

Memo pho 23-1-2023 Technische vragen VVD, over Nota Grondbeleid (verhuur reststroken)

Beantwoording in blauw+schema hieronder

Wat zijn de verwachte huur/koop prijzen van de reststroken (bij benadering)?

Die prijzen zijn nog niet bij benadering bekend, omdat het door B & W opgevraagde onderzoek nog loopt.

Momenteel heeft de gemeente ong. 40.000 m² aan reststroken in bruikleen uitgegeven op zo'n 350 adressen.

De ambtelijke inschatting is dat bij wisseling van bruikleen naar huur ongeveer de helft van de bewoners afhaakt.

Gemiddeld wisselt een huis eens in de zeven jaar van eigenaar. Indien er een nieuwe situatie ontstaat, bijvoorbeeld door een nieuwe eigenaar van een huis/tuin met een aangrenzend stuk reststrook, wordt er dan altijd overgegaan naar het nieuwe stelsel? **Ja.**

Moeten nieuwe huiseigenaren die hetzelfde stuk reststrook als de vorige bewoners willen huren, ook eerst overeenstemming bereiken met andere aangrenzenden voordat een nieuwe huurovereenkomst afgesloten kan worden? **Ja.** of wordt de oude toedeling voortgezet?

Nee, de uitspraak van de hoogste rechter, de Hoge Raad, eist dat er een gelijk speelveld is o.g.v. het Didam-arrest. Iedereen moet een eerlijke kans hebben om grond te verwerven. De gemeente past dit beginsel voor onzelfstandig te gebruiken stukken grond, zoals reststroken, zó toe, dat dat alleen de aangrenzende eigenaars ervoor in aanmerking moeten kunnen komen, maar niet alle mogelijke geïnteresseerden op aarde.

De wijzigingen t.o.v. de reststroken lijken behoorlijk wat meer ambtelijke capaciteit te gaan vergen.

In hoeverre is dit in kaart gebracht en wat zijn de te verwachten meerkosten/ambtelijke uren?

Hoe staat dit in verhouding tot de te verwachten opbrengsten?

De inning van huuropbrengsten zal opwegen tegen de jaarlijkse verzending van nota's.

Er zijn 3 kostenposten die samenhangen met de (wisseling van bruikleen naar) huur.

a. Overeenkomst : huur i.p.v. bruikleen

Er is geen sprake van meerwerk bij de opmaak van overeenkomsten, omdat zowel bruikleen- als huurovereenkomsten herzien moeten worden bij elke verhuizing.

b. Inningskosten

De inningskosten zijn jaarlijks gemiddeld te ramen op € 35 per huurder per jaar, tegen 2/7 van die € 35 bij bruikleen. Uitgaande van dezelfde verhuis-snelheid van eens in de 7 jaar, zijn er bij bruikleen uitvoeringskosten in jaar 1 en jaar 7 :

in het eerste jaar een rekening voor de waarborgsom, en in het zevende jaar bij verhuizing een terugbetaling van de waarborgsom, als de grond netjes wordt teruggeleverd. De gemeente heeft momenteel ong. 350 bruikleners, wat jaarlijks ong. € 3.500 kost aan uitvoeringskosten. Wij schatten in dat bij de helft van de adressen de nieuwe bewoners afhaken, omdat zij geen huur willen betalen voor een reststrook. Daarmee zijn de jaarlijkse inningskosten voor 175 huurders ong. € 6100, volgens het DAR+-tarief van het Ministerie van Financiën.

c. Beheer van reststroken die niet verhuurd worden

Als een nieuwe bewoner geen huurovereenkomst wil aangaan, zijn er beheerskosten voor de gemeente. Deze bedragen per are (100 m²) ong. € 40/jr., wat voor niet verhuurde reststroken jaarlijks op ong. € 8.000 uitkomt volgens de benchmark gemeentelijk groen.

Rekening houdend met de uitvoeringskosten [omschakeling van bruikleen naar huur] betekent dit dat het omslagpunt van kostendekkendheid van verhuur op ong. € 0,53/m² ligt.

Schematisch :

Scenario bruikleen	Uitvoeringskosten administratief	Uitvoeringskosten groenbeheer	Uitvoeringskosten totaal per jaar	Jaarlijkse hogere uitvoeringskosten verhuur t.o.v. bruikleen	Omslagpunt bruikleen ⇔ verhuur = meerkosten/verhuurbare m ²
4 ha momenteel	$2/7 \times € 35 \times 350 =$ € 3.500/jr	-	€ 3.500		
Scenario verhuur	Uitvoeringskosten administratief	Uitvoeringskosten groenbeheer	Uitvoeringskosten totaal per jaar	€ 14.125 - € 3.500 =	€ 10.625 / 20.000 m ² =
Naar verwachting 2 ha verhuur + 2 ha gemeentelijk beheer	€ 35 x 1/2 x 350/jr = € 6.125/jr	€ 8.000/jr	€ 14.125	€ 10.625	€ 0,53 / m²

Wat is er veranderd in het Grondbeleid t.o.v. 2018 dat nu rest stroken waar kabels en leidingen onder liggen niet meer kunnen worden verkocht? In het vorige beleid konden deze wel worden verkocht als hier goede afspraken over werden gemaakt.

In de praktijk blijkt bij verkoop aan particulieren van grond-met-ondergrondse-infra, dat de gemeente de vereiste bereikbaarheid 24/7 niet afdoende kan waarborgen jegens de beheerders. Kopers trekken die grond bij hun tuin, en zetten die vaak met een schutting af en/of plaatsen een bouwwerk over de infra heen. Daardoor komt de bereikbaarheid van de ondergrondse infra in het gedrang. Die garantie van bereikbaarheid is juist door alle Limburgse overheden met Enexis en de WML vastgelegd in de OGN 2021, en landelijk in de AVOI met alle andere beheerders van ondergrondse infra.

Wat doen we wanneer er casussen ontstaan waarbij er geen overeenstemming wordt gevonden over de huurprijs voor een reststrook? Wordt deze grond dan afgescheiden en gaat de gemeente het onderhoud voortzetten? Zijn hiervan de te verwachten meerkosten in beeld gebracht?

Door het Didam-arrest van de Hoge Raad wordt de kans op onverhuurbaarheid kleiner. Immers, álle aangrenzende bewoners komen voor verhuur van die grond in aanmerking.

De gemeente zal in overleg met de aangrenzend eigenaar de grond inderdaad afscheiden, om de eigendomsgrenzen in het terrein zichtbaar te maken. Afhankelijk van de soort inrichting van de reststrook, zijn hier meerkosten mee gemoeid. Zie verder hierboven onder c.

Gaarne vernemen wij zo spoedig mogelijk een reactie.

Met vriendelijke groet,

Beppie Bosten