BIJLAGE I

Grondprijsbeleid Reststroken / Snippergroen

Inleiding/plaatsbepaling

In de op 16 februari 2010 vastgestelde Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014, dat het strategisch grondbeleid van de gemeente Hillegom beschrijft, is hoofdstuk 6 gewijd aan het beleid op het gebied van reststroken en grondprijzen.

Reststroken en snippergroen zijn te definiëren als openbare perceeltjes die grenzen aan particulier terrein en deel uitmaken van de administratieve categorie "overige gronden die tot het openbare gebied van de gemeente behoren". Daaronder vallen ook plantsoenen, parken, wegen en openbaar water. Naast de categorie "overige gronden" hanteert de gemeente overigens de categorieën "exploitatiegronden" en "verspreide gronden".

De gemeente Hillegom hanteert ten aanzien van reststroken een beperkt actief afstotingsbeleid, wat inhoudt dat zij eenmaal per jaar aan de inwoners communiceert dat zij bereid is om reststroken te verkopen (indien wordt voldaan aan de uitgiftecriteria van de Nota Grondbeleid).

Het gemeentelijke reststroken beleid is in de nota Grondbeleid vorm gegeven door diverse aspecten en onderwerpen die met reststroken samenhangen te benoemen en uit te werken. Zo zijn de uitgangspunten van het beleid aan de orde geweest en is onder andere ingezoomd op aspecten als uitgiftecriteria, uitgiftevormen en samenhangende onderwerpen als verjaring en illegaal grondgebruik.

Paragraaf 6.7 van de Nota Grondbeleid zoomt in op het staande grondprijsbeleid van reststroken, geeft aan dat dit beleid aan herziening toe is, en ter vaststelling aan de raad dient te worden aangeboden. Dit beleidsstuk geeft uitvoering aan die toezegging door (na een schets van het huidige beleid) het nieuwe beleid uit te werken zodat de gemeente de komende jaren weer over eenduidig en helder beleid beschikt op dit terrein.

Het huidige grondprijsbeleid

Het Hillegomse grondprijsbeleid op het gebied van reststroken is gebaseerd op een raadsbesluit van 14 september 2000. Het besluit bepaalde de verkoopprijzen op aangeven van adviesbureau Arcadis op € 158,82 voor groenstroken met bebouwingsmogelijkheden.

Ook werd besloten de verkoopprijzen ieder jaar te indexeren op basis van de CBS consumentenindex. Op basis van jaarlijkse indexatie zijn de verkoopprijzen voor 2013 op respectievelijk € 128,35 en € 299,48 per m2 berekend.
Voor die gevallen waar het, ondanks het terughoudende beleid om te verhuren, tot verhuur van gemeentegrond komt, rekent de gemeente een huurprijs op jaarbasis van circa 6% van de marktwaarde van het gehuurde.
Inmiddels lijkt dit grondprijsbeleid verouderd en dringen zich een aantal vragen op (reeds aangestipt in de Nota Grondbeleid) waarvan de beantwoording resulteert in dit nieuwe grondprijsbeleid. Bij die beantwoording speelt ook het grondprijsbeleid van buurgemeenten een rol daar waar dit aansluit op de voorgestane situatie in Hillegom. Het gaat om de antwoorden op de volgende vragen:

1. In de eerste plaats is de vraag gerechtvaardigd of het onderscheid tussen reststroken met en zonder bebouwingsmogelijkheden wel functioneel of relevant is?
2. Indien het antwoord op die vraag negatief uitpakt dan ligt de vraag voor of een onderscheid in grootte het overwegen waard is?
3. Als derde dient de vraag naar de juiste grondprij(s)(zen) aan de orde te komen.
4. In het verlengde daarvan de vraag of jaarlijkse prijsindexatie wel opportuun is?

Het toekomstige grondprijsbeleid

Ad 1 *In de eerste plaats is de vraag gerechtvaardigd of het onderscheid tussen reststroken met en zonder bebouwingsmogelijkheden wel functioneel of relevant is?*

In de Nota Grondbeleid gemeente Hillegom 2010-2014 is in paragraaf 6.5 uitgewerkt waar het bij bebouwingsmogelijkheden van reststroken om gaat:

<u>"Wanneer een reststrook in eigendom of in huur wordt verkregen, bestaat vaak ook de wens om op die nieuw verkregen grond iets te bouwen.
De bouwmogelijkheden die ontstaan door de grond die bewoners in eigendom hebben verkregen, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. De te verkopen grond heeft doorgaans de bestemming "groen", "openbaar groen" of een bestemming "verkeer". Het bebouwen van deze grond is dan conform de bestemming niet toegestaan. Bebouwing is pas mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan.
Tuinen mogen in de regel tot een bepaald percentage van de oppervlakte bebouwd worden met aanbouwen en/of bijgebouwen. Bij de berekening van dit percentage mag de oppervlakte van de toegevoegde grond, waarop een andere bestemming rust, niet in aanmerking worden genomen.
Verkoop van reststroken leidt dus formeel niet tot vergroting van de bouwmogelijkheden.</u>

Alleen vergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht op de reststrook. Indien de koper op het gekochte wenst te bouwen (bijvoorbeeld een erfafscheiding, aanbouw of vrijstaand gebouw) of de oppervlakte mee wil laten tellen in de berekening van de procentuele bebouwingsgraad, dan moet hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaats vinden of een projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening".

Uit het voorgaande citaat uit de Nota Grondbeleid volgt dat bebouwen van een reststrook doorgaans niet is toegestaan. Dit blijkt ook uit de praktijk. Het komt bijna nooit voor dat een reststrook als groenstrook met bebouwingsmogelijkheden voor het hoge tarief wordt verkocht. Uit het oogpunt van de verkoopfrequentie is het dus noch functioneel noch relevant om het onderscheid tussen "met en zonder bebouwingsmogelijkheden" in stand te houden.
Uit het voorgaande citaat blijkt tevens dat als de koper het gekochte wenst te bebouwen, daarvoor een zware procedure (bestemmingsplanwijziging of projectafwijkingsbesluit/omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan) nodig is die qua looptijd en kosten niet past op het verkopen van reststroken. De proceduretijd is te lang en de kosten zijn niet in verhouding. Het is aan de koper wat daarmee te doen.
Verder heeft navraag aan het licht gebracht dat buurgemeenten als Lisse, Noordwijkerhout en Teylingen het onderscheid van de bebouwingsmogelijkheden niet (meer) hanteren om de hierboven beschreven redenen.

Ad 2 *Indien het antwoord op die vraag negatief uitpakt dan ligt de vraag voor of een onderscheid in grootte het overwegen waard is?*

Het antwoord op deze vraag luidt bevestigend en het voorstel is om onderscheid te maken tussen reststroken t/m 50m2 en vanaf 50m2. Een kenmerk van reststroken is dat het gaat om "kleine" perceeltjes. Wat onder klein moet worden volstaan is op voorhand niet duidelijk en kan onderwerp van discussie zijn. Kijkend naar andere gemeenten en de systematiek die zij hanteren, lijkt een bovengrens van 50m2 met een vaste door de gemeente te hanteren m2-prijs, een verdedigbare keuze. Bij grotere percelen is eigenlijk geen sprake meer van reststroken. Het ligt dan meer voor de hand om op grond van een taxatie door een makelaar (in beginsel op kosten van de aanvrager) te bepalen wat de marktprijs) en de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief bebouwing) door de aankoop van de grond.
Een nadere onderverdeling van bijvoorbeeld reststroken t/m en vanaf 25m2 met eigen prijzen worden niet opportuun geacht. Het leidt tot discussie bij verkoop, bureaucratie en is niet in lijn met het streven naar minder regeldruk.

Ad 3 Als derde dient de vraag naar de juiste grondprij(s)(zen) aan de orde te komen.

Het gevolg van het voorgaande is dat de gemeente nog slechts één prijs voor de aankoop van reststroken dient te hanteren.
Met dit beleid vervalt immers het (prijs)onderscheid tussen reststroken met en zonder bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast is de voorgestane aanpak om (rest)percelen vanaf 50m2 via taxatie te laten prijzen.
Voorstel is om de prijs voor reststroken/snippergroen vast te stellen op € 215,- m2 kosten koper.
De onderbouwing van deze prijs is als volgt:

- Deze prijs sluit aan bij het gemiddelde van de door de buurtgemeenten gehanteerde prijzen (Lisse € 300,-, Noordwijkerhout € 150,- en Teylingen € 225,-).
- Het betreft ook een gemiddelde van de laatst gehanteerde Hillegomse prijzen (circa € 130,- voor reststroken zonder bebouwingsmogelijkheden en € 300,- voor reststroken met bebouwingsmogelijkheden).
- Verder menen wij met deze prijs de reststroken/het snippergroen betaalbaar te houden voor potentiële kopers. Om diezelfde reden heeft de gemeente Teylingen de prijs voor snippergroen per 1 januari 2012 teruggebracht van € 300,- naar € 225,-.
- Tot slot sluit de prijs aan bij het beperkt actieve afstotingsbeleid zoals dat door de gemeente wordt toegepast.

Ad 4 In het verlengde daarvan de vraag of jaarlijkse prijsindexatie wel opportuun is?
Sinds 2000 zijn de door Hillegom gehanteerde grondprijzen voor reststroken jaarlijks geïndexeerd op basis van de CBS consumentenindex.
Dat betekende jaarlijks een lichte prijsstijging. Voorstel van beleid is om met deze jaarlijkse indexatie te breken. Daarvoor in de plaats komt een vijfjaarlijkse aanpassing van de prijs van reststroken. Ten opzichte van de jaarlijkse indexatie heeft dit een aantal voordelen. Een jaarlijkse indexatie doet in principe geen recht aan de marktontwikkelingen. Met een vijfjaarlijkse prijsbijstelling kan beter op conjuncturele trends worden ingespeeld. Daarmee wordt beter tegemoet gekomen aan de belangen van de kandidaatkopers en de gemeente zelf. Het leidt tot meer maatwerk.
Verder geeft het ook zekerheid omdat gedurende een vaste periode eenzelfde prijs wordt gehanteerd.

Het nieuwe beleid treedt in werking op 1 januari 2014.

HvA, oktober 2013