

**NOTA GRONDBELEID  
GEMEENTE WATERLAND 2012**

## **1. Inleiding**

Deze nota grondbeleid geeft de kaders waarbinnen het college het grondbeleid uitvoert. Het vastleggen van de wijze waarop omgegaan wordt met het grondbeleid is onder meer wenselijk vanwege de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Hierin is namelijk de verplichting voor gemeenten opgenomen om kostenverhaal toe te passen. De gemeente moet haar beleid daarop toespitsen en vastleggen. De nota grondbeleid helpt om de afweging voor de manier van realisering van veranderingen in het bestaande grondgebruik te ondersteunen.

### **Doel grondbeleid**

Het doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Waterland is het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. Dit doel kan (mede) worden bereikt door middel van de volgende instrumenten:

- het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden;
- het aangaan van samenwerkingsverbanden met derden voor het uitvoeren van ruimtelijke plannen;
- kostenverhaal;
- verkoop en verhuur snippergroen;
- uitgifte in erfpacht;
- huur en verhuur;
- aan- en verkoop van strategisch gelegen gronden;
- vestiging voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) en onteigening;
- het tegengaan van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond door derden.

Deze instrumenten en de daarmee samenhangende beleidsregels worden hierna nader uitgewerkt.

### **Analyse van het huidige grondbeleid van de gemeente Waterland**

De gemeente Waterland kent op dit moment geen gestructureerd grondbeleid. Afhankelijk van de situatie, de aard van de projecten, de wensen van ontwikkelaars en verdere omstandigheden worden maatwerkbeslissingen genomen. Uitzonderingen hierop zijn de grondbeleidsmatige aspecten die gehanteerd worden in het woningbouwprogramma en het zogenoemde enclavebeleid bij de verkoop van snippergroen.

## 2. Het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden

Bij ruimtelijke plannen van derden waarbij sprake is van:

- een projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo): een besluit waarbij het bestemmingsplan buiten toepassing blijft ten behoeve van de verwezenlijking van een project);
- een binnenplanse ontheffing waarbij een of meer woningen worden toegevoegd (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo: een bouwplan in strijd met het bestemmingsplan waarvoor afwijkingsmogelijkheden zijn geboden);
- het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan;

wordt op basis van de Wro gewerkt met exploitatieovereenkomsten en -plannen, waarin onder meer het verhalen van de gemeentelijke kosten geregeld is (voor zover dat binnen de Wro mogelijk is).

### **Het aangaan van samenwerkingsverbanden met derden voor het uitvoeren van ruimtelijke plannen**

Bij de projecten van het woningbouwprogramma worden harde afspraken gemaakt met de betrokken projectontwikkelaar(s) over het projectgebied, de wijze van samenwerking, op welke wijze wordt bijgedragen in de gemeentelijke kosten van planbegeleiding en planologie, het woningprogramma, het aandeel sociale woningbouw, etc. Deze fase wordt afgesloten met het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen. Voordat de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor een dergelijk plan wordt gestart, wordt een exploitatieovereenkomst tussen partijen ondertekend. Uiteraard wordt in de te sluiten overeenkomsten een voorbehoud gemaakt voor de goedkeuring van de gemeenteraad met betrekking tot de te voeren ruimtelijke procedure.

Deze vorm van publiek-private samenwerking wordt overigens ook vaak gebruikt bij grote gemeentelijke projecten zoals OBS De Gouwzee en Brede School Ilpendam.

### **Woningbouwprogramma**

Het woningbouwprogramma wordt uitgevoerd middels vaste werkprocessen. Op dit programma staat een groot aantal locaties dat ontwikkeld kan worden voor woningbouw. De locaties zijn zoveel mogelijk gespreid over de kernen en over de jaren. Het woningbouwprogramma vindt zijn basis in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen van de provincie Noord-Holland. Daarin is de woningbouwtaakstelling voor de regio Waterland voor deze periode opgenomen. Het gaat daarbij om in totaal 6000 woningen.

### 3. Kostenverhaal

Onder kostenverhaal wordt verstaan het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de (verschillende) eigena(ar)en in dat gebied. In de Wro is gekozen voor een gemengd publiek-privaat stelsel. Dat betekent dat de gemeente allereerst de mogelijkheid krijgt om via privaatrechtelijke contracten te komen tot kostenverhaal. Wanneer dat onmogelijk blijkt, bijvoorbeeld omdat de grondeigenaar de eisen van de gemeente buitensporig hoog vindt, kan de gemeente publiekrechtelijke instrumenten inzetten. Dit moet voorafgaand aan de ontwikkeling worden bepaald.

De kosten van de noodzakelijke (digitale) opstelling van het planologische document worden in alle gevallen op basis van de werkelijke kosten in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.

#### **Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij woningen**

De bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten is door het college vastgesteld op een prijs per woning, € 6.000 voor een vrijesectorwoning en € 3.000 voor een sociale woning. Bij binnenplanse ontheffingen bedraagt de bijdrage in de gemeentelijke projectkosten € 3.000 voor een vrijesectorwoning en € 1.500 voor een sociale woning. Deze kosten worden naast de bouwleges in rekening gebracht en omvatten onder meer de kosten voor de stedenbouwkundige visie, projectleiding, planologische procedures en eventueel civieltechnisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte. Naar de mogelijkheden hiervan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden, zowel bij andere gemeenten als bij deskundigen op het gebied van planeconomie.

De ervaring leert inmiddels dat de ontwikkelaars ook goed uit de voeten kunnen met deze systematiek. Het zorgt voor duidelijkheid en eenduidigheid. Verder is een groot voordeel dat via het systeem van eenheidsprijzen niet hoeft te worden voor- en nagecalculeerd, hetgeen meestal leidt tot discussies met ontwikkelaars. Deze bijdragen in de gemeentelijke projectkosten leiden tot voldoende kostenverhaal van de gemeente.

In dit kader wordt onder sociale woning het volgende verstaan: bedoeld:

- sociale huurwoning: een woning met een huurprijs per maand beneden de huurtoeslaggrens;
- sociale koopwoning: een woning met een aanschafwaarde van maximaal tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per vierkante meter gebruiksvloeroppervlak, een totale aanschafwaarde van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) niet overschrijdende.

#### **Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij niet-woningen**

Bij niet-woningen – zoals gebouwen voor detailhandel, horeca, recreatie etc. – wordt de bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten berekend met behulp van de plankostenscan. Deze kosten worden naast de bouwleges in rekening gebracht en omvatten onder meer opgenomen de kosten voor de stedenbouwkundige visie, projectleiding, planologische procedures en eventueel civieltechnisch toezicht op de inrichting van de openbare ruimte.

De plankostenscan is een Excelmodel waarbij door middel van het beantwoorden van vragen en het invullen van de projectgegevens wordt uitgerekend wat de plankosten zullen zijn. Dit rekenmodel is door Twynstra Gudde in opdracht van VROM opgesteld. Deze plankostenscan is omgezet in een concept ministeriële regeling. Het Ministerie van

Infrastructuur en Milieu verwacht dat in 2012 de Regeling plankosten exploitatieplan in werking kan treden. Vooruitlopend hierop zal de plankostenscan door de gemeente Waterland reeds worden gebruikt.

De plankostenscan is een methode die ondersteunt, maar niet zelf bepaalt. Basis van de methode is een lijst van producten en activiteiten, die nodig zijn om de voorgenomen ingreep uit te voeren. Per product en activiteit worden plankosten berekend, op basis van uren maal tarief. Met behulp van een vragenlijst worden diverse kenmerken van het bestaande gebied, van de gewenste ruimtelijke ingreep en van de relevante context aangegeven. Deze kenmerken worden vertaald in factoren die op de producten en activiteiten doorwerken. Het totaal van alle producten en activiteiten wordt weergegeven in het resultatenoverzicht. Het saldo van het resultatenoverzicht is de basis voor het bedrag aan te verhalen plankosten.

De huidige regeling plankosten exploitatieplannen is als bijlage I bij deze nota gevoegd.

### **Bijdrage in gemeentelijke projectkosten bij gemengde bestemmingen**

Bij projecten waarbij een combinatie wordt gemaakt van diverse bestemmingen (zoals woon-winkelpanden of woningen gecombineerd met bedrijven) wordt de bijdrage van de ontwikkelaar in de gemeentelijke projectkosten ook berekend met behulp van de plankostenscan.

Een combinatie maken van de vaste prijzen voor woningen en de plankostenscan voor de andere functies, is niet mogelijk. Er wordt immers één planologische maatregel voor een project genomen, waarvoor de daaraan te besteden uren de basis vormt voor het resultaat van de plankostenscan.

## 4. Verkoop/verhuur van snippergroen

Openbaar groen wordt in beginsel slechts aan burgers verkocht voor het vergroten van de tuin wanneer dit groen een enclave betreft. Wij verstaan onder enclaves kleine stukjes groen ingeklemd tussen reeds verkocht particulier groen. Deze enclaves zijn ontstaan doordat in het verleden percelen openbaar groen aan de voorzijde of achterzijde van een rij woningen zijn aangeboden aan de bewoners, maar niet door iedere bewoner zijn aangekocht. De enclaves dienen door de gemeente te worden onderhouden, echter ze passen niet in het groenbeleid. De onderhoudskosten per eenheid zijn veelal hoger dan gemiddeld en ze zorgen voor weinig samenhang wat de aankleding van de wijk niet bevordert. Enclaves komen dan ook voor verkoop in aanmerking.

Bij openbaar groen aan de zijkant van de woning, zal steeds per keer worden bekeken of dit voor verkoop in aanmerking komt.

Percelen die reeds worden verhuurd aan burgers of met toestemming in gebruik zijn bij burgers als tuin komen in principe ook voor verkoop ten behoeve van het vergroten van de tuin in aanmerking, tenzij het perceel door de gemeente wordt aangemerkt als strategische grond. Dit is een uitzondering op het hiervoor beschreven enclavebeleid. Percelen kunnen als strategische grond worden aangemerkt als ze in de toekomst in aanmerking zouden kunnen komen voor bijvoorbeeld woningbouw, parkeren of ontsluiting van woonwijken.

### **Verkooprijzen**

Indien grond aan burgers of bedrijven wordt verkocht of verhuurd voor het vergroten van de tuin zijn de volgende verkooprijzen van toepassing.

#### Categorie A.

Percelen groen die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar op grond van het bestemmingsplan bebouwing of beperkte bebouwing is toegestaan of bebouwing mogelijk kan worden gemaakt (meestal aan de achterzijde of naast de woning gelegen grond). De verkoopprijs per vierkante meter voor deze percelen bedraagt tweehonderd euro (€ 200,00).

Indien (een gedeelte van) de te verkopen/verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de koopprijs te verhogen met maximaal 100%.

#### Categorie B

Percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar bebouwing op grond van het bestemmingsplan is uit te sluiten (meestal aan de voorzijde van de woning gelegen of percelen die niet in de nabijheid van de woning zijn gelegen) of percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin waar kabels en leidingen in zijn gelegen, welke kabels en leidingen niet dienen te worden verlegd.

De verkoopprijs per vierkante meter voor deze percelen bedraagt eenhonderd euro (€ 100,00).

Indien (een gedeelte van) de te verkopen/verhuren grond reeds door de koper oneigenlijk in gebruik is genomen, heeft het college de bevoegdheid de koopprijs te verhogen met maximaal 100%.

### Kabels en leidingen

Indien in het te verkopen perceel kabels en leidingen zijn gelegen die verlegd dienen te worden dan komen de kosten voor het verleggen van de kabels en leidingen, zoals gemeld in de inleiding, voor rekening van de koper.

### Minimale verkoopprijs

In verband met werkzaamheden die door de gemeente verricht dienen te worden bij verkoop van grond zal een minimale totale verkoopprijs van eenduizend euro (€ 1.000,00) worden aangehouden.

### Verhuurprijzen

Met betrekking tot verhuur van percelen grond die in gebruik zijn of gebruikt gaan worden als tuin zal een verhuurprijs worden berekend van 10% van de verkoopwaarde zoals omschreven in categorie B.

### **Huurders**

Huurders zijn bij de koop van een stuk snippergroen niet gebaat. Zij wonen tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moeten zij de grond in principe achterlaten zonder daarvoor een vergoeding te krijgen. Snippergroen zal daarom ook niet worden verkocht aan dergelijke huurders. Als een huurder een verzoek tot aankoop van snippergroen indient, kan daarom worden verwezen naar de eigenaar van de woning. Deze kan een verzoek tot aankoop/huur indienen. Een perceel snippergroen wordt niet aan dergelijke huurders verhuurd, wel aan de betreffende eigenaar van de woning, ten zij sprake is van een sociale huurwoning.

### **Aanpassing bestemmingsplan**

Veel van de verkochte stroken snippergroen krijgen na verkoop een andere bestemming dan de bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan. Een perceel snippergroen wordt na verkoop door de koper bij zijn eigendom getrokken, het maakt deel uit van zijn tuin. De consequentie hiervan is dat de situatie niet meer met het bestemmingsplan overeenstemt. Het is niet efficiënt om bij elke verkoop een herziening van het bestemmingsplan door te voeren. Om die reden zal aanpassing pas bij een integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden, en wordt de ontstane situatie waarbij de grond wordt gebruikt als tuin, tot die herziening gedoogd.

In de met kopers van dergelijke percelen te ondertekenen koopovereenkomst wordt een bepaling opgenomen waaruit blijkt dat koper zich bekend verklaart met het feit dat de bestemming van het gekochte openbaar groen betreft en dus eigenlijk niet als tuin mag worden gebruikt. Ook wordt daarin melding gemaakt van de mogelijke aanpassing van de bestemming bij een integrale herziening van het bestemmingsplan, maar dat het risico dat deze aanpassing niet (volledig) plaatsvindt geheel voor risico van de koper is.

## 5. Uitgifte in erfpacht

De gemeente Waterland heeft een aantal percelen grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is na eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. Het voordeel van erfpacht is dat de grond in eigendom blijft van de gemeente, en dat de waardevermeerdering van de grond ook aan de gemeente toekomt.

Als er gronden in erfpacht worden uitgegeven dient de grond getaxeerd te worden door een daartoe beëdigd makelaar/taxateur die plaatselijk bekend is. Op basis van deze waarde wordt een marktconforme erfpachtcanon vastgesteld, naar de volgende formule:

$$\text{erfpachtcanon} = \text{grondwaarde} \times \text{rentepercentage}.$$

Het gehanteerde percentage wordt vastgesteld door het college en wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeenten op te nemen geldleningen met een looptijd van ten minste tien jaar, vermeerderd met een opslag van 3%-punten. De erfpachtcanon zal jaarlijks worden geïndexeerd en kan vijfjaarlijks algeheel worden herzien.

Bij verkoop van het blote eigendom van de grond wordt de grondwaarde nader vastgesteld.



## 6. Huur/verhuur

In sommige gevallen komt het voor dat de gemeente als huurder optreedt (bijvoorbeeld de huur van een loods voor de tijdelijke huisvesting van de gymzaal voor de school in Ilpendam). Deze huurovereenkomsten zijn over het algemeen tijdelijk van aard.

Vaker treedt de gemeente op als verhuurder. Als gronden/panden verhuurd worden zal het gehuurde getaxeerd worden door een beëdigd makelaar/taxateur die plaatselijk bekend is, tenzij gelet op bijvoorbeeld het kortdurende karakter van de verhuur de kosten voor taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten. Deze makelaar/taxateur zal niet alleen gevraagd worden de waarde te taxeren, maar ook een redelijke huurprijs vast te stellen. Deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De huurprijs bedraagt te allen tijde minimaal € 100 per jaar. Het vorenstaande geldt ook voor maatschappelijk vastgoed (scholen, culturele centra, theaters, opvangtehuizen, gezondheidscentra, buurthuizen en dergelijke).

Een uitzondering op het vorenstaande is de verhuur van sportterreinen, sporthallen, gymzalen en andere sportcomplexen. Hierbij wordt rekening gehouden met Sportnota van de gemeente Waterland.

## **7. Aan- en verkoop van strategisch gelegen gronden**

De gemeente Waterland kiest voor een combinatie van actief en passief grondbeleid, al naar gelang de eisen van dat moment.

Af en toe worden de gemeente Waterland gronden aangeboden die nu of in de toekomst strategisch gelegen kunnen zijn. Per geval zal door het college moeten worden gekeken naar de kansen en mogelijkheden in de toekomst van de betreffende aangeboden gronden.

Ook bij verkoop van gronden die niet onder de categorie snippergroen vallen, moet een goede afweging gemaakt worden of verkoop gewenst is. Een alternatief voor verkoop van gronden voor maatschappelijke doeleinden (scholen, zorgvoorzieningen en dergelijke) is de uitgifte van de grond in erfpacht. Hierbij behoudt de gemeente Waterland haar recht op de waardevermeerdering van de grond. Uitgangspunt is dat altijd dat gronden tegen een reële waarde verkocht worden.

In de Financiële verordening gemeente Waterland 2010 is opgenomen dat het college geen besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit heeft onder andere betrekking op de verkrijging van onroerende zaken, tenzij de raad ten aanzien van de verkrijging reeds een investeringskrediet heeft vastgesteld dan wel dat er sprake is van een verkrijging in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel de Onteigeningswet.

### **Taxaties**

Bij aan- en verkoop van onroerende zaken, met uitzondering van snippergroen, worden minimaal twee taxatierapporten opgevraagd.

### **Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten/onteigening**

Wanneer een actief grondbeleid voor een bepaald project is verkozen, dient de gemeente – voor zover zij de gronden niet (allemaal) bezit – die gronden actief te verwerven. Uitgangspunt hierbij is om te komen tot minnelijke verwerving van ontwikkelingsgronden, tegen aanvaardbare grondprijzen.

Als met de eigenaar geen redelijke afspraken kunnen worden gemaakt, wordt gebruikt gemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten en in het uiterste geval onteigening om tot niet speculatieve prijsafspraken met grondeigenaren te komen.

## **8. Het tegengaan van oneigenlijk gebruik gemeentegrond door derden**

Het komt geregeld voor dat grond door burgers in gebruik wordt genomen zonder dat er een verzoek tot koop of een huurovereenkomst aan ten grondslag ligt. Indien een dergelijk geval wordt geconstateerd, wordt bekeken of dit perceel voor verkoop of verhuur in aanmerking komt. Daarvoor gelden de criteria zoals genoemd in deze nota. Als verkoop of verhuur niet mogelijk of wenselijk is, dan wordt het perceel grond door de gemeente terug in eigendom genomen.

### **Verjaringen**

Er zijn twee vormen van verjaring mogelijk: de verkrijgende en bevrijdende verjaring. Beide vormen van verjaring leiden tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere titel.

Voor verkrijgende verjaring bepaalt artikel 3:99 Burgerlijk Wetboek (BW), dat een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak verkrijgt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Een bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijze als rechthebbende mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

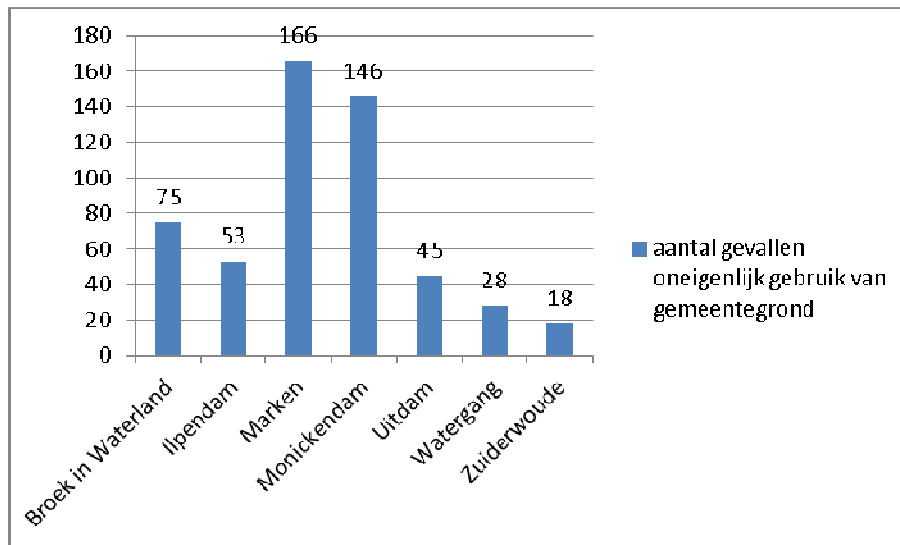
Over bevrijdende verjaring wordt in artikel 3:105 BW geregeld dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt bedoeld de vordering die de gemeente kan instellen om haar recht op de onroerende zaak te handhaven, zoals de vordering tot revindicatie of verklaring voor recht. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt degene die de onroerende zaak op dat moment bezit het eigendom hiervan. Het maakt hierbij niet uit of iemand te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is in dit geval twintig jaar.

Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Artikel 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van de onroerende zaak voor zichzelf.

Verjaring wordt gestuit door te handhaven op illegaal in gebruik genomen grond, door bijvoorbeeld het perceel te laten ontruimen.

### **Handhaving**

In de afgelopen periode is aan de hand van een inventarisatie van alle kernen het huidige oneigenlijk gebruik van gemeentegrond binnen de gemeente Waterland in kaart gebracht. De inventarisatie diende om een overzicht te krijgen omtrent de ernst van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond in de gemeente Waterland per kern. Van de tien kernen, zijn de kernen Katwoude, Overleek en de Purmer niet geïnventariseerd, aangezien in deze kernen geen gemeentegrond aanwezig is. Aan de hand van de inventarisatie is de onderstaande grafiek gemaakt. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat de check of er toezeggingen zijn gedaan in het verleden of dat er een gebruiks- of huurovereenkomst is, nog niet is gedaan.



*Grafiek uitkomst globale inventarisatie gevallen van mogelijk oneigenlijk gebruik van gemeentegrond*

Bij de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond zal worden uitgegaan van privaatrechtelijke handhaving. Hierbij handelt de gemeente als rechtspersoon, eigenaar en rechthebbende van de grond. Het doel van privaatrechtelijke handhaving is het terugvorderen van eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring. Als eigenaar heeft de gemeente op grond van artikel 5:2 BW het recht om de grond op te eisen.

Privaatrechtelijke handhaving geschiedt aan de hand van het volgende stappenplan.

### **Stap 1 Constatering**

Een situatie van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt geconstateerd door de inventarisatie of een tipgever. Aan de hand van de geconstateerde situatie wordt bepaald:

- wie de overtreder is;
- wat gebruikt wordt;
- waar de grond in gebruik is;
- of er wellicht toezeggingen zijn gedaan of een oud contract aanwezig is die het gebruik toestaan;
- hoeveel gebruikt wordt;
- waarom de grond gebruikt wordt;
- sinds wanneer de grond wordt gebruikt.

### **Stap 2 Legalisatieonderzoek**

Er wordt een onderzoek gedaan of legalisatie mogelijk en wenselijk is. Als legalisatie mogelijk en wenselijk is, zal het perceel aan de gebruiker te koop of te huur worden aangeboden. Er moet gehandhaafd worden als er niet gelegaliseerd kan worden.

### **Stap 3 Voormelding**

De overtreder zal op een vriendelijke manier worden verzocht de oneigenlijke situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken. Er kan een afspraak worden gemaakt waarin het beleid wordt toegelicht.

#### **Stap 4 Aanschrijven**

Wanneer de overtreder na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor heeft gegeven, wordt de overtreder nogmaals verzocht de grond te ontruimen. Indien de ontruiming na het tweede verzoek nog niet heeft plaatsgevonden, zal de gemeente bij de burgerlijke rechter een vordering indienen tot ontruiming van het perceel en de overtreder wordt gedagvaard. De kosten voor de ontruiming, het herstel in de oorspronkelijke toestand, bodemverontreiniging en overige schade komen voor rekening van de overtreder.

Bovenstaand stappenplan zal nader geconcretiseerd en uitgewerkt worden na afronding van het onderzoek.

## 9. Bevoegdheden

Deze nota grondbeleid geeft de kaders aan waarbinnen het college het grondbeleid kan uitvoeren. De bevoegdheden van college en gemeenteraad blijven ongewijzigd.

### **Bevoegdheden college van burgemeester en wethouders**

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (artikel 160 Gemeentewet). Voor het uitvoeren van het grondbeleid is dit één van de belangrijkste bevoegdheden van het college. Immers, het aangaan van koopcontracten, exploitatieovereenkomsten en dergelijke zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen.

Op grond van de Financiële verordening gemeente Waterland 2012 dient het college met betrekking tot een aantal besluiten vooraf de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Het betreft:

- de verkrijging van onroerende zaken, tenzij de raad ten aanzien van deze verkrijging reeds een investeringskrediet heeft vastgesteld dan wel dat sprake is van verkrijging in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel de Onteigeningswet;
- de vervreemding van gemeentelijke onroerende zaken met een waarde in het economisch verkeer van meer dan € 25.000,00, en
- de bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken.

### **Bevoegdheden gemeenteraad**

De gemeenteraad is in een aantal gevallen wettelijk bevoegd tot het nemen van besluiten. Bijvoorbeeld als het gaat om het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten of in geval van een onteigeningsprocedure.

## **10. Indexatie**

Alle in deze nota genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2006=100, februari), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).