

Datum : 11 februari 2025

Portefeuillehouder : Janine van Hulsteijn

Zaaknummer : 819182

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Verkoop gedeeltelijke percelen grond incl. ondergrond garageboxen

SAMENVATTING

De gemeente is op ongeveer 35 locaties nog eigenaar van de ondergrond van de daarbovenop gebouwde garagebox. Dit is een onwenselijke situatie en daarom is de gemeente bezig met de verkoop van deze ondergronden aan de eigenaren van de garageboxen. In twee situaties zijn de eigenaren van de garageboxen ook de gebruikers van gemeentegrond grenzend aan hun woning. Het voorstel is om in deze situaties de ondergrond van de garageboxen en de in bruikleen gegeven grond (in gebruik als tuin) mee te verkopen.

VOORSTEL

Het college besluit

In te stemmen met:

1. De verkoop van 316 vierkante meter grond, deel uitmakend van het perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 520, voor € 20.770,-.
2. De verkoop van 189 vierkante meter grond, deel uitmakend van het perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 521, voor € 15.990,-.

BESLUIT

Datum : 18-02-2025

Het college besluit

1. De verkoop van 316 vierkante meter grond, deel uitmakend van het perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 520, voor € 20.770,-.
2. De verkoop van 189 vierkante meter grond, deel uitmakend van het perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 521, voor € 15.990,-.

AANLEIDING

De gemeente is bezig met de verkoop van verschillende ondergronden aan de eigenaren van de daarbovenop geplaatste garageboxen. Ambtelijk werd opgemerkt dat in twee situaties de eigenaren van de garageboxen ook geïnteresseerd zijn in aankoop van de aangrenzende tuinpercelen waarvoor zij op dit moment een bruikleenovereenkomst hebben. Ambtelijk zijn er geen bezwaren voor verkoop.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Nota Grondbeleid 2023
- Grondprijzenbrief 2025
- Didam-arrest
- Gemeentewet en mandaatbesluit

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

In te stemmen met:

1. De verkoop van 316 vierkante meter grond (conform bijlage 1), deel uitmakend van perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 520, voor € 20.770,-.
2. De verkoop van 189 vierkante meter grond (conform bijlage 2), deel uitmakend van perceel Gennep, sectie D, nummer 511, aan de aangrenzende eigenaar van perceel Gennep, sectie D, nummer 521, voor € 15.990,-.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Op dit moment is de verkoop gestart van de verschillende garageboxondergronden die de gemeente nog in bezit heeft in Gennep. Het is niet wenselijk voor de gemeente om deze ondergronden in bezit te houden. De huuropbrengsten wegen niet op tegen de administratieve kosten die gemaakt worden. Daarnaast is het voor de eigenaren van de garageboxen ook geen wenselijke situatie. Zij zijn vaak al decennia eigenaar van de garagebox maar niet van de ondergrond. Zij kunnen de box dan niet makkelijk vervangen of verkopen. Nu doet zich ook de situatie voor dat eigenaren van garageboxen ook aangrenzende grond in bruikleen hebben als tuin. De in bruikleen gegeven grond is ook al decennia in gebruik door de aangrenzende gebruikers en is niet nodig voor andere doelen van de gemeente.

Doordat het verkoopbedrag meer dan € 10.000,- bedraagt, is het een bevoegdheid van het college om in te stemmen met de verkoop. De voorpercelen zullen worden verkocht voor de vastgestelde prijs van 60 euro, gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2025. De garageboxondergronden zijn getaxeerd op een bedrag van 50 euro per vierkante meter, zie daarvoor bijlage 3. Bij de overige vierkante meters is het voorstel om af te wijken van de vastgestelde prijs en een gereduceerd tarief van 100 euro (i.p.v. 120) per vierkante meter toe te passen. De reden hiervoor is dat er gedeeltelijk een gemeentelijk vrij-verval riool loopt onder de nu in bruikleen gegeven gronden. Voor dit riool zal een opstalrecht gevestigd worden



kosten koper. Het is niet meer dan redelijk om een korting toe te passen omdat de grond te allen tijde beschikbaar moet zijn voor de gemeente voor werkzaamheden en onderhoud. Dit te vestigen opstalrecht beperkt de gebruiksmogelijkheden van de te verkopen gronden en daardoor daalt de waarde.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De te verkopen tuingrond is van een dusdanige omvang dat hier mogelijk in de toekomst een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden. Mochten kopers dit willen en ook planologisch goedgekeurd krijgen dan zal de gemeente meedelen in de eventuele waardeverhoging van de verkochte grond. Er zal een nabetalingsregeling worden overeengekomen en deze nabetalingsregeling zal notarieel worden afgehecht.

De voorgestelde verkopen zijn op een punt na in lijn met de beleidsregels voor de verkoop van reststroken. In een deel van de te verkopen grond ligt namelijk een datakabel (type ADSL) van KPN B.V. Volgens de Nota Grondbeleid 2023 mogen reststroken niet verkocht worden als er kabels en leidingen aanwezig zijn in de grond. Ambtelijk is het voorstel om hiervan af te wijken aangezien KPN B.V. heeft aangegeven op termijn de ADSL-aansluitingen te vervangen voor glasvezel. De ADSL-kabel zal dan niet meer gebruikt worden en de nieuw aan te leggen glasvezelkabel zal elders gelegd worden. Om in de tussentijd de bestaande ADSL-kabel veilig te stellen wordt in de overeenkomst opgenomen dat koper en diens rechtsopvolgers de kabel, en alle benodigde werkzaamheden daaraan, moeten dulden van KPN B.V.

Verder heeft uw college vorig jaar een brief ontvangen van Enexis waarin zij u vragen zo min mogelijk reststroken gemeentegrond te verkopen aan inwoners de komende jaren. Enexis is bang dat er te weinig grond overblijft voor de energietransitie in de vorm van kavels voor trafohuisjes. Ambtelijk is dit verzoek serieus genomen. De buurt waarin de te verkopen percelen liggen beschikt nog over voldoende andere percelen, die overigens ook niet in bruikleen zijn gegeven.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Wanneer u instemt met dit voorstel wordt medewerking verleend aan het verzoek van twee inwoners die graag de grond, die zij al decennia gebruiken, in eigendom wensen te krijgen.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

N.V.T.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit wordt gepubliceerd zoals wij dat altijd doen in het kader van het Didam-arrest. Ook al mogen reststroken volgens de Nota Grondbeleid 2023 alleen worden verkocht aan de eigenaar van een aangrenzend perceel. Aangezien de kopers naast aangrenzende eigenaar ook de eigenaar zijn van de garageboxen waarvan wij de ondergronden aan hen verkopen, worden zij beschouwd als de enige serieuze gegadigde. Een openbare selectieprocedure hoeft dan ook niet te worden doorlopen.



JURIDISCHE ASPECTEN

Indien er een reactie komt op bovengenoemde publicatie kan de geïnteresseerde een kort geding starten.

FINANCIËN

Reststroken vertegenwoordigen geen boekwaarde. De verkoopopbrengst van € 36.760,- is incidenteel van aard. De opbrengst vormt een positieve bijdrage aan het resultaat en vloeit door naar de algemene middelen. Verkoop van reststroken vormt altijd een positief resultaat omdat deze geen boekwaarde vertegenwoordigen. Een verlies kan daardoor niet worden geleden

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De afwikkeling gebeurt door het team Ontwikkeling van de afdeling Leefomgeving met hulp van het team Uitvoering. De werkzaamheden passen binnen het takenpakket.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluit zal worden bekeken of er eventuele reacties zijn op het gepubliceerde voornemen tot verkoop, tegelijkertijd stellen wij de verkoopovereenkomsten op. De afwikkeling gebeurt door een door de koper aan te wijzen notaris.

BIJLAGEN

1. Geanonimiseerde verkooptekening 1
2. Geanonimiseerde verkooptekening 2
3. Geanonimiseerd taxatierapport