



Samenvatting

Naar aanleiding van een concrete casus geeft het college uitleg aan het gronduitgiftebeleid dat betrekking heeft op snippergroen. De gehanteerde prijs van € 75,- per m2 heeft betrekking op de eerste 150m2 en wordt altijd gehanteerd. Indien het te verkopen perceel in voorkomend geval groter is dan 150 m2 worden de extra m2 verkocht op basis van een taxatie van het meerdere. Verder besluit het college de oorspronkelijke grondaanbieding in de voorliggende casus gestand te doen.

Beslispunten

1. Het college bevestigt dat de bedoeling van het gronduitgiftebeleid voor wat betreft snippergroen is dat de eerste 150m2 worden verkocht tegen een prijs van € 75,- per m2 en dat in voorkomend geval het meerdere van het te verkopen perceel wordt getaxeerd.
2. Het college mandateert de Teammanager Vastgoed tot verkoop over te gaan van een perceel aan de Chambertinlaan op basis van de oorspronkelijke bieding die is gebaseerd op taxatie van het gehele perceel van 173 m2.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2019:

Conform.



1. Aanleiding

Zoals bekend heeft de gemeente enige tijd geleden het project Snippergroen afgerond. Dit is een project waarbij burgers die illegaal gemeentegrond in bezit hebben genomen deze alsnog in eigendom krijgen indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Op dit moment worden burgers niet meer actief benaderd door het met dit project belaste bureau (Eifel) maar kan een belangstellende burger wel nog een aanvraagformulier invullen via de web-site van de gemeente en daarvoor zijn belangstelling kenbaar maken. Op basis daarvan vindt 2 maal per jaar een beoordelingsronde plaats. De verkoopprijs van het snippergroen bedraagt € 75,- per m². De burgers dienen verder 2% overdrachtsbelasting te betalen over de koopsom, alsmede de notaris- en kadasterkosten. Indien het perceel groter is dan 150 m² vindt taxatie plaats door een onafhankelijke taxateur.

Naar aanleiding van een concrete casus is gebleken dat het door uw college ter zake verleende mandaat aan de Teammanager Vastgoed op basis van het vastgestelde uitgiftebeleid om tot verkoop over te gaan voor tweeeërlei uitleg vatbaar is. Dit heeft geleid tot een aanbieding van een strook snippergroen van 173 m² aan een burger die wij niet in overeenstemming achten met de bedoeling van het indertijd vastgestelde uitgiftebeleid. Deze nota schetst de achtergrond hiervan en heeft tot doel om de inhoud en strekking van het uitgiftebeleid ter zake correct te duiden zodat daarover in het kader van Snippergroen geen misverstand (meer) kan bestaan. Tweede doel van deze collegenota is het nemen van een besluit om de specifieke casus die thans voorligt af te wikkelen via een collegebesluit.

2. Context

Wij zijn in het kader van het project Snippergroen in aanraking gekomen met de eigenaar van een perceel aan de Chambertinlaan te Maastricht die een strook gemeentegrond wenst aan te kopen aan de achterzijde van zijn perceel. Het perceelgedeelte dat hij wenst aan te kopen is circa 173 vierkante meter groot.

In het uitgiftebeleid is ten aanzien van de waardebepaling van gemeentegrond het volgende bepaald:

“De verkoopprijs voor snippergroen is € 75,- per m², tot en met een oppervlakte van 150 m². Vanaf 150 m² wordt de waarde van de grond bepaald door een onafhankelijke taxateur.”

De toelichting op bovengenoemd uitgangspunt luidt woordelijk als volgt:

“Een vaste verkoopprijs gedurende dit project van € 75,- per vierkante meter zorgt voor duidelijkheid en voorkomt discussie over de waarde van de grond.”



Grond boven de 150 m² valt niet meer onder de definitie van snippergroen en daarmee ook niet onder de vastgestelde snippergroenprijs. Deze grond dient daarom getaxeerd te worden door een onafhankelijke taxateur. De uitkomsten van deze taxatie zijn leidend.”

Nu conform het vigerende uitgiftebeleid stroken gemeentegrond groter dan 150 vierkante meter dienen te worden gewaardeerd door een onafhankelijke taxateur is opdracht verstrekt aan een onafhankelijke taxateur om de marktwaarde van het perceelgedeelte te bepalen.

In het onafhankelijke taxatierapport d.d. 5 februari 2018 wordt onder marktwaarde verstaan: *‘Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.’*

De taxateur waardeerde de marktwaarde van het perceel op € 50,- per m². Aan deze waardebepaling ligt de volgende motivatie ten grondslag:

“De motivatie om het perceel achterzijde Chambertinlaan op € 50,- per m² te waarderen is als volgt: uitgangspunt is de m² prijs welke de gemeente Maastricht hanteert bij snippergroen, € 75,- per m². Daar het gewaardeerde perceel een perceel betreft van ca. 173 m² welk perceel behoorlijk hellend is gelegen heeft ondergetekende een correctie op de normaal gehanteerde m² prijs toegepast. De gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn nl. behoorlijk beperkt door de helling van het perceel. Om het perceel goed als tuin bruikbaar te maken zal door koper meer dan normaal geïnvesteerd dienen te worden.”

Na deze waardering van de grondprijs is op 6 februari 2018 aan verzoeker een verkoopvoorstel verstuurd waarin het perceelgedeelte te koop wordt aangeboden voor € 8.650,- k.k. (€ 50,- x 173 m²). Verzoeker werd hierin verzocht aan te geven of hij over wil gaan tot aankoop tegen deze verkoopvoorwaarden waarna de concept koopovereenkomst kan worden opgesteld. In reactie op dit bericht heeft verzoeker zich akkoord verklaard met deze voorwaarden.

Discussiepunt

Na februari 2018 ontstond discussie over de uitleg van de prijsstelling van snippergroen met een oppervlakte groter dan 150 vierkante meter. De uitleg zou namelijk tevens kunnen luiden dat de eerste 150 vierkante meter voor € 75,- per vierkante meter dienen te worden verkocht en dat het meerdere dient te worden gewaardeerd.

Tegen deze achtergrond is vervolgens door de afdeling Vastgoed een interne waardebepaling opgesteld. De eerste 150 m² zijn daarbij gewaardeerd op € 75,- en de overige 23 m² op € 25,-. De



totaalprijs komt daarmee uit op € 11.825,- k.k. Vervolgens is verzoeker medegedeeld dat in mandaat namens college (ex. artikel 103 Mandaten Beleid en Ontwikkeling) is besloten niet in te stemmen met de gewaardeerde marktprijs en werd het perceelgedeelte te koop aangeboden voor € 11.825,- k.k. Verzoeker gaf te kennen niet in te kunnen stemmen met deze hogere prijs (€ 11.825,- t.o.v. € 8.650,-). Bijkomende factor is, dat verzoeker zich in onderhavige kwestie op het standpunt stelt, dat reeds een overeenkomst tot stand is gekomen na de schriftelijke aanvaarding van het voorstel met een koopsom ter hoogte van € 8.650,- k.k. en betrokkene verzoekt dan ook om de concept koopovereenkomst toe te sturen conform deze prijs.

Opmerking verdient dat in een beperkt aantal soortgelijke grondtransacties (groter dan 150m²) binnen het project Snippergroen, waarbij de grondwaarde werd vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, de gewaardeerde grondprijs gold voor het gehele perceel. Bij deze taxaties is de eerste 150 vierkante meter - net zoals bij de Chambertinlaan - niet op € 75,- per m² gewaardeerd, maar is een vierkante meterprijs vastgesteld voor de gehele percelen die in alle gevallen uitkwam onder de projectprijs van € 75,- per m². Zowel de aanbiedingsbrieven als de koopovereenkomsten in deze dossiers zijn in het verleden in mandaat ondertekend namens het college. Wij zijn van mening dat deze kwesties in formele zin zijn afgewikkeld (percelen zijn al verkocht én in eigendom overgedragen) en dat daarom niet meer opportuun is daarop nu terug te komen.

3. Gewenste situatie

De vraag ligt dus voor op welke wijze het snippergroenbeleid moet worden uitgelegd voor de waardebepaling van stroken snippergroen die groter zijn dan 150 vierkante meter:

- a. door middel van een onafhankelijke taxatie waarbij de verkoopprijs wordt bepaald voor het gehele perceel(gedeelte), of;
- b. door de prijs van € 75,- per vierkante meter te hanteren voor de eerste 150 vierkante meter en dat de verkoopprijs van het meerdere wordt vastgesteld door middel van een onafhankelijke taxatie.

Dezerzijds wordt voorgesteld te bevestigen dat keuze **b** overeenstemt met de oorspronkelijke bedoelingen van het uitgiftebeleid en dus van het betreffende mandaat. Achtergrond hiervan is dat bij een uniforme prijs van € 75,- voor de eerste 150 m² iedereen in Maastricht gelijk wordt behandeld bij de gronduitgifte. Dit is vanouds ook de bestuurlijke gedachte geweest die we ook willen hanteren bij de a.s. actualisatie van het gronduitgiftebeleid.

In lijn met deze keuze is onderzocht of de bewuste transactie waarover thans een verschil van mening is ontstaan met de betreffende burger, alsnog juridisch gezien teruggedraaid kan worden. Volgens ons is dat in deze casus, mede gezien recente jurisprudentie van de Raad van State, niet mogelijk (ECLI:NL:RVS 2019: 1694). Wij hebben namelijk een ongeclausuleerd aanbod gedaan



waarop de burger redelijkerwijs kon vertrouwen en die toerekenbaar is aan de gemeente. Ook valt de belangenafweging (algemeen belang versus bijzonder particulier belang) in deze casus ten voordele van de burger uit. Vandaar dat wij voorstellen de betreffende strook grond van 173 m² te verkopen voor de getaxeerde prijs van € 50,- per m² voor het gehele perceel, d.w.z. voor € 8.650,- (in plaats van € 11.825,-, gebaseerd op € 75,- per m² voor de eerste 150m² en € 25,- voor het meerdere). Wel zullen wij in de betreffende brief formuleren dat in casu sprake is van een afwijking van het uitgiftebeleid, hetgeen ook de reden is dat hierover een collegebesluit is genomen, gericht op een separaat mandaat aan de Teammanager Vastgoed om deze casus zo af te wikkelen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

N.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

De consequenties van het project Snippergroen zijn/worden bijgehouden in de administratie van Wonen en leefkwaliteit in relatie tot areaaluitbreidingen.

6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

N.v.t.

8. Financiën

N.v.t.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

N.v.t.



11. Voorstel

1. Het college bevestigt dat de bedoeling van het gronduitgiftebeleid voor wat betreft snippergroen is dat de eerste 150m² worden verkocht tegen een prijs van € 75,- per m² en dat in voorkomend geval het meerdere van het te verkopen perceel wordt getaxeerd.
2. Het college mandateert de Teammanager Vastgoed tot verkoop over te gaan van een perceel aan de Chambertinlaan op basis van de oorspronkelijke bieding die is gebaseerd op taxatie van het gehele perceel van 173m².

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

In de betreffende correspondentie inzake het perceel aan de Chambertinlaan zal uitleg worden gegeven m.b.t. de bedoeling van het gronduitgiftebeleid maar zal de oorspronkelijke aanbieding van het perceel, gebaseerd op een taxatie van het geheel, wel gestand worden gedaan.