



Huurnota 2017

Gemeente Wijdmeren

Op 21 februari 2017 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in Loosdrecht.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Doel van de nota	2
3. Voorwaarden en uitgangspunten	2
4. Verhuur van grond/ water en of rechten	3
5. Indienen verzoek tot huur	4
6. Bevoegdheden op grond van de Gemeentewet	5
7. Besluit	5

Bijlage 1

Prijzenlijst huur

Bijlage 2

Algemene Huurvoorwaarden

1. Aanleiding

In 2010 is de beleidsnota snippergroen vastgesteld. Deze nota richt zich met name op de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is om snippergroen te verkopen, maar ook op de verhuur van snippergroen. Naast het verhuren van snippergroen vindt echter ook allerlei andersoortige verhuur van gronden plaats, waardoor een specifieke huurnota gerechtvaardigd is. Met de huurnota 2017 wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om grond te verhuren.

Als bijlage bij de huurnota is een actueel prijzenoverzicht opgenomen voor de verschillende soorten verhuur van gronden.

2. Doel van de nota

Deze nota geeft antwoord op de vraag onder welke voorwaarden gemeentegrond gehuurd kan worden en de prijzen per vierkante meter.

3. Voorwaarden en uitgangspunten.

Verhuur van grond is niet mogelijk als:

- de overblijvende grond na verhuur te klein is om goed onderhouden te kunnen worden;
- de verhuur tot verkeerskundige bezwaren leidt, bijvoorbeeld als er verkeersonveiligheid ontstaat door verhuur;
- strategische bezwaren eraan in de weg staan, bijvoorbeeld als de grond in de toekomst nodig is voor herinrichting;
- straatmeubilair in de te verhuren grond aanwezig is;
- planologische bezwaren tegen verhuur van de grond zijn, bijvoorbeeld de grond dient openbaar te blijven;
- de grond parkeerterreinen en/of grote speelvoorzieningen afschermt van de woningen;
- de verhuur leidt tot ingesloten stukken gemeentegrond die vanaf de openbare weg niet meer bereikbaar zijn.
- een verzoek om huur eerder is afgewezen en er geen gewijzigde feiten en/ of omstandigheden zijn.
- andere redenen voor de gemeente zijn die in de weg staan aan verhuur.

Verder geldt specifiek voor snippergroen dat verhuur niet mogelijk is als:

- de gemeentegrond rond de woning een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in de wijk uitmaakt en behouden dient te blijven (beeldbepalend groen);
- de te verhuren grond niet grenst aan een particulier perceel van de verzoeker.

Verder geldt specifiek voor water dat verhuur niet mogelijk is als:

- het te verhuren water niet grenst aan een particulier perceel van de verzoeker.

Het is niet toegestaan om op het gehuurde een bouwwerk op te richten, tenzij hier expliciet toestemming voor is gegeven. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning geldt niet als expliciete privaatrechtelijke toestemming voor bebouwing op gemeentelijke grond.

Opzegging van huurovereenkomsten moet schriftelijk gebeuren, in overeenstemming met de bepalingen hierover in de huurovereenkomst.

Er zijn Algemene Huurvoorwaarden vastgesteld die worden gevoegd bij de huurovereenkomsten (zie bijlage 2).

4. Verhuur grond, water en/ of rechten

4.1 Snippergroen

Snippergroen is openbaar groen zonder belangrijke openbare functie direct grenzend aan een particulier perceel, met een groen of een verkeersbestemming. Percelen met een oppervlakte groter dan 100 m² worden niet meer als snippergroen aangemerkt.

De huurovereenkomsten voor snippergroen worden gesloten voor een periode van vijf jaar. Er is gekozen voor tijdelijke contracten zodat telkens de voorwaarden en prijzen behorende bij dat moment opgenomen kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat ongelijkheid ontstaat doordat bijvoorbeeld oudere langdurige huurcontracten tegen lagere prijzen naast nieuwere contracten bestaan. Ook kan de gemeente op dit soort momenten beoordelen of zij het snippergroen zelf nodig heeft in de nabije toekomst.

4.2 Verhuur water

De gemeente kan (openbaar) water verhuren, grenzend aan een particulier perceel. Als het toegestaan is om in dit water een pleziervaartuig aan te meren volgens het bestemmingsplan en de APV wordt dit opgenomen in de huurovereenkomst. In het kader van de keur kan het waterschap aanvullende voorwaarden stellen aan het gebruik van openbaar water. De huurprijs is afhankelijk van het mogelijke gebruik. Voor water zonder aanlegmogelijkheid geldt een lagere prijs dan voor water met aanlegmogelijkheid. De huurperiode is vijf jaar, gelijk aan snippergroen.

4.3 Verhuur terrassen op gemeentegrond

Het is mogelijk om gemeentegrond voor een terras bij een horecagelegenheid te huren. Afhankelijk van de locatie van de grond, de omstandigheden ter plaatse en de bestemming van de te huren grond moet mogelijk ook bestuursrechtelijke toestemming gevraagd worden. De huurperiode is vijf jaar, gelijk aan snippergroen.

4.4 Verhuur ligplaats (recreatie)woonboot

Voor (recreatie)woonboten bedraagt de looptijd van een huurovereenkomst tien jaar. Eigenaren van (recreatie)woonboten zijn per definitie aangewezen op een ligplaats zodat het college in het kader van de rechtszekerheid een langere periode van huur wil bieden.

4.5 Verhuur bouwplaatsinrichtingen

Bij bouwwerkzaamheden is vaak behoefte aan tijdelijk gebruik van gemeentegrond voor bouwplaatsinrichtingen. Van belang is het aantal vierkante meters en de periode van het gebruik. De huurperiode is gelijk aan de periode van gebruik en bedraagt maximaal een jaar.

4.6 Verhuur bij opstalrecht

Als een huurafhankelijk opstalrecht wordt verleend voor het oprichten van een bouwwerk op gemeentelijke grond wordt daarnaast een huurovereenkomst gesloten voor het gebruik van de grond. Bij een huurafhankelijk opstalrecht is de huurperiode gelijk aan de opstalperiode. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bouwwerken op gemeentegrond en zendmastinstallaties.

4.7 Verhuur jachtrecht

De gemeente kan als eigenaar van de grond het jachtrecht verhuren. Het jachtrecht houdt in het recht om te jagen. Als de grond onderdeel uitmaakt van een Vogel- en Habitatrichtlijngebied kan dit gevolgen hebben voor verhuur van het jachtrecht.

4.8 Verhuur visrecht

De gemeente kan als eigenaar van de grond het visrecht verhuren. Het visrecht houdt in het recht om te vissen (volledig visrecht). Naast het verhuren van het volledig visrecht is het ook mogelijk om alleen het aalvisrecht en of schubvisrecht te huren. Voor de verhuur van visrechten geeft de Visserijwet regels. De overeenkomst tussen de gemeente en degene die

het visrecht huurt dient te worden goedgekeurd door de Kamer voor de Binnenvisserij. De overeenkomst voor het verhuren van visrechten wordt voor een periode van zes jaar aangegaan en wordt van rechtswege verlengd tenzij de gemeente uiterlijk acht maanden voor de einddatum van de lopende overeenkomst opzegt of een nieuwe overeenkomst aanbiedt.

4.9 Verhuur volkstuinen

De gemeente verhuurt volkstuinen. De volkstuinen worden verhuurd voor een periode van vijf jaar.

4.10 Pacht van landbouwgrond

De pacht geschiedt in overeenstemming met de Pachtwet. Een pachtovereenkomst is een overeenkomst waarbij de gemeente een stuk landbouwgrond verhuurt. De overeenkomst wordt voor zes jaar of korter aangegaan. De overeenkomst wordt geregistreerd bij de grondkamer.

4.11 Standplaatsen

Als een standplaatsvergunning is verleend wordt daarnaast een huurovereenkomst gesloten voor het gebruik van de grond. De huurperiode is gelijk aan de periode dat de standplaatsvergunning geldt. Deze huurovereenkomst valt buiten de reikwijdte van deze huurnota omdat deze nauw verbonden is met de standplaatsvergunning en daardoor behandeld wordt door het cluster Vergunningen van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

5. Indienen verzoek tot huur.

Het cluster Projecten & Grondbeleid van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling is beleidsverantwoordelijk en neemt de verzoeken in behandeling. Voor het in behandeling nemen van een verzoek zijn administratiekosten verschuldigd (€ 50,-). Ditzelfde bedrag is verschuldigd bij verlenging van een huurovereenkomst, behalve bij verlengingen van rechtswege.

Het verzoek dient de navolgende gegevens te bevatten:

- naam, adres en telefoonnummer van verzoeker;
- datum van het verzoek;
- aanduiding van de ligging middels een situatietekening/-schets/foto
- handtekening van de verzoeker.

Alleen schriftelijke verzoeken per email of post worden in behandeling genomen. Onvolledige verzoeken worden niet in behandeling genomen.

Extra indieningsgegevens zijn nodig bij:

***Bouwplaatsinrichtingen.**

- nummer van de Kamer van Koophandel;
- aanduiding van de ligging van de bouwplaatsinrichting op een kadastrale tekening of situatietekening/-schets met noordpijl;
- het aantal m² dat nodig is voor de bouwplaatsinrichting
- de periode dat gebruik van de grond wordt gemaakt.

***Opstalrechten:**

(Bouw)tekeningen van het bouwwerk en de ligging van het bouwwerk op een plattegrond.
Daarnaast een onderbouwde inschatting van de bouwkosten.

***Visrechten:**

- Nummer van de Kamer van Koophandel;

De gemeente streeft naar het afdoen van een verzoek binnen zestien weken. Dit is een termijn van orde, voor complexere verzoeken of bij grote drukte kan de termijn van afdoen langer zijn.

6. Bevoegdheden op grond van de Gemeentewet

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. De verhuur van percelen grond en water is door het college gemandateerd aan de senior medewerker Projecten & Grondbeleid. De overige besluiten worden genomen door het college van burgemeester en wethouders.

De huur wordt één keer per jaar gefactureerd en de opbrengsten worden verantwoord op product '480002701 verhuur gronden'.

7. Besluit

Tegen een besluit om wel of niet tot verhuur over te gaan staat geen bestuursrechtelijke rechtsgang open. Het verhuren van onroerende zaken is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Op privaatrechtelijke rechtshandelingen zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing.

Bijlage huurprijzen**Snippergroen**

€ 4,82 per vierkante meter per jaar.

Ligplaats (recreatie)woonboot

Taxatie marktwaarde.

Water

De huurprijs van water per vierkante meter zonder aanlegmogelijkheid of met aanlegmogelijkheid is afhankelijk van de locatie. Afhankelijk van de locatie vindt taxatie van de marktwaarde plaats.

Terras

€ 30,-- per vierkante meter per jaar.

Bouwplaatsinrichting

Aantal m ²	Per week	Maximum per jaar
10	€ 50,-	€ 300,-
20	€ 100,-	€ 600,-
30	€ 150,-	€ 900,-
40	€ 200,-	€ 1.200,-
50	€ 250,-	€ 1.500,-
60	€ 300,-	€ 1.800,-
70	€ 350,-	€ 2.100,-
80	€ 400,-	€ 2.400,-
90	€ 450,-	€ 2.700,-
100	€ 500,-	€ 3.000,-

Huur bij opstalrecht

Taxatie marktwaarde.

Jachtrecht

Taxatie marktwaarde

Visrecht

€ 75,-- per hectare grond/ water

Volkstuinen

€ 0, 40 per vierkante meter per jaar.

Pacht landbouwgrond

Taxatie marktwaarde.

Huur in verband met standplaatsvergunning

Tarief is opgenomen in de tarievenregeling ingebruikname openbare grond-standplaatsen.

Bovenstaande prijzen gelden voor 2017. De huurprijs wordt jaarlijks ten opzichte van de huurprijs van het voorgaande jaar, verhoogd met het percentage gelijk aan de jaarmutatatie "CPI alle huishoudens" van het CBS.

Bij taxatie laat de gemeente een door haar geselecteerde geregistreerde makelaar/ taxateur de marktwaarde bepalen. De kosten van de taxatie worden betaald door de huurder.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 februari 2017