

Verkoop en verhuur groenstroken gemeente Haaksbergen

Samenvatting

Deze nadere regels geven aan onder welke voorwaarden de gemeente Haaksbergen groenstroken verkoopt en verhuurt.

Burgemeester en wethouders van Haaksbergen;

Wettelijke basis: bepalingen van het Burgerlijk Wetboek

Besluit:

De nadere regels verkoop en verhuur groenstroken gemeente Haaksbergen vast te stellen.

Artikel 1 Nadere regels verkoop en verhuur groenstroken

1. Nieuwe uitgifte van groenstroken slechts op basis van verkoop. Verhuur is alleen mogelijk indien verkoop op basis van deze nadere regels niet toegestaan is.
2.
 - a. Alleen verkoop/verhuur van groenstroken als deze als snippergroen staan aangegeven op de groenstructuurkaart.
 - b. Als er een groenstrook verkocht/verhuurd wordt waar een uitweg doorheen gaat, kan dat gedeelte van de uitweg worden mee verkocht/verhuurd, indien de gemeente geen belang meer heeft om deze uitweg in eigendom/gebruik te houden. Dit zal per individueel geval worden beoordeeld (maatwerk).
3.
 - a. Verkoop prijzen:
 - € 50,- per vierkante meter voor een voorperceel
 - € 90,- per vierkante meter voor een zij- en achterperceel
 - b. Bij verkoop van een groenstrook groter dan 100 vierkante meter kan een taxatie worden uitgevoerd indien de verwachting bestaat dat de getaxeerde waarde aanzienlijk afwijkt van de hierboven genoemde verkoopprijzen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de partij die om een taxatie verzoekt. De verkoopprijs is in dit geval gelijk aan de getaxeerde waarde.
4. Bij tussengelegen groenstroken alleen uitgifte na overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.
5. Bij aanéensluitende groenstroken alleen uitgifte als daardoor voor de gemeente geen slechtere situatie ontstaat.
6. Verkoop van groenstroken waarin kabels en leidingen liggen is mogelijk mits de volgende punten in acht worden genomen:
 - Voor nutsbedrijven moet een goede toegang tot haar kabels en leidingen gewaarborgd blijven. Dit zal worden geregeld door een kwalitatieve verplichting op te nemen in de akte van levering.
 - Groenstroken waarin kabels van het hoofdspanningsnet liggen met een voltage van meer dan 50 kV en gronden waarop trafohuisjes of gasverdeelstations staan worden niet verkocht. Het is in het algemeen belang dat deze groenstroken in eigendom blijven bij de gemeente.

- Groenstroken waar kabels en leidingen liggen mogen niet worden bebouwd. Dit zal worden geregeld door een kwalitatieve verplichting op te nemen in de akte van levering.
Als de koper deze groenstrook toch wil bebouwen moeten de aanwezige kabels en leidingen worden verlegd op kosten van de koper. De koper moet dit verder afstemmen met het nutsbedrijf.
 - Bij de verkoop van groenstroken met kabels en leidingen wordt het nutsbedrijf hierover geïnformeerd door de gemeente.
 - Het verkopen van groenstroken waarin kabels en leidingen liggen blijft maatwerk! Bij gegronde redenen kan worden besloten om een groenstrook waarin kabels en leidingen liggen niet te verkopen.
7. Groenstroken wordt slechts uitgegeven aan de diegene die eigenaar is van de grond aansluitend en in het verlengde van de uit te geven groenstrook, met uitzondering van hoekpercelen waarbij de groenstrook tenminste aansluitend dient te zijn.
8. a. Verhuur prijzen:
 - € 2,- per vierkante meter per jaar
 - minimale huurprijs € 100,- per jaar.b. Huidige huurders wordt, daar waar mogelijk, de mogelijkheid gegeven om de gehuurde groenstrook aan te kopen. Indien dit niet tot verkoop leidt wordt de bestaande huurovereenkomst opgezegd en zal een nieuwe huurovereenkomst worden aangeboden, waarbij in een periode van drie jaar de huidige huurprijs wordt verhoogd naar de nieuwe huurprijs, middels een jaarlijkse gelijke verhoging.
9. Genoemde verkoopprijzen zijn exclusief BTW danwel overdrachtsbelasting. De kosten van de overdracht, zoals notaris- en kadasterkosten, zijn voor rekening van de koper.
10. Eenmalige klikmeldingskosten worden in rekening gebracht bij de aanvrager. Deze kosten worden door het Kadaster vastgesteld.

Artikel 2 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking na intrekking door de gemeenteraad van de regeling verkoop/verhuur openbaar groen, zoals vastgesteld op 30 januari 2002 en gewijzigd op 27 november 2002 en 16 februari 2005.

Artikel 3 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: verkoop en verhuur groenstroken 2014.

Haaksbergen, 10 juni 2014.

M.E. Kragting
waarnemend secretaris

dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Toelichting op de nadere regels over verkoop en verhuur groenstroken 2014

Artikel 1.3 sub a

Als grens tussen een voorperceel en een zij- en achterperceel wordt 1 meter achter de voorgevel van de woning aangehouden, omdat die bepalend is voor vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Artikel 1.6

Met inschrijving in de openbare registers van een akte van levering met een kwalitatieve verplichting krijgt deze verplichting zakelijke werking en komt daarmee op het perceel te rusten. Ook opvolgende eigenaren zijn dan aan deze verplichting gebonden.

Artikel 1.8

In de huurovereenkomsten is/wordt opgenomen dat bebouwen van de gehuurde grond niet is toegestaan. Vandaar dat bij verhuurprijzen geen onderscheid wordt gemaakt tussen voorpercelen en zij- en achterpercelen.

Artikel 1.9

Bij de verkoop van groenstroken komen de overdrachtskosten (kadasterkosten, notariskosten en verschuldigde belasting) voor rekening van de koper.

De kadasterkosten worden door het Kadaster vastgesteld. In 2014 zijn de kosten voor het inschrijven van een akte met een geheel kadastraal perceel € 168,00. De kosten voor het inschrijven van een akte met een gedeeltelijk kadastraal perceel zijn € 258,00 (ingeval het perceel niet groter is dan 100 vierkante meter en een waarde van maximaal € 5.000,-) of € 783,00 (overige gevallen). Bij de verkoop van groenstrook zal er meestal sprake zijn van gedeeltelijk kadastraal perceel.

De notariskosten worden bepaald door de notaris. Hiervoor kunnen kopers prijsafspraken maken bij een notaris naar keuze.

De verschuldigde belasting wordt door de overheid bepaald. Bij de overdracht van een groenstrook zal er in principe overdrachtsbelasting betaald moeten worden. Deze is thans vastgesteld op 6% van de waarde van de onroerende zaak.

De verkoop van een groenstrook brengt dus eenmalig minimaal enkele honderden euro's aan overdrachtskosten met zich mee. Deze kosten komen voor rekening van de koper.