemming zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Na uitgifte zullen deze gronden veelal betrokken worden bij de tuin c.q. woonperceel, dit heeft tot gevolg dat er formeel sprake kan zijn van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente is in onderhavige situatie ambtshalve niet voornemens op te treden tegen het gebruik als tuin. Bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan wordt -waar mogelijk- van verkochte reststroken, voor zover het gebruik als tuin niet reeds was toegestaan, de vigerende bestemming gewijzigd in tuin. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, kan dit eventueel beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik.

3. Prijsstelling reststroken

3.1 Wijze van prijsbepaling

Voorheen werd de verkoopprijs van een te verkopen reststrook vastgesteld door middel van een individuele taxatie. Gekozen is om te gaan werken met vaste prijzen per m². Daarvoor zijn een aantal redenen:

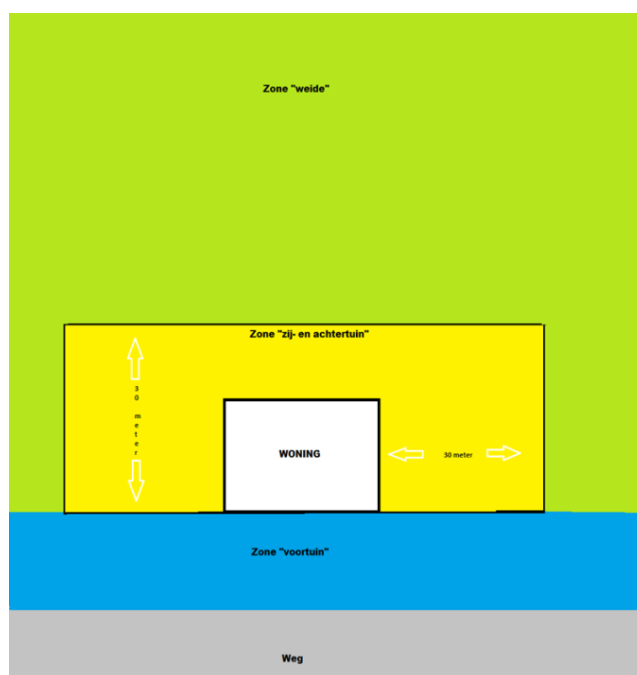
- kostenvermindering voor de burger: de burger hoeft geen taxatiekosten (€ 302,50) meer te betalen;
- duidelijkheid aan de voorkant: de verkoopprijs is reeds bekend op het moment dat de burger een aanvraag wilt indienen; op deze wijze weet de burger waar hij aan toe is en kan hij een weloverwogen keuze maken om al dan niet een verzoek in te dienen;
- tijdsbesparing: er hoeft niet meer gewacht te worden op een taxatie en daarnaast wordt verwacht dat minder verzoeken uiteindelijk alsnog zullen stranden om de reden dat koper de koopprijs te hoog vindt, ondanks dat hier al energie door diverse medewerkers in is gestoken.

Gezien bovenvermelde vindt prijsbepaling plaats door middel van de zogenaamde 'rubricering-methode'.

Rubricering-methode

Bij deze methode worden percelen in drie verschillende zones gerubriceerd en is per zone een vaste prijs te bepalen. De drie te onderscheiden delen zijn als volgt:

- Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de minst toegevoegde waarde voor het woonobject.
(Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)
- Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object.
- Rubriek 'weide': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel. Deze grond heeft gemiddeld genomen minder toegevoegde waarde dan de grond binnen die afstand.



Per rubriek is er een waarde nodig. Deze waarde wordt bepaald aan de hand van de waarde van bouwgrond. De waarde van zij- en achtertuin bedraagt 25% van de bouwgrondwaarde, voortuin 10% en weide 12,5%. Er wordt uitgegaan van de gemiddelde bouwgrondwaarde gemeentebreed. Dit betekent dat gemeentebreed gewerkt gaat worden met drie verschillende prijzen per m², zodat de prijsstelling duidelijk en hanteerbaar blijft.

Gebaseerd op de gemiddelde bouwgrondwaarde (uitgaande van de benedengrens) zoals weergegeven in de grondprijzenbrief 2014 resulteert dit in de volgende (afgeronde) prijzen:

Rubriek 'voortuin': € 17,50 per m²

Rubriek 'zij- en achtertuin': € 44,00 per m²

Rubriek 'weide': € 22,00 per m²

3.2 'Kosten koper'

Verkoop vindt plaats op basis van 'kosten koper'. Onder 'kosten koper' wordt onder meer verstaan -niet limitatief- : notariskosten, kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

3.3 Indexatie verkoopprijs reststroken

Indexatie van de verkoopprijzen vindt om de vier jaar plaats door middel van de grondprijzenbrief.

4. Verkoopproces

1. Aanvrager vult aanvraagformulier aankoop reststroken in.
2. Aanvraag komt binnen bij Team Beheer & Ontwerp, medewerker grondzaken digitaliseert stukken, registreert de aanvraag in het Excel overzicht en legt fysiek dossier aan.
verantwoordelijke: medewerker grondzaken
3. Aanvraag wordt digitaal doorgestuurd aan Team Planning & Opdracht.
verantwoordelijke: medewerker grondzaken
4. Adviesrapport wordt aangemaakt en de specialisten (afval & reiniging, groen/bomen, civiele techniek, riolering, water en nutsvoorziening) worden om advies gevraagd.
verantwoordelijke: beheerspecialist groen
5. De beheerspecialist groen beoordeelt of de aanvraag ter advisering wordt voorgelegd aan Team Ruimte & Economie.
verantwoordelijke: beheerspecialist groen
6. De beheerspecialist groen beoordeelt of de aanvraag ter advisering wordt voorgelegd aan Team Verkeer.
verantwoordelijke: beheerspecialist groen
7. De beheerspecialist nutsvoorzieningen doet een KLIC-melding en vraagt advies c.q. toestemming aan de betreffende nuts- en telecombedrijven.
verantwoordelijke: beheerspecialist nutsvoorzieningen
8. De ontvangen adviezen worden gebundeld tot één verkoopadvies met als conclusie wel (evt. met nadere voorwaarden b.v. zakelijk recht) of niet verkopen.
verantwoordelijke: beheerspecialist groen
9. Het eindadvies wordt aan de medewerker grondzaken toegestuurd.
verantwoordelijke: beheerspecialist groen
10. A. In geval van positief verkoopadvies: aanvrager ontvangt bericht dat verzoek gehonoreerd wordt en wordt verzocht kenbaar te maken of hij wenst over te gaan tot koop. (*concept brief zie bijlage 2*)
verantwoordelijke: medewerker grondzaken
B. In geval van negatief verkoopadvies:
 1. De portefeuillehouder economie en middelen wordt op de hoogte gebracht omtrent negatief verkoopadvies en bespreekt dit met de portefeuillehouder wijkgericht werken, leefomgeving en welzijn.
 2. Aanvrager ontvangt bericht dat verzoek niet gehonoreerd wordt. (*concept brief zie bijlage 3*)
verantwoordelijke: medewerker grondzaken
11. Koopovereenkomst wordt opgesteld met eventueel bijzondere bepalingen.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken
12. Koopovereenkomst wordt toegestuurd aan koper.
verantwoordelijke: medewerker grondzaken

13. Na ondertekening door koper neemt de teammanager van team Beheer & Ontwerp een mandaatbesluit tot verkoop.
verantwoordelijke: teammanager Beheer & Ontwerp
14. GEO wordt door behandelaar verzocht een verkooptekening te maken.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken/GEO
15. Benodigde stukken worden toegestuurd aan de door koper aangewezen notaris.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken
16. Volmacht tot het passeren van de notariële akte van levering wordt verleend.
Verantwoordelijke: vastgoedjurist/makelaar van team Beheer & Ontwerp
17. Gegevens verkoop worden ingevoerd in het verkoopregister en het digitale dossier wordt gecontroleerd op volledigheid.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken
18. Groenspecialist wordt op de hoogte van verkoop gebracht teneinde beheerareaal aan te passen.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken
19. Jaarlijks wordt een overzicht van verkochte percelen doorgestuurd aan team Gebiedsontwikkeling.
Verantwoordelijke: medewerker grondzaken
20. Bij de eerst volgende reguliere herziening van het bestemmingsplan worden de verkochte percelen meegenomen en worden deze -waar mogelijk- bestemd tot 'tuin' voor zover dit gebruik niet reeds was toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.
Verantwoordelijke: Team gebiedsontwikkeling

5. Slotbepalingen

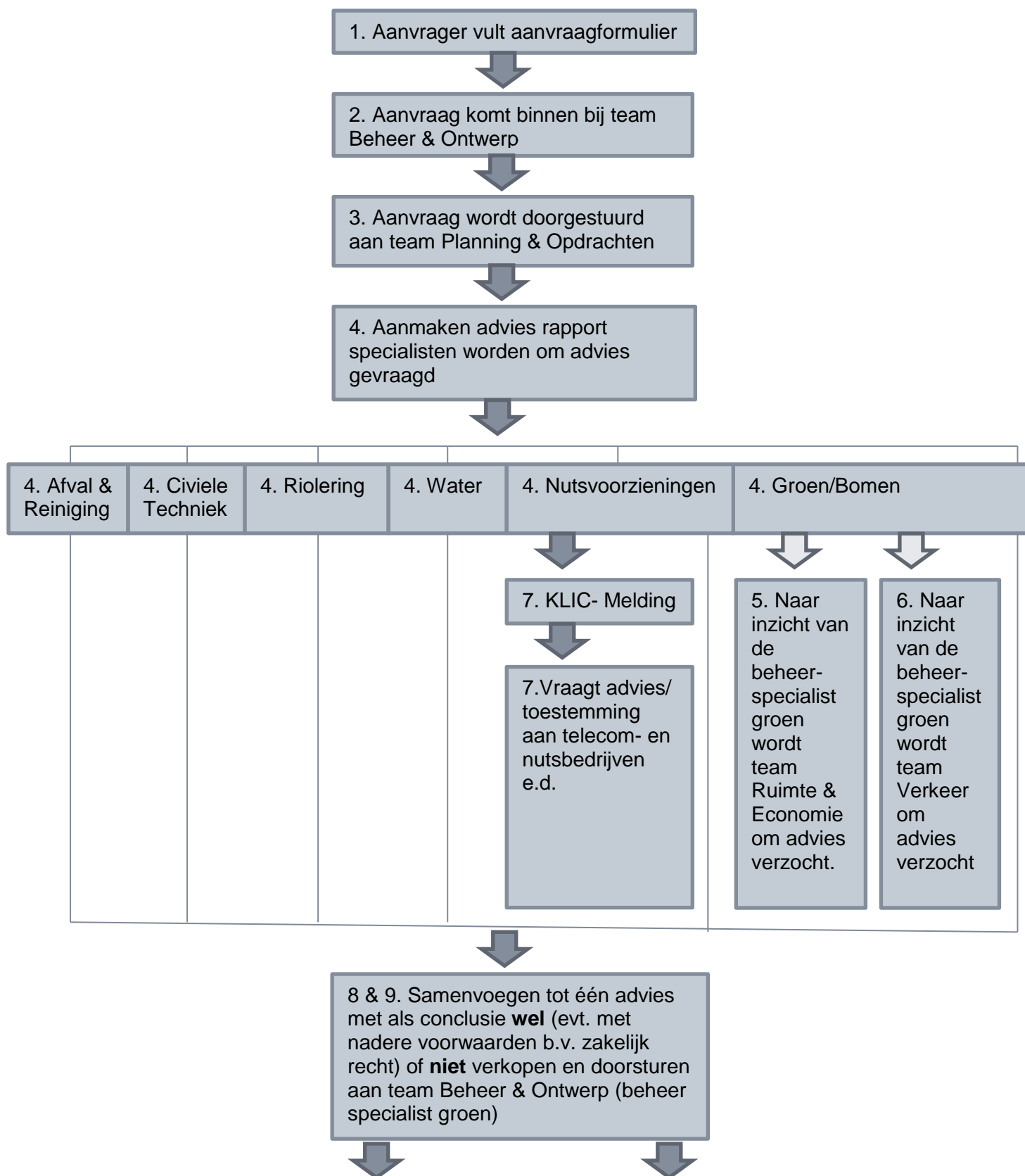
1. De beleidsregels verkoop en verhuur groen- en reststroken (collegebesluit d.d. 23 december 2003, reg. nr. 2003/142334) en herziening prijzenbeleid "verkopen kleine groenstroken" c.q. "reststroken" (collegebesluit d.d. 9 november 2010 reg. nr. 2010/110580) worden ingetrokken
2. Deze beheernota treedt in werking op de dag na bekendmaking.
3. Deze beheernota wordt aangehaald als: beheernota verkoop reststroken gemeente Sittard-Geleen 2016

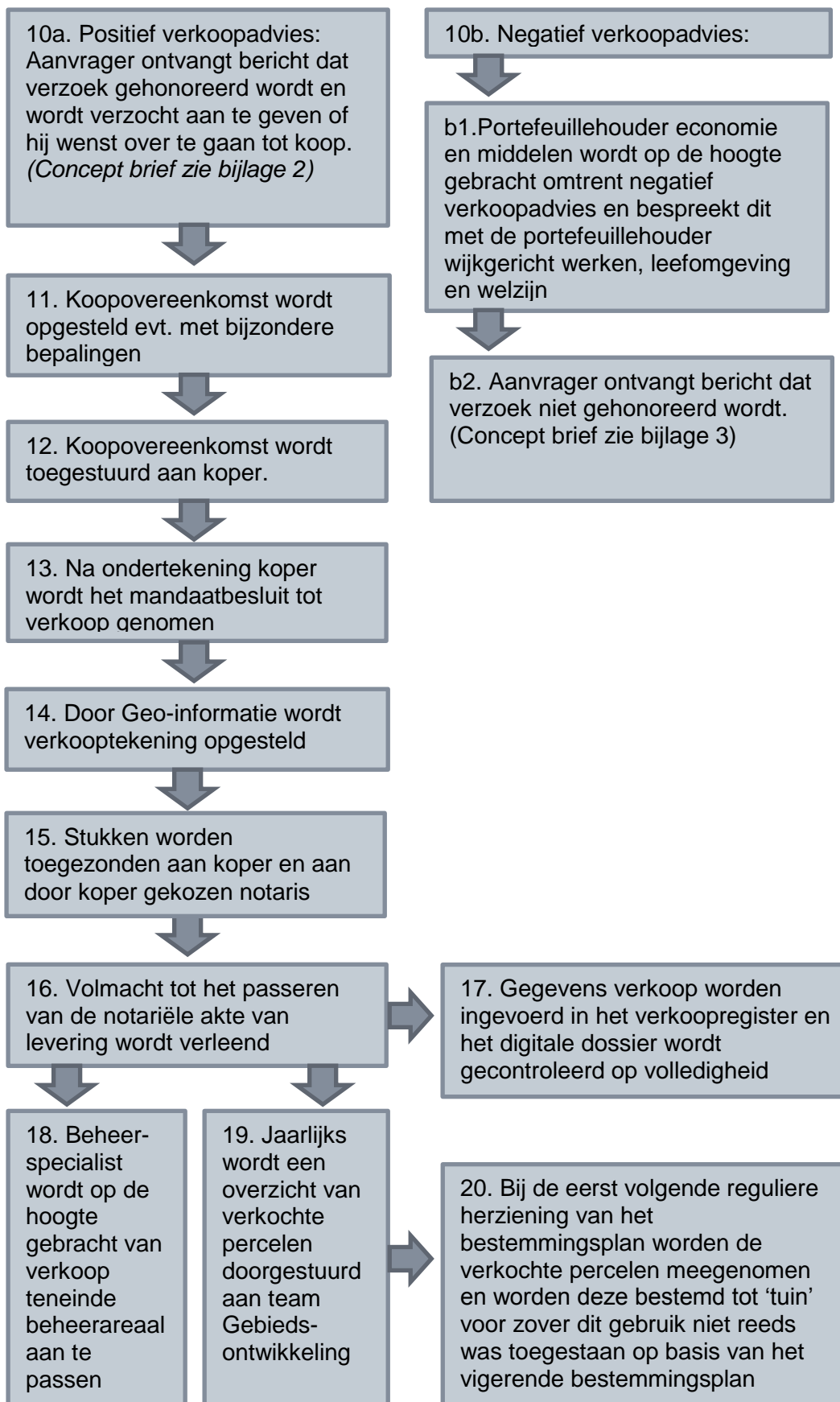
Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen in de vergadering van 8 november 2016.

De Burgemeester,
drs. G.J.M. Cox

De Secretaris,
mr. J.W.C. Aalders MCCC

Bijlage 1: Afbeelding verkoopproces





Bijlage 2: concept brief positief advies tot verkoop

Geachte <naam>,

Enige tijd geleden heeft u een verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor de aankoop van een gemeentelijk perceelgedeelte nabij <straatnaam, huisnummer, plaats>.

Hierbij delen wij u mede dat de gemeente positief tegenover verkoop staat. De oppervlakte van onderhavig perceel bedraagt ca. <oppervlakte>. De verkoopprijs van het betreffende perceelgedeelte bedraagt <€ bedrag k.k.> (zegge <bedrag voluit geschreven>) euro kosten koper). Onder kosten koper worden onder meer verstaan de kadastrale kosten, overdrachtsbelasting en de notariskosten.

<Indien van toepassing nadere voorwaarden van verkoop beschrijven, bijv. zakelijk recht, kwalitatieve verplichting etc.>

Ter informatie willen wij u erop wijzen dat reststroken worden overgedragen met de bestemming zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. De gemeente is echter ambtshalve niet voornemens op te treden tegen het gebruik als tuin. Bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan wordt van verkochte reststroken indien mogelijk de vigerende bestemming gewijzigd naar tuin. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, kan dit eventueel beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en vernemen graag van u of u wenst over te gaan tot aankoop van de onderhavige gemeentegrond. Mocht uw reactie positief luiden dan zal zo spoedig mogelijk een koopovereenkomst worden opgesteld en aan u worden toegestuurd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met <contactgegevens medewerker grondzaken>

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen,
namens dezen,
Teammanager Beheer en ontwerp,

<naam teammanager>

Bijlage 3: concept brief afwijzing verzoek tot aankoop reststrook

Geachte <naam >,

Enige tijd geleden heeft u een verzoek ingediend om in aanmerking te komen voor de aankoop van een gemeentelijk perceelgedeelte nabij <straatnaam, huisnummer, plaats>.

Uw verzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de desbetreffende vakafdelingen. Op basis van het ter zake ontvangen advies, besluit ondergetekende hierbij in mandaat uw verzoek niet te honoreren. Reden hiertoe is <argumenten tot afwijzing welke aangeleverd zijn door de specialisten>

Tot het nemen van dit besluit is ondergetekende bevoegd conform het "Mandaat-, volmacht en machtigingsbesluit gemeente Sittard-Geleen 2013-II" d.d. 17 september 2013 en het daarop gebaseerde "Ondermandaatbesluit Teammanager Beheer en Ontwerp, Cluster Ruimtelijke Projecten en Beheer" d.d. 28 april 2015.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met <contactgegevens van in casu meest betrokken beheerspecialist>

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen,
namens dezen,
Teammanager Beheer en Ontwerp,

< naam teammanager >