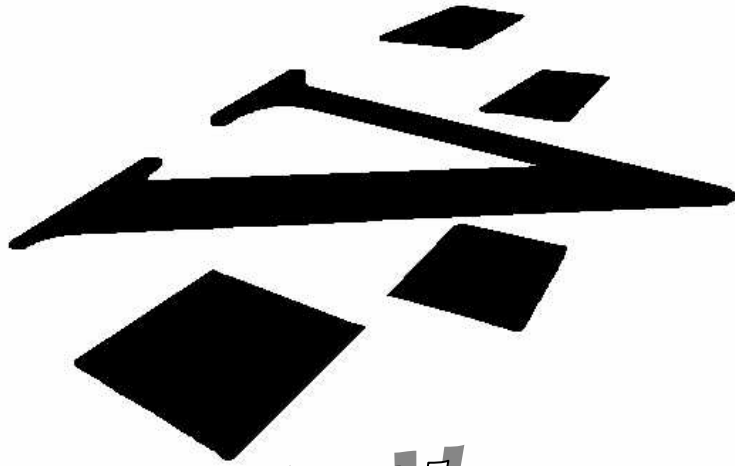


Nota Grondbeleid



Gemeente Voerendaal

Inhoudsopgave Nota Grondbeleid

	Pag.
1. INLEIDING	2
2. GRONDAANKOOP	3
3. GRONDVERKOOP	7
4. ZAKELIJKE RECHTEN - IN GEBRUIK GEVEN VAN GRONDEN	10
5. GRONDPRIJZEN	11
6. (FORMELE) AFHANDELING GRONDTRANSACTIES	13
7. OVERZICHT GEMEENTELIJKE PERCELEN	14
BIJLAGEN: DIVERSE SITUATIETEKENINGEN	

1. Inleiding

Reeds geruime tijd is vanuit de raad aangedrongen op het vaststellen van een nota Grondbeleid, waarin lijnen worden uitgestippeld met betrekking tot de bestaande grondvoorraad, de aan- en verkoop van gronden en andere zakenrechtelijke transacties, alsmede de daarbij in acht te nemen grondprijzen en vergoedingen, regels en procedures.

Immers, het grondbeleid is toch een belangrijk instrument om ruimtelijk en sectoraal beleid (denk aan volkshuisvesting, aanleg infrastructuur, natuurontwikkeling) te kunnen verwezenlijken.

Duidelijk is, dat het grondbeleid een complexe en dynamische materie is, die constant in beweging en aan steeds veranderende inzichten onderhevig is. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete situaties, uitgangspunten op andere beleidsterreinen, regelgeving en ambtelijke en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Anderzijds levert (de uitvoering van) het grondbeleid inzichten, kennis en ervaring op die sturend kunnen zijn bij de vorming van het ruimtelijk- en sectorbeleid.

Daarnaast wordt het grondbeleid mede (en vooral) bepaald door de ontwikkelingen en gedragingen in de markt.

Gelet op dit complexe karakter, dat aan het grondbeleid eigen is, is er vanuit realiteitszin bewust gekozen voor een pragmatische opzet van deze nota zodanig, dat deze goed aansluit bij de alledaagse gemeentelijke praktijk en met name de specifieke en begrensde taakstelling, die de gemeente Voerendaal op haar schaalniveau op het vlak van het grondbeleid heeft.

De nu voorliggende beleidsnota is bedoeld als kader en leidraad voor het (eigen) gemeentelijk handelen bij grondzaken

2. Grondaankoop

De gemeente kan in beginsel op twee wijzen grondbeleid voeren. We spreken van *actief grondbeleid* als de gemeente zich als marktpartij gedraagt en zelf gronden aankoopt, ontwikkelt en gebruikt of verkoopt. Instrumenten van actief grondbeleid zijn de vrijwillige verwerving, het voorkeursrecht of de onteigening.

Gesproken wordt van *faciliterend (of passief) grondbeleid*, als de gemeente de aankoop en exploitatie van gronden overlaat aan private partijen. Daarbij beperkt de gemeente zich tot haar regulerende taak, waarin ze kaders schept voor activiteiten van de particuliere sector. Behalve het ruimtelijke instrumentarium en milieu- en bouwregelgeving heeft de faciliterende gemeente instrumenten voor het verhalen van kosten (exploitatieovereenkomst en baatbelasting).

Voor het antwoord op de vraag of actief of faciliterend grondbeleid gevoerd kan worden, is relevant hoe de marktsituatie is. Een actief beleid kan alleen gevoerd worden, indien de gemeente in de gelegenheid is om zelf de grond aan te kopen. Wanneer dit niet het geval is, omdat bijvoorbeeld een projectontwikkelaar de grond al heeft aangekocht, is de gemeente aangewezen op faciliterend grondbeleid.

De beide vormen van grondbeleid hebben zowel voor- als nadelen. Het voeren van actief grondbeleid heeft als *voordeel*, dat belangrijke doelstellingen zuiverder zijn te realiseren. In het bijzonder gaat het om het verkrijgen van een strategische positie om als gemeente de regie te kunnen voeren.

Er kleven ook een aantal *nadelen* aan actief grondbeleid. Zo kan actief grondbeleid leiden tot het 'dubbele petten probleem': de gemeente is zowel speler op als regulator van de markt. De dubbelrol kan ook leiden tot het risico dat ruimtelijke afwegingen te veel vanuit winstoverwegingen en te weinig vanuit beleidsinhoudelijke doelstellingen worden gemaakt. Dit stelt hoge eisen aan de transparantie. Bovendien en vooral is een nadeel van actief grondbeleid dat het financiële risico's met zich meebrengt.

Als de gemeente een faciliterend grondbeleid voert, is er geen onduidelijkheid over de pet die ze draagt, maar is het lastiger om aan het gebruik van de grond eenzelfde sturing te geven als met een actief grondbeleid.

Uit de praktijk van vele jaren blijkt, dat met name bij de majeure gemeentelijke woningbouwprojecten, waarbij grondverwerving aan de orde is, ook de gemeente Voerendaal -mede door de steeds groter wordende druk (met prijsopdrijving) op de grondmarkt- meestal "achter het net vist" en de gronden al door projectontwikkelaars zijn aangekocht. Dit betekent dat de gemeente dan in een passieve rol wordt gedrongen. Immers, gemeentelijke plannen (meestal pas in de vorm van globale voornemens) worden in het kader van het interactief ontwikkelingsproces en inspraak of rechtsbescherming al vroeg in de openbaarheid gebracht, zodat projectontwikkelaars daarop kunnen inspelen. Zo levert het onlangs door de provincie vastgestelde contourenbeleid belangrijke strategische informatie omtrent de bouw(on)mogelijkheden voor de woonkernen. Bovendien kunnen projectontwikkelaars -in tegenstelling tot kleinere gemeenten- de financiële risico's gemakkelijker afdekken en spreiden.

Een andere beperkende factor voor een actieve rol op de grondmarkt is dat de gemeente als overheid rekening dient te houden met het gelijkheidsbeginsel, waardoor bij gelijktijdige verwerving van meer percelen, de onderhandelingsruimte sterk wordt begrensd.

De *Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)* lijkt de marktpositie van de gemeente, met name ten opzichte van speculanten, te verbeteren, maar biedt in de praktijk niet of nauwelijks soelaas. De WVG geeft de gemeente een eerste recht van onderhandelen met een eigenaar, die voornemens is gronden te verkopen, die gelegen zijn binnen een daartoe door de gemeenteraad aangewezen ontwerpstructuurplan dan wel ontwerpbestemmingsplan, waarbij aan de gronden een andere dan agrarische bestemming is gegeven. Doel van de wet is prijsopdrijvingen te voorkomen en te trachten de regierol van de gemeente bij de ontwikkeling van locaties te beschermen.

De WVG wordt door deskundigen evenwel bestempeld als dermate gecompliceerd dat zij voor de praktijk nauwelijks hanteerbaar is. In dat verband wordt gewezen op de administratieve rompslomp van het aanschrijven van alle belanghebbenden, de kosten van taxaties en tijdrovende procedures met bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Rechters hebben in een aantal gevallen beroepen van gemeenten op nietigheid van verkopen/rechtshandelingen verworpen en daardoor zelfrealisatie door projectontwikkelaars weer gesanctioneerd.

Momenteel wordt dan ook gestudeerd op de noodzaak van verdere aanpassingen (verruiming) van de wet. Daarbij zal ook (nog eens) de mogelijkheid worden onderzocht om het instrument van het voorkeursrecht voor *alle* gemeenten van toepassing te verklaren. De (huidige) WVG geldt immers alleen voor die gemeenten, "waaraan blijkens nationaal of provinciaal ruimtelijk beleid uitbreidingscapaciteit is toegedacht of gegeven". De gemeente Voerendaal heeft, zoals ook door de provincie is bevestigd, geen bijzondere taakstelling op ruimtelijk beleid (denk o.m. aan VINEX-locaties), zodat het voorkeursrecht ook niet kan worden toegepast.

Waar, zoals gezegd, voor de gemeente doorgaans geen actieve rol bij de grondverwerving is weggelegd, kan zij haar regiefunctie invulling geven middels het afsluiten van exploitatieovereenkomsten, waarin de gemeentelijke belangen goed moeten worden afgedekt. Het gaat dan met name om de realisatie van een op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid afgestemd bouwprogramma, een goed stedenbouwkundig (verkaveling)plan, kwaliteitsgaranties voor de infrastructuur (wegen, pleinen, riolering, parkeren en openbaar groen en verlichting), vergoedingen voor ambtelijke bemoeienis en bijdragen in bovenwijkse voorzieningen.

Overigens heeft de gemeente Voerendaal in de praktijk met deze afgeslankte regierol geen negatieve ervaringen opgedaan.

Dit blijkt o.m. uit het feit, dat slechts in een incidenteel geval geen minnelijke overeenstemming over de exploitatie kon worden bereikt en het instrument van de onteigening (en meestal nog slechts als dreigmiddel) moest worden ingezet.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat deze ervaringen met name betrekking hebben op zogenaamde "uitleggebieden", zoals de plangebieden Lindelauf, Overheek en In gen Hunsch, waar woningbouw op maagdelijke gronden is of wordt ontwikkeld. Sinds enkele jaren is als gevolg van het contourenbeleid woningbouw nagenoeg alleen nog maar mogelijk op inbreidingslocaties binnen de woonkernen. Het betreft dan meestal dorpsvernieuwingsprojecten met een complexe problematiek. Zo moeten vaak woningen of (bedrijfs)gebouwen worden aangekocht, die vervolgens moeten worden gesloopt. Een dure zaak, die de financieel-economische haikbaarheid onder druk zet.

Het moge duidelijk zijn, dat de projectontwikkelaars hier niet staan te trappelen om te kunnen starten, maar eerder een afwachtende houding aannemen of met plannen komen die een financiële bijdrage van de gemeente veronderstellen..

Bij de vaststelling van de notitie inzake de besteding van de Reserve volkshuisvesting heeft de gemeenteraad van Voerendaal deze problematiek onderkend en aangegeven dat een gemeentelijke financiële inbreng onder stringente voorwaarden mogelijk is. Zo moeten de

concrete plannen duidelijk een meerwaarde opleveren voor het gemeentelijk/algemeen belang. Vaak is dat het gemeentelijk volkshuisvestingsbelang. Daarnaast moet op basis van een deugdelijke en reële exploitatieberekening worden aangetoond, dat de financiële haalbaarheid van de plannen zonder een gemeentelijke bijdrage niet mogelijk is.

In een enkel geval, als de ontwikkelingsmogelijkheden alleen nog bij de gemeente bekend zijn en alert handelen nodig is of anderen zoals de woningvereniging of projectontwikkelaars, (nog) geen actie willen ondernemen (denk aan de aankopen van de percelen Maessen aan de Houtstraat en Widdershoven aan de Tenelenweg) neemt de gemeente zelf het initiatief tot aankoop om daarmee een eerste aanzet te geven voor een ontwikkeling of exploitatie al of niet met andere partners.

Anders dan bij de majeure bouwprojecten kan de gemeente een *actieve* rol blijven spelen bij de grondverwerving ten behoeve van meer kleinschalige projecten, zoals wegreconstructies, verkeersplannen en aanleg van buffervoorzieningen. Voor de verwerving of ruiling van gronden, met het oog op natuurontwikkeling (realisatie ecologische hoofdstructuur) ondersteunt de gemeente het beleid van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in de landinrichtingsgebieden, waarmee het gemeentelijk grondgebied grotendeels is afgedekt.

Voor wat betreft de prijsbepaling van de aan te kopen gronden en de daarbij in acht te nemen procedures en werkwijzen wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 van deze beleidsnota.

Een verhaal apart vormt het instrument van de *Baatbelasting*, die de gemeente de mogelijkheid biedt om een vergoeding te vragen van -of beter een belasting op te leggen aan- eigenaren van gronden, die "gebaat" worden door voorzieningen, die tot stand zijn of worden gebracht door het gemeentebestuur.

Met de invoering van de Wet materiële belastingbepalingen Gemeentewet per 1 januari 1995 zijn de voorheen geldende baatbelasting en bouwgrondbelasting samengevoegd tot een nieuwe belasting: de baatbelasting "nieuwe stijl". De wettelijke basis van deze heffing ligt in artikel 222 van de Gemeentewet

Uit de jurisprudentie blijkt, dat binnen de bestaande wettelijke kaders naast de baatbelasting geen ruimte is voor andere publiekrechtelijke kostenverhaalsinstrumenten. Zo is het koppelen van een financiële voorwaarde, die tot doel heeft het betalen van een bijdrage in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals wegen, riolering e.d.) aan een planologische maatregel of bouwvergunning niet toegestaan.

Uit de Memorie van Antwoord bij de invoering van de bouwgrondbelasting blijkt, dat het in beginsel moet gaan om kosten van dezelfde voorzieningen, die ook in exploitatieovereenkomsten aan de gemeente worden vergoed of die, indien de gemeente zelf gronden exploiteert, in de uitgifteprijs worden verdisconteerd.

Door de invoering van het bekostigingsbesluit zal de gemeente steeds, *voorafgaande* aan het treffen van voorzieningen en het heffen van de baatbelasting, concreet het "gebate gebied" moeten aangeven, waarbij ten behoeve van een evenwichtige omslag van het kostenverhaal dient te worden uitgegaan van een (plan)gebied van grotere omvang en niet van individuele percelen van grondeigenaren.

Van een voorziening in de zin van de wet is alleen sprake, indien het gaat om *fysieke werken*. Een planologische maatregel, zoals een herziening, uitwerking of vrijstelling van het bestemmingsplan kan niet als zodanig worden aangemerkt. Zo werd in de uitspraak van het Hof te Arnhem van 28 december 1994 overwogen, dat de door de gemeente (in verweer) aangedragen stelling, dat de bestemmingsplanwijziging is te beschouwen als een voorziening van openbaar nut, onjuist is. De eventueel uit deze planaanpassing voor het betreffende

perceel voortvloeiende (betere) geschiktheid voor bebouwing of voordeliger financiële positie, vormt dus geen grondslag voor belastingheffing.

De praktijk, ook in Voerendaal (waar eerder o.m. bij de ontwikkeling van het plangebied Overheek overwogen is om dit instrument te gebruiken) leert, dat de invoering van baatbelasting erg problematisch is en met veel complexe procedurele waarborgen is omgeven. In dat verband wordt voorts erop gewezen, dat op (nagenoeg) alle kleine inbreidingslocaties (verspreid liggende particuliere bouwterreinen) in de respectievelijke kernplannen de noodzakelijke nutsvoorzieningen reeds aanwezig (en financieel afgewikkeld) zijn. Waar baatbelasting alleen betrekking kan hebben op kosten van toekomstige fysieke werken biedt de inzet van dit instrument ter afoming van de “baat” van particuliere percelen dan ook voor de gemeente geen adequate oplossing.

Conclusie/beleidsuitspraak:

- ◆ **In beginsel een passieve (faciliterende) rol van de gemeente bij grondverwerving ten behoeve van majeure woningbouwprojecten;**
- ◆ **Een meer actieve rol bij grondverwerving voor problematische dorpsvernieuwingsprojecten (inbreidingslocaties) en voor kleinschalige projecten;**
- ◆ **De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) kan niet worden ingezet en de heffing van Baatbelasting in de Voerendaalse praktijk is geen adequaat instrument voor het voeren van grondpolitiek.**
- ◆ **De regierol wordt ingevuld via exploitatieovereenkomsten en coöperatie met andere overheidsinstanties (DLG).**

3. Grondverkoop

Tot op heden is de Voerendaalse praktijk, dat verkoop van gemeentegrond voornamelijk aan de orde is wanneer een concreet verzoek daartoe voorligt. De verzoeken van burgers hebben meestal betrekking op aankoop van stroken grond uit openbaar (groen)gebied en zijn gericht op vergroting van de eigen tuin of perceel.

Voor de afhandeling van dergelijke verzoeken heeft de gemeenteraad al eerder beleid vastgesteld. In dat verband wordt verwezen naar het *Groenstructuurplan* (vastgesteld op 23 november 1998), waarin in grote lijnen is aangegeven welke openbaar groengebieden of delen daarvan voor verkoop in aanmerking komen en de *Notitie grondprijzenbeleid* (vastgesteld op 26 mei 1997), waarin (globaal) is vermeld welke grondprijzen in welke situaties worden gehanteerd.

Conclusie/beleidsuitspraak:

Handhaven van bestaand beleid inzake verkoop van stroken gemeentelijk openbaar groen.

Voor de evaluatie van de notitie grondprijzenbeleid 1997 wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en voor de regels en procedures bij de verkoop naar hoofdstuk 6 van deze nota.

Verkoop van gemeentegrond is verder aan de orde bij de uitgifte van bouwkavels. Dit geschiedt merendeels in het kader van de realisatie van een bestemmingsplan, een nieuwe woonwijk of bedrijventerrein. Zoals al eerder opgemerkt worden voor de majeure projecten exploitatieovereenkomsten gesloten, waarin ook afspraken (verplichtingen) worden vastgelegd voor wat betreft de te hanteren grondprijzen en uitgiftevoorwaarden. Bij de invulling daarvan is c.q. wordt rekening gehouden met (volkshuisvesting)beleid ter bescherming van specifieke doelgroepen. Denk aan (maximale) grondprijzen voor sociale woningbouw en de voorkeursbehandeling van senioren, starters, eigen inwoners en oud-inwoners en eigen bedrijven.

De voorkeursbehandeling van de eigen inwoners staat echter onder druk en is, blijkens jurisprudentie ingevolge de Huisvestingswet alleen onder bijzondere omstandigheden voor gemeenten met een specifieke taakstelling op grond van nationaal en provinciaal beleid, toelaatbaar. Van een dergelijke taakstelling is voor de gemeente Voerendaal, hoewel er een restrictief woningbouwbeleid geldt, (althans voorshands) geen sprake.

Conclusie/beleidsuitspraak:

Bestaand beleid inzake uitgifte van bouwkavels handhaven met uitzondering van de voorkeursbehandeling voor de eigen inwoners, oud-inwoners en bedrijven.

Een derde categorie gemeentegronden, waarvoor verkoop een optie zou kunnen vormen, betreft een aantal percelen van grotere omvang, die her en der in de gemeente -voornamelijk in het buitengebied- zijn gelegen. Deze percelen zijn met ligging, omvang en gebruiksvorm nader aangegeven in een overzicht, dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

Deze gronden zijn tot op heden merendeels met een schriftelijke overeenkomst aan agrariers en particulieren in pacht (jaar-tot-jaar-constructie) of in gebruik gegeven. Het betreft gronden, die als ruilgrond zijn gekocht en voor die functie aangehouden.

Nu het in het algemeen gronden betreft die al vele jaren in eigendom van de gemeente zijn, zonder dat het met de aankoop beoogde doel is gerealiseerd, is de vraag gerechtvaardigd of niet tot vervreemding moet worden overgegaan. Deze vraag zou aan de hand van de volgende beleidscriteria beantwoord kunnen worden:

- ◆ Is voor het betreffende perceel op termijn (maximaal 10 jaren) vanuit de gemeentelijke publiekrechtelijke taakstelling een passende bestemming of invulling mogelijk en is voor de realisatie daarvan het behoud van de gemeentelijke eigendom noodzakelijk of gewenst?
- ◆ Is het zinvol een bepaald areaal aan gemeentelijke ruilgrond “in portefeuille” te houden?

De functies en bestemmingen, waarvoor de gronden ingezet kunnen worden, zijn ingedeeld in een 6-tal (hoofd)categorieën:

- Woningbouw
- Bedrijventerrein
- Infrastructuur
- Waterbeheersing
- Landbouw en
- Natuurontwikkeling

Zie de matrix, die als bijlage is bijgevoegd.

Hieronder wordt met verwijzing naar de volgnummers in de matrix, aanvullende informatie verstrekt en specifieke overwegingen voor al of niet verkopen aangegeven.

Niet te verkopen gemeentegronden:

- De gronden, die deel uitmaken van het plangebied “Het Broek”, gelegen tussen de van Elmpstraat en de Valkenburgerweg, waar op korte termijn woningbouw is voorzien (volgnrs 7 en 8);
- De sportvelden in Voerendaal en Klimmen, waarbij opgemerkt wordt dat de sportvelden aan de Hongerbeekstraat voorts als een potentiële locatie voor schoolvestiging of woningbouw is aangemerkt (volgnrs. 2 en 11);
- De picknickplaats op de hoek Bergseweg-Sillenweg (volgnr. 3);
- Het volkstuintcomplex aan de Heerlerweg-Pontstraat. Aan de straatzijde rust op de gronden een woningbouwtitel, terwijl het perceel van betekenis kan zijn bij de ontwikkeling op langere termijn van het achterliggende gebied richting autosnelweg (volgnr. 4);
- Het volkstuintencomplex achter het Groene Kruisgebouw aan het Raadhuisplein. Reservering van dit perceel wordt nodig geacht in verband met de grote parkeerdruk aan het Raadhuisplein almede in verband met mogelijke ontwikkelingen van de naast gelegen gebouwen met publieke functies (volgnr. 6);
- Het perceel naast de kerk in Ransdaal krijgt een openbare parkeer- en groenfunctie (volgnr. 9);
- Voor de landbouwpercelen, die grenzen aan het sportcomplex in Klimmen en jarenlang verpacht werden aan agrariër Meurs, zijn plannen voor natuurontwikkeling in voorbereiding. De concrete invulling, uitvoering en financiering vindt plaats in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied in het kader van de herinrichting Centraal Plateau. Overigens blijven de volkstuinten aan de Kerkveldweg als zodanig in gebruik (volgnr. 10);

Te verkopen gemeentegronden of gedeelten daarvan:

- Het landbouwperceel (0,5 hectare) aan de Kickenbroekerweg, dat al jarenlang verpacht wordt agrariër G.M.J. Meurs. Het perceel is -althans voor de gemeente- solitair gelegen en geheel omgeven door landbouwgrond. Hoewel het perceel zelf niet voor natuurontwikkeling in aanmerking komt, kan het wel als uitruilobject voor deze doelstelling worden ingezet. Verkoop aan de Dienst Landelijk Gebied (DLG) is daarom een eerste optie. (volgnr. 12);
- Door de opheffing van de voetbalclub Troja hebben de sportvelden hun functie verloren. Met uitzondering van de bestaande groenzone langs de Langerein worden de (overige) gronden niet nodig geoordeeld voor natuurontwikkeling in dit gebied. Ook hier geldt dat verkoop aan DLG als uitruilobject een eerste optie is.

Overigens moet worden opgemerkt dat binnen het sportcomplex ook gronden van derden zijn gelegen (volgnr. 13);

Nader onderzoek met betrekking tot al of niet c.q. gedeeltelijk verkopen

- Het volkstuincomplex, gelegen tussen Lindeweg en kerkhof aan O.L. Vrouweplein. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is aan deze gronden een woonbestemming gegeven. Medegelet op termijn van instandhouding van het belendende kerkhof kan een vraagteken worden gezet bij de haalbaarheid van de woonbestemming. Nader onderzoek is noodzakelijk (volg.nr. 5);
- De gronden (ca. 9,2 ha), gelegen nabij de Mareweg en in jaarpacht uitgegeven aan agrariër J. Petit.

De hier bedoelde gronden zijn in de jaren '70 aangekocht ten behoeve van toekomstige woningbouw. Ontwikkelingen en veranderde inzichten hebben al geruime tijd geleden geleid tot de conclusie dat de gronden niet benodigd zijn voor het oorspronkelijke doel.

Vervreemding ervan lijkt derhalve voor de hand te liggen. Gezien vanuit de financiële invalshoek levert verkoop aan de pachter of aan de hoogst biedende een opbrengst op, die aanzienlijk hoger rendement garandeert dan de huidige pachtinkomsten. Maar er zijn ook andere opties denkbaar. De grond kan ingezet worden voor bosaanleg of andersoortige natuurontwikkeling. Dat kan op de locatie zelf of via ruiling met andere gronden elders. Denkbaar is ook dat de gronden van het sportcomplex aan de Hongerbeekstraat op (langere) termijn ingezet worden voor woningbouw. Ze liggen immers binnen de provinciale contourenbegrenzing. Indien daartoe wordt besloten is de grond in kwestie waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk benodigd voor sportvelden.

Bij alle andere opties dan continuering van de huidige situatie moet ernstig overwogen worden om een strook grond van ca. 40 meter langs de Grachtstraat beschikbaar en in eigendom van de gemeente te houden, omdat woningbouw op die strook in de toekomst niet ondenkbaar is.

De aangeduide opties verdienen nadere bestudering alvorens uitspraken kunnen worden gedaan of besluiten kunnen worden genomen over de hier bedoelde gronden.

4. Zakelijke rechten - In gebruik geven van gronden

Zakelijke rechten

Voor de uitvoering van civiel- en cultuurtechnische werken is de overdracht van eigendom middels aan- of verkoop van gronden niet (persé) noodzakelijk en kan worden volstaan met het vestigen van een erfdienstbaarheid, recht van opstal of ander zakelijk recht. Een zakelijk recht biedt voor de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen zoals riolering, kabels en leidingen voldoende garanties.

In de praktijk levert de aanpak en uitvoering van de vestiging van de zakelijke rechten geen problemen op en bijstelling van beleid wordt dan ook niet nodig geacht.

Conclusie/beleidsuitspraak:

Handhaving bestaand beleid inzake de vestiging van zakelijke rechten.

In gebruik geven van gronden

Inwoners vragen niet alleen om gedeelten van met name openbaar groengebieden te kunnen kopen, maar ook om gemeentegrond in gebruik te krijgen.

Al enkele jaren wordt een zeer terughoudend beleid gevoerd bij het in gebruik geven van gemeentegrond en wordt meestal -indien zich daartegen geen andere belangen verzetten- gekozen voor eigendomsoverdracht. Dit restrictief beleid is vooral ingegeven door de (jaarlijks terugkerende) administratieve rompslomp, waar slechts een geringe vergoeding tegenover staat. Bovendien levert dit veelal op de langere termijn onduidelijkheid op over de eigendom en (mogelijke) verjaring.

In specifieke gevallen, indien de betrokken gronden mogelijk op de langere termijn ingezet kunnen worden voor het realiseren van gemeentelijke projecten en verkoop deze optie zou kunnen blokkeren of belemmeren, wordt gekozen voor ingebruikgeving in plaats van verkoop.

Het in gebruik geven van dergelijke gronden moet dan ook in een schriftelijke overeenkomst worden vastgelegd, waarin specifieke bepalingen en voorwaarden ter bescherming van de gemeentelijke belangen worden opgenomen.

Als algemeen uitgangspunt voor de jaarlijkse vergoeding zou kunnen gelden, dat het bedrag daarvan wordt vastgesteld aan de hand van het in de gemeentebegroting gehanteerde rentepercentage (5,5% voor 2002) van de potentiële verkoopprijs, die op basis van hoofdstuk 5 van deze beleidsnota wordt berekend. Daarbij zou een minimumbedrag van f 250,- (€ 113,45) moeten gelden.

Conclusie/beleidsuitspraak:

- **Restrictief beleid inzake het in gebruik geven van gemeentelijke gronden;**
- **In beginsel het jaarlijkse vergoedingsbedrag vaststellen aan de hand van het in de gemeentebegroting gehanteerde rentepercentage van de op basis van de in hoofdstuk 5 vermelde potentiële verkoopprijs. Er geldt een minimale vergoeding van f 250,- (€113,45) per jaar.**

5. Grondprijzen

De vaststelling van de waarde voor de verschillende soorten grond is complex. De factoren die van invloed zijn op de prijs zijn zeer divers en kunnen door verschillende deelnemers in de markt ook verschillend worden ingeschat en beoordeeld. Bij de bepaling van de prijs (oftewel marktwaarde) spelen onder meer de volgende elementen een rol:

- de bestemming van de grond en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- de verwachingswaarde;
- de omgevingscondities (ligging, grootte, zichtlocaties);
- de situatie op de grondmarkt (verhouding vraag en aanbod van bepaalde categorieën grond);
- het niveau van de investeringen in de openbare ruimte (hoogte kostprijs);
- de invloed van milieutechnische omstandigheden (bijvoorbeeld geluidhinder en bodemonderzoek en –sanering);
- de bodemgesteldheid (funderingsgrondslag);
- het te verwachten rendement voor verhuur en belegging.

Uiteindelijk bepaalt de markt de prijs. Ook de gemeente zal zich naar die prijs moeten richten.

Ofschoon de markt niet gereguleerd is en de prijzen (behoorlijk) kunnen fluctueren, bestaat er bij de gemeente toch de behoefte aan een zekere objectivering van de prijsbepaling. Praktische hanteerbaarheid en het gelijkheidsbeginsel vragen om een normstellend kader. Bij de vaststelling van de Notitie grondprijzenbeleid in de vergadering van 26 mei 1997 heeft de gemeenteraad de criteria aangegeven, aan de hand waarvan de prijzen bij grondtransacties worden bepaald. De praktijk heeft geleerd dat de in 1997 gekozen systematiek goed hanteerbaar is. Er is geen reden om daarvan af te wijken. Uiteraard behoeft de prijsstelling, gelet op de marktontwikkelingen, wel dringend aanpassing.

Welke prijs moet worden aangehouden voor de categorieën grond, zoals die zich binnen de systematiek laten onderscheiden?

Bij het invullen van de bedragen hebben wij ons laten leiden door een mix van feiten, inschattingen en overwegingen. Er is navraag gedaan bij makelaars naar actuele bouwkwelprijzen. Er is gekeken naar de uitkomsten van de WOZ-taxaties en bij naburige gemeenten is geïnformeerd naar de prijzen, die daar worden gehanteerd.

De ingevulde bedragen zijn niet de exacte uitkomst van een rekensom. Het gaat om gemiddelden, om wat -zo goed mogelijk rekening houdend met alle factoren- redelijk geacht wordt. Maar het blijft én arbitrair én een momentopname.

Conclusie/beleidsuitspraak:

- **De (richt)prijs**
 - a. voor gronden, die bestemd zijn om deel uit te maken c.q. te worden toegevoegd aan een woonperceel vaststellen op:
 - ♦ f 250,- (€113,45) per m², indien de grond is gelegen binnen een afstand van 40 meter vanuit de openbare weg en op
 - ♦ f 75,- (€ 34,03) per m², indien de gronden op meer dan 40 meter vanaf de openbare weg zijn gelegen;
 - b. voor gronden, die niet bestemd zijn om deel uit te maken c.q. te worden toegevoegd aan een woonperceel, afhankelijk van factoren als ontsluiting, al of niet pachtvrij zijn, bereikbaarheid, ligging en bestemming, vaststellen op een bedrag tussen f 8,- (€3,63) en f 15,- (€6,81) per m².

- De vorenvermelde grondprijzen jaarlijks bij de behandeling van de gemeentebegroting evalueren.
- Indien en voor zover de te verkopen grond gelegen is in een gebied waarvoor de grondprijzen geregeld zijn in een exploitatieopzet, geldt de prijs genoemd in die (jaarlijks bij te stellen) exploitatieberekening, zolang de exploitatie in dat gebied niet is afgesloten.
- Waar hantering van bovenstaande richtlijnen lijdt tot kennelijk onredelijke uitkomsten kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijkende prijzen hanteren dan wel prijsvoorstellen doen.
- Algemene uitzondering: Bovenstaande prijzen gelden niet in die gevallen waarin de prijsvaststelling plaatsvindt op basis van een opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie. In dat geval vindt prijsvorming plaats op basis van deze taxatie.

6. (Formele) Afhandeling grondtransacties

De bevoegdheid tot het aan- en verkopen van gronden en het bezwaren van gemeentelijke onroerende zaken met zakelijke rechten is thans in de gemeentewet nadrukkelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. Volgens de Wet dualisering gemeentebestuur en aanpassing van andere wetgeving (o.m. gemeentewet) wordt deze bestuursbevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders gegeven.

Uiteraard blijft de verantwoordingsplicht van kracht. In het samenspel tussen het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad kan deze nota daarbij zeer dienstbaar en behulpzaam zijn.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE PERCELEN

Nr.	Kadastrale gegevens	Oppervlakte	Ligging	Gebruiker	Huidig gebruik	In te zetten voor:					
						A	B	C	D	E	F
1	Voerendaal A 4636	2.62.60 ha	Oostelijk van Marenweg	J. Petit	Akker (verpacht)					*	*
		5.97.29 ha	Tussen Marenweg en Grachtstraat	J. Petit	Akker (verpacht)					*	*
	Voerendaal F 2001	0.51.47 ha	Tussen Marenweg en Grachtstraat	J. Petit	Akker (verpacht)					*	*
	Voerendaal A 4636	0.13.50 ha	Noordelijk van Berlostraat	Bewoners Berlostraat	Tuinen					*	*
2	Voerendaal A 4636		Hongerbeekstraat – Goswijnstraat		Sportvelden	*		*			
3	Voerendaal B 2054	0.12.00 ha	Bergseweg – Sillenweg		Picknickplaats			*			
4	Voerendaal B 2181	0.31.50 ha	Heerlerweg – Pontstraat	Volkstuinvereniging	Volkstuinen	*				*	
5	Voerendaal F 2203	0.12.98 ha	O.L. Vrouweplein (achter kerkhof)	Bewoners Lindeweg	Volkstuinen	*					
6	Voerendaal F 693	0.13.43 ha	Raadhuisplein (achter Groene Kruis gebouw)	Bewoners Keerberg	Volkstuin / grasveld	*		*			
7	Voerendaal F 2246	0.29.07 ha	Valkenburgerweg – van Elmpstraat	H. Schoenmakers	Weiland	*		*			
	Voerendaal F 696	0.58.09 ha	Valkenburgerweg – van Elmpstraat	J. Franssen	Weiland	*		*			
	Voerendaal F 2410	0.08.70 ha	Valkenburgerweg – van Elmpstraat	J. Franssen	Weiland	*		*			
8	Voerendaal F 1625	0.33.40 ha	Keerberg – van Elmpstraat – Valkenburgerweg	Div. particulieren	Volkstuin / grasveld	*		*			
9	Voerendaal I 287	0.09.95 ha	Ransdalerstraat (naast kerk)		Grasveld			*			
10	Klimmen B 1793	0.10.50 ha	Kerkveldweg	G.P. Meurs	Akker					*	*
	B 1796	0.33.30 ha	Kerkveldweg	G.P. Meurs	Akker					*	*
	B 2110	1.44.60 ha	Kerkveldweg	G.P. Meurs	Akker en volkstuinen					*	*
11	Klimmen B 2346		Schalenboschweg – Schoolstraat		Sportvelden / Park			*			*
12	Klimmen C 2108	0.49.85 ha	Kickenbroekerweg	G.M.J. Meurs	Akker (verpacht)					*	*
13	Klimmen A 2068, 2070, 2071, 3030, 2911, 3031, 3137	1.00.00 ha	Voormalige sportvelden Troja							*	*

- A) Woningbouw
 B) Bedrijventerreinen
 C) Infrastructuur

- D) Waterbeheersing
 E) Landbouw
 F) Natuurontwikkeling (direct of indirect via ruiling)