

Oplegvel Collegebesluit	Portefeuille E. Cassee
	Auteur Dhr J. Schurer
	Telefoon 023 511 3418 E-mail: FvdBoorn@haarlem.nl
	StZ/VG 2012 153413
	Bijlagen: 1. Checklist Toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond
Onderwerp Toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond	B & W-vergadering van 3 juli 2012

DOEL: Besluiten

Het vaststellen van een toetsingsprotocol voor de verkoop van (kleine) percelen gemeentegrond voor een koopsom onder de €100.000 is een bevoegdheid van het college.

B&W

1. Het college besluit het toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond vast te stellen;
2. De betrokkenen worden geïnformeerd;
3. Dit besluit wordt ter informatie naar de commissie Stedelijke Ontwikkeling gestuurd.

Collegebesluit

Onderwerp: Toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond

Reg. Nummer: StZ/VG 2012/153413

1. Inleiding

Met de vaststelling van de nota *Aanpak van geconstateerde annexaties gemeentegrond* ([BIS 2011 412389](#)) heeft de raad het handhavingsbeleid goedgekeurd inzake het omgaan met geannexeerde grond. De aanpak van annexaties is in het belang van de gemeente ter voorkoming van verlies van grond en inkomsten. Bij annexatie gaat het in dit geval om het illegaal in gebruik nemen van gemeentegrond. De uitvoering van de Nota (Project Annexaties) is thans gestart.

In bepaalde gevallen kan het college bereid zijn om geannexeerde gronden te koop aan te bieden en zo te legaliseren. Ook worden regelmatig (kleine) percelen grond te koop gevraagd door belanghebbenden. Het is van belang om over een transparant toetsingsprotocol te beschikken voor de verkoop van deze (kleine) percelen grond met een koopsom tot €100.000.

Dit protocol was als zodanig nog niet aanwezig en daarmee de reden m dit protocol vast te stellen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het toetsingsprotocol voor de verkoop van gemeentegrond conform de bijlage vast te stellen.
2. De betrokkenen worden geïnformeerd.
3. Dit besluit wordt ter informatie naar de commissie Stedelijke Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Door het vaststellen van het toetsingsprotocol voor verkoop van gemeentegrond ontstaat er transparantie omtrent de eventuele verkoop van gemeentegrond.

4. Argumenten

Transparantie is één van de pijlers van een betrouwbare overheid

Bij aanpak van annexatie kan een transparante en eenduidige afweging plaatsvinden of de grond verkocht kan worden. Daarnaast past dit besluit binnen het beleid van de gemeente op het gebied van de realisatie van verkoopopbrengsten.

De samenhang met de Structuurvisie Openbare Ruimte is belang

Een logische onderbouwing van het toetsingsprotocol wordt gevormd dóór de nieuwe Structuurvisie Openbare Ruimte. Deze structuurvisie heeft echter een dusdanige planning dat de aansluiting op het project Annexaties in gevaar dreigt te komen en het risico van verjaring op kan gaan treden.

Juist om deze reden wordt het toetsingsprotocol separaat ter vaststelling voorgelegd.

5. Kanttekeningen

Toepassing van dit protocol genereert geen extra kosten

De kosten gemaakt door toepassing van het toetsingsprotocol en de aanschrijving, vallen binnen het werkplan en de begroting en hebben geen nadelige financiële consequenties.

Netto verkoopopbrengsten worden toegevoegd aan de reserve Vastgoed.

6.1 Uitvoering

In de nota *Aanpak van geconstateerde annexaties gemeentegrond* zijn circa 280 dossiers geanalyseerd en ingedeeld in drie categorieën.

1. *Situaties waarin illegaal gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond en waar dit niet wenselijk is.*

Deze gevallen worden gestuit en gehandhaafd met het project “Annexaties”;

2. *Situaties waarin illegaal gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond, maar waar het bestemmingsplan van de grond legalisatie toestaat.*

In deze gevallen wordt eerst de verjaring gestuit en vervolgens de grond te koop aangeboden conform het uitgiftebeleid gemeentegrond. Bij geen- of negatieve reactie wordt de zaak toegevoegd aan de handavingslijst van project Annexaties;

3. *Situaties waarin illegaal gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond, waar dit niet onwenselijk is maar waar het bestemmingsplan legalisatie niet toelaat.*

In deze gevallen kan met het toetsingsprotocol getoetst worden of het wenselijkheid en haalbaar is de grond te verkopen en wordt de zaak heringedeeld naar nummer 1 respectievelijk 2. Bij eventuele legalisatie zal een bestemmingsplanwijziging moeten worden meegenomen.

6.2 Aanpak

- Er is een toetsingsprotocol ontworpen inzake de verkoop van gemeentegrond. De werkwijze wordt weergegeven in Bijlage A. Elke onderzoeksvraag van de checklist leidt bij positief antwoord tot een afwijzing van verkoop;
- Tijdens onderzoek voor het handavingsbeleid annexatie zijn situaties geconstateerd waarbij toepassing van het uitgiftebeleid snippergrond kan leiden tot verkoop/legalisatie. Zodra het toetsingsprotocol is vastgesteld, kunnen belanghebbenden die grond geannexeerd hebben, benaderd worden met een voorstel tot verkoop/legalisatie. Indien men - binnen een redelijke termijn - niet of negatief reageert, worden de gevallen toegevoegd aan de lijst van te handhaven situaties binnen het project annexaties;
- Nieuwe gevallen van annexaties kunnen dienovereenkomstig afgehandeld worden;
- De verkoop wordt na vaststelling van het toetsingsprotocol overeenkomstig het vigerende delegatie/mandateringsbesluit (laatste versie: [BIS 2011628083](#)) door de afdeling Vastgoed uitgevoerd;
- Voor verkoop van kleine percelen gemeentegrond met een koopsom tot €100.000 is het hoofd Afdeling Vastgoed gevolmachtigd. Verkoop van percelen met een hogere koopsom zal plaatsvinden conform het protocol actieve informatieplicht (lichte- respectievelijke zware voorhangprocedure);
- Alle verkopen worden gemeld in de staf van de portefeuillehouder.

7. Financiële aspecten

De waardebepaling van de grond vindt plaats conform de vigerende nota Grondprijzen (laatste versie [BIS 2011 298157](#)). De grondprijs wordt vastgesteld via een taxatie, waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheid wordt doorgerekend in de grondprijs. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van het waardeverhogende effect van de uitbreiding op het totale perceel. De verkoopopbrengst wordt ingeboekt in de reserve Vastgoed.

8. Bijlagen

Bijlage A: Checklist Toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage A: Checklist Toetsingsprotocol verkoop gemeentegrond

Situatieanalyse		Antwoord:	Reden tot afwijzing verkoop:
1	Maakt de grond onmiskenbaar deel uit van de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur?		
2	Is de grond nodig voor het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid?		
3	Zijn er monumentale bomen of beeldbepalende bomen op de uit te geven grond aanwezig?		
4	Zijn er monumentale bomen of beeldbepalende bomen binnen 5 meter van de uit te geven grond aanwezig?		
5	Rusten er bebouwingsmogelijkheden, woondoeleinden of commerciële doeleinden op de grond?		
6	Is het op voorhand duidelijk dat verhuur of verkoop leidt tot oprichting van bouwwerken die de woon- en leefomgeving aantasten?		
7	Is het op voorhand duidelijk dat verhuur of verkoop leidt tot een gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan?		
8	Neemt door verhuur of verkoop de versnippering toe?		
9	Ontstaan er door versnippering, restpercelen die leiden tot een inefficiënt beheer en onderhoud?		
10	Leidt verhuur of verkoop tot een ingesloten gemeentelijk eigendom?		
11	Maakt de grond deel uit van afgeschermd beplanting c.q. zone rondom speelplekken, parkeerplaatsen en wijk- of stadsranden?		
12	Sluit de grond niet aan bij een privégebied/eigendom van de aspirant koper/huurder?		
13	Levert verhuur of verkoop een verkeerstechnisch probleem op?		
14	Leidt verhuur of verkoop tot een sociaal onveilige situatie?		
15	Bevindt zich in de grond een bodemverontreiniging? (in geval van verkoop)		
16	Bevindt zich op de grond straatmeubilair? (lichtmasten, verkeersborden, straatnaamborden, brandkranen, enz.)		
17	Bevinden zich in de over te dragen grond nutsvoorzieningen zoals kabels, leidingen, voorzieningen om daarin verbindingen tot stand te brengen en/of rioolbuizen, niet zijnde huisaansluitingen ten behoeve van de aanvrager?		
18	Grenst het aan een huurwoning waarvan de aanvrager huurder is? (in geval van verkoop)		
Opmerkingen			
Conclusie: toegewezen / afgewezen			

NB: elke regel kan leiden tot gehele afwijzing