



*aanvaard m.u.v. fractie  
Burgerbelang*

Agendanr.: 10  
Voorstelnr.: RB2013019  
Onderwerp: Verhuurregeling openbaar groen

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 29 januari 2013

### Beknopt voorstel

Om meer marktconform met de uitgifte van openbaar groen om te kunnen gaan wordt voorgesteld de huidige gebruiksregeling om te zetten in een verhuurregeling.

### Toelichting

#### Inleiding

In het licht van de wens van uw Raad om zo marktconform mogelijk om te gaan met ons gemeentelijk vastgoed is het systeem waarbinnen openbaar groen thans aan particulieren in gebruik wordt gegeven nader bekeken. Al tijdens de behandeling van de aanpassingsvoorstellen voor het beleid bij verkoop van openbaar groen op 24 januari 2011 was er bij uw Raad al aandacht voor gebruik of verhuur van openbaar groen. Tijdens deze raadsvergadering werd door de wethouder medegedeeld dat er op ambtelijk niveau een voorstel tot aanpassing van het huidige systeem werd voorbereid. Toegezegd werd dat vóór 31-12-2014 een nieuw systeem, inclusief prijsvorming, aan uw Raad ter besluitvorming zou kunnen worden voorgelegd.

#### Huidig systeem

Al heel lang kent de gemeente Heerhugowaard een systeem waarbinnen stukjes openbaar groen aan particulieren in gebruik worden gegeven. Met de gebruikers van die stukjes groen zijn gebruiksovereenkomsten gesloten met een looptijd van telkens 5 kalenderjaren. Voor het gebruik van deze stukjes gemeentegrond wordt, voor de volle periode van 5 jaar, en ongeacht het aantal in gebruik gegeven m<sup>2</sup>, een recognitiebedrag van € 25,00 in rekening gebracht. Door enerzijds het afsluiten van een gebruiksovereenkomst en anderzijds het betalen van het recognitiebedrag (recognitie = erkenning) wordt door de gebruiker erkend dat de grond niet tot zijn bezit behoort waardoor er nimmer sprake kan zijn van eigendomsverkrijging door verjaring.

#### Overwegingen

- 1) Waarom geven wij openbaar groen in gebruik?  
Deze vraag heeft een tweeledig antwoord. Wij geven het in gebruik omdat particulieren ons daarom vragen en het de gemeente tevens ontlast in het kader van onderhoud. Er is dus een duidelijk belang voor beide partijen. In een gewijzigd systeem zullen deze belangen zoveel mogelijk bestendig moeten worden. Dit impliceert dat de prijsstelling binnen het nieuwe systeem naar de maatstaven van uw Raad moet voldoen aan "marktconformiteit" en tevens voor de particuliere gebruikers van de grond geen reden moet zijn om af te gaan zien van dat gebruik en de gemeente weer veel van die stukjes snippergroen in het onderhoud terug gaat krijgen.
- 2) Vastgesteld kan worden dat het in gebruik geven van gemeentegrond (openbaar groen) tegen een bedrag van € 25,00 voor een periode van 5 jaar en ongeacht de oppervlakte niet kan worden bestempeld als "marktconform gebruik van ons gemeentelijk vastgoed". Tevens kan worden gesteld dat er een rechtsongelijkheid bestaat wanneer een particulier

die 5 m<sup>2</sup> openbaar groen in gebruik heeft, hetzelfde bedrag moet betalen (hoe gering dan ook) als de particulier die 125 m<sup>2</sup> openbaar groen in gebruik heeft. Beide constatering pleiten ervoor om het systeem aan te passen, waarbij dan al logischerwijze gedacht moet worden aan een verhuursysteem waarbij zowel de prijsstelling als de oppervlakte een rol moeten gaan spelen.

- 3) De huidige gebruikperiode van 5 jaar eindigt, voor alle gevallen waarin sprake is van gebruik van openbaar groen op grond van een gebruiksovereenkomst, per 1 januari 2015. Het is dan ook logisch uit te gaan van implementatie van een nieuw systeem met ingang van 1-1-2015.

### Onderzoek marktconformiteit

Als we uitgaan van marktconformiteit zal eerst moeten worden vastgesteld wat dan marktconform is binnen het openbaar groen. Uiteraard is er niet echt een "markt" voor openbaar groen. Om dit begrip zoveel mogelijk te benaderen zal gekeken moeten worden naar de manier waarop andere gemeenten de uitgifte van openbaar groen hebben geregeld. Via het internet hebben wij onderzoek gedaan bij een aantal gemeenten. Geconstateerd kan worden dat er geen sprake is van enige uniformiteit. De prijzen die voor de huur van openbaar groen worden gevraagd variëren van € 0,50 tot € 43,00 per m<sup>2</sup> per jaar.

Hieronder treft u een – overigens niet uitputtend – overzicht aan van door andere gemeenten gehanteerde huurprijzen:

<b>Naam gemeente</b>	<b>Methode</b>	<b>Prijs</b>	<b>Bijzonderheden</b>
<b>Dalfsen</b>	Prijs per m2 p jr	€ 0,50 per m2	
<b>Sittard Geleen</b>	Prijs per m2 p jr	€ 1,00 per m2	
<b>Apeldoorn</b>	< 30 m2 vaste prijs > 30 m2 prijs per m2 p jr	€ 27,23 € 0,91 per m2	
<b>Achtkarspelen</b>	Prijs per m2 p jr	€ 15,00 tot € 43,00 per m2	
<b>Krimpen a/d IJssel</b>	Prijs per m2 p jr	€ 4,75 per m2	
<b>Oegstgeest</b>	Prijs per m2 p jr	€ 15,10 per m2	
<b>Zijpe</b>	Vaste prijs Plus prijs per m2 p jr	€ 20,36 Plus € 1,00 per m2	
<b>Kerkrade</b>	< 20 m2 vaste prijs p jr < 50 m2 vaste prijs p jr < 100 m2 vaste prijs p jr < 150 m2 vaste prijs p jr < 200 m2 vaste prijs p jr > 200 m2 prijs per m2 p jr	€ 10,00 € 25,00 € 50,00 € 75,00 € 100,00 € 0,50 per m2	
<b>Wierden</b>	Prijs per m2 p jr	€ 2,44 per m2	
<b>Castricum</b>			Afgeleide van kooprijzen
<b>Langedijk</b>	Prijs per m2 p jr	€ 3,40 per m2	

### Systeemkeuze

De verschillende systemen in overweging nemende gaat onze voorkeur sterk uit naar het door de gemeente Kerkrade gehanteerde systeem waarbij gebruik gemaakt wordt van 'bandbreedtes' en derhalve niet over te gaan tot een systeem van verhuur per m<sup>2</sup>.

Het bandbreedte systeem heeft een groot voordeel boven de systemen waarbij per m<sup>2</sup> betaald moet worden. Bij verhuur per m<sup>2</sup> is een geschil over de af te rekenen oppervlakte al snel aan de orde. Wordt er per bandbreedte betaald, dan vallen de meeste oppervlakten binnen een bepaalde bandbreedte en kan er alleen een geschil ontstaan wanneer een oppervlakte op de grens zit van 2 bandbreedtes. Binnen het systeem van bandbreedtes kan vervolgens nog een onderscheid worden gemaakt tussen verhuur van grond aan de voorzijde van een woning ( vóór de voorgevelrooilijn) en grond gelegen aan de zij- en achter kant. Dit onderscheid kan worden gemaakt op grond van de gebruikswaarde van de grond voor de bewoner. Grond aan de voorzijde zal voornamelijk gebruikt worden ter verfraaiing van het aanzicht van de woning terwijl grond aan de zijkant, maar zeker ook grond aan de achterzijde gebruikt wordt ter vergroting van het woongenot.

### **Verhuurprijzen**

Gebruik makend van het systeem zoals dat in Kerkrade wordt toegepast, stellen wij u voor uit te gaan van de volgende prijsstellingen:

- 1) met betrekking tot grond gelegen aan de zijkant en/of achterzijde van de woning:
  - voor kavels van 0 t/m 20 m<sup>2</sup>: € 10,00 per jaar;
  - voor kavels van 21 t/m 50 m<sup>2</sup>: € 25,00 per jaar;
  - voor kavels van 51 t/m 100 m<sup>2</sup>: € 50,00 per jaar;
  - voor kavels van 101 t/m 200 m<sup>2</sup>: € 75,00 per jaar en
  - voor kavels groter dan 200 m<sup>2</sup>: € 100,00 per jaar.
  
- 2) met betrekking tot grond gelegen voor de voorgevelrooilijn van de woning:
  - voor kavels van 0 t/m 20 m<sup>2</sup>: € 5,00 per jaar;
  - voor kavels van 21 t/m 50 m<sup>2</sup>: € 15,00 per jaar;
  - voor kavels van 51 t/m 100 m<sup>2</sup>: € 25,00 per jaar;
  - voor kavels van 101 t/m 200 m<sup>2</sup>: € 40,00 per jaar en
  - voor kavels groter dan 200 m<sup>2</sup>: € 50,00 per jaar.

Bij combinatie van aan de voorzijde, zijkant en/of achterzijde gelegen kavels geldt een maximum huurprijs van € 100,00 per jaar.

In een situatie waarin een particulier thans een stukje gemeentegrond met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van zijn woning in gebruik heeft, zal het begrotingseffect neutraal zijn. Deze particulier betaalt nu € 25,00 per 5 jaar en zal vanaf 1-1-2015 € 5,00 per jaar gaan betalen. In alle andere situaties zal het nieuwe verhuursysteem een positief effect hebben op de begroting, waarbij wij van mening zijn dat de gehanteerde prijsstelling niet tot gevolg zal hebben dat in gebruik gegeven gemeentegrond massaal "terug gegeven" zal worden aan het openbaar areaal. In een bijlage, welke voor de raadsleden ter inzage ligt op het bestuurssecretariaat, hebben wij de begrotingseffecten van de bovenstaande nieuwe verhuurprijzen aan de hand van een aantal huidige gebruikssituaties in kaart gebracht.

De hierboven genoemde huurprijzen kunnen gaan gelden met ingang van 1-1-2015 en worden vervolgens 1x per 5 jaar geïndexeerd, dit om de administratieve kosten van het nieuwe systeem zo laag mogelijk te houden. De indexering zoals die wordt gehanteerd voor de gemeentelijke begroting zal ook hierbij worden toegepast.

### **Risico's**

Welk nieuw systeem er ook bedacht wordt en welke prijsstelling er ook wordt gehanteerd, er zullen altijd wel situaties zijn waarin de huidige gebruikers bij wijziging van het huidige systeem gaan afzien van het verder gebruik van de gemeentegrond. Dit betekent dat er stukjes gemeentegrond weer binnen het openbaar areaal zullen moeten worden opgenomen. De terug te geven kavels zullen leeg en ontruimd teruggeleverd worden hetgeen impliceert dat deze door de

afdeling Wijkbeheer opnieuw zullen moeten worden ingericht en vervolgens moeten worden onderhouden. Door de groenbeheerder van de afdeling Wijkbeheer is aangegeven dat er voor herinrichting van openbaar groen éénmalig uitgegaan moet worden van gemiddeld € 15,00 per m<sup>2</sup> en dat de jaarlijkse onderhoudskosten gemiddeld € 2,00 per m<sup>2</sup> bedragen. Deze bedragen kunnen echter variëren, afhankelijk van de keuze van herinrichting en de bereikbaarheid van de betreffende locatie.

De éénmalige herinrichtingskosten zullen zich in 2015 voordoen, de jaarlijkse onderhoudskosten zullen zich vanaf 2016 voordoen. Deze - voor de afdeling Wijkbeheer niet ingerekende - extra kosten kunnen alsdan gedekt worden uit de inkomsten van het nieuwe verhuursysteem.

### Nieuwe situaties

Reeds bij de behandeling van de begroting 2011 hebben zowel ons college als uw Raad aangegeven meer openbaar groen te willen verkopen. Dit heeft inmiddels geleid tot het nader vaststellen (verruimen) van de regels rond de verkoop van openbaar groen. Bij het aanbieden van een nieuwe overeenkomst aan de huidige gebruikers van openbaar groen zal dan ook, daar waar mogelijk, aangegeven worden dat de mogelijkheid van koop ook openstaat.

Regelmatig wordt de gemeente nog geconfronteerd met een nieuw verzoek een stukje gemeentegrond te mogen huren. Momenteel zijn er ruim 1300 gebruiksovereenkomsten voor openbaar groen en is een toename van dit aantal niet gewenst. Wij stellen dan ook voor om bij nieuwe aanvragen uit te gaan van verkoop en alleen dán tot verhuur over te gaan:

- a) indien het verzoek tot huur van de betreffende kavel openbaar groen is gedaan door de bewoner van een huurwoning of,
- b) bij een eigen woning, de betreffende kavel openbaar groen vanuit stedenbouwkundig oogpunt en uit het oogpunt van groenbeheer wel verkoopbaar is maar niet verkocht kan worden omdat er kabels en/of leidingen in liggen.

### Advies

Gelet op de consequenties die deze nieuwe beleidslijn rond verhuur van openbaar groen kan hebben voor de afdeling Wijkbeheer (sector Stadsbeheer), is met deze afdeling overleg gepleegd en hebben onderstaande adviezen de instemming van die afdeling.

Resumerend stellen wij uw Raad voor:

- 1) Met ingang van 1-1-2015 openbaar groen te gaan verhuren conform de in dit voorstel onder het kopje "Verhuurprijzen" genoemde prijsstellingen;
- 2) Eventuele herinrichtingskosten en jaarlijkse onderhoudskosten voor aan het openbaar areaal terug gegeven kavels te dekken uit de huuropbrengsten openbaar groen;
- 3) Bij nieuwe aanvragen voor gebruik van openbaar groen uit te gaan van verkoop en alleen dan over te gaan tot verhuur indien verkoop uitsluitend niet mogelijk blijkt doordat er kabels en/of leidingen in liggen of het verzoek tot huur is gedaan door de bewoner van een huurwoning;
- 4) Het nieuwe systeem op te nemen in de nota Grondprijsbeleid.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 maart 2013  
RB2013019 Verhuurregeling openbaar groen :

Bespreekstuk



Nr.: RB2013019

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

overwegende dat het wenselijk is zo marktconform mogelijk om te gaan met het gemeentelijk vastgoed, waaronder het openbaar groen;

overwegende dat de huidige regeling waarbinnen openbaar groen voor een bedrag van € 25,00 per 5 jaar aan particulieren in gebruik wordt gegeven niet voldoet aan marktconformiteit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2013;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 maart 2013;

b e s l u i t

- 1) Met ingang van 1-1-2015 openbaar groen te gaan verhuren conform de volgende prijsstellingen:
  - a) met betrekking tot grond gelegen aan de zijkant en/of achterzijde van de woning:
    - voor kavels van 0 t/m 20 m<sup>2</sup>: € 10,00 per jaar;
    - voor kavels van 21 t/m 50 m<sup>2</sup>: € 25,00 per jaar;
    - voor kavels van 51 t/m 100 m<sup>2</sup>: € 50,00 per jaar;
    - voor kavels van 101 t/m 200 m<sup>2</sup>: € 75,00 per jaar en
    - voor kavels groter dan 200 m<sup>2</sup>: € 100,00 per jaar.
  - b) met betrekking tot grond gelegen voor de voorgevelrooilijn van de woning:
    - voor kavels van 0 t/m 20 m<sup>2</sup>: € 5,00 per jaar;
    - voor kavels van 21 t/m 50 m<sup>2</sup>: € 15,00 per jaar;
    - voor kavels van 51 t/m 100 m<sup>2</sup>: € 25,00 per jaar;
    - voor kavels van 101 t/m 200 m<sup>2</sup>: € 40,00 per jaar en
    - voor kavels groter dan 200 m<sup>2</sup>: € 50,00 per jaar.en bij combinatie van aan de voorzijde, zijkant en/of achterzijde gelegen kavels een maximum huurprijs van € 100,00 per jaar.
- 2) Eventuele herinrichtingskosten en jaarlijkse onderhoudskosten voor aan het openbaar areaal terug gegeven kavels te dekken uit de huuropbrengsten openbaar groen;
- 3) Bij nieuwe aanvragen voor gebruik van openbaar groen uit te gaan van verkoop en alleen dan over te gaan tot verhuur indien verkoop uitsluitend niet mogelijk blijkt doordat er kabels en/of leidingen in liggen of het verzoek tot huur is gedaan door de bewoner van een huurwoning;
- 4) Het nieuwe systeem op te nemen in de nota Grondprijsbeleid.

Heerhugowaard, 26 maart 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

