



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Amsterdam-Noord

Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Plan van aanpak gebruik grond en water rondom huis en boot t.b.v. tuin door particulieren
Behandelend ambtenaar	M. Harry ((020) 634 9383)
Sector/Afdeling	SWW/GRZ
Programma	Wonen en Werken
Doelstelling	Reguleren gebruik grond en water
Bevoegd bestuursorgaan	Dagelijks Bestuur, ter kennisneming aan Deelraad
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via sector) naar DDV
Soort notitie	Beleidsbepaling
Kopieën naar	drs. H. J. van Schaik M. Harry, D. Schols

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

De raadscommissie leefomgeving
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM



Datum	16 OKT. 2008
Ons kenmerk	Z08-11021 / 7189
Uw kenmerk	tarief gebruik grond en water rondom huis en boot t.b.v. tuin door particulieren
Behandeld door	M. Harry
Doorkiesnummer	(020) 634 9383
E-mail	vastgoed@noord.amsterdam.nl
Onderwerp	tarief gebruik grond en water rondom huis en boot t.b.v. tuin door particulieren

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 september 2007 is de beleidsnota 'gebruik gemeentegrond en –water rondom huis en boot ten behoeve van particulieren' vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling is het uitgeven van grond tegen betaling van uitsluitend een borgsom en het uitgeven van grond tegen betaling van een symbolisch bedrag niet meer mogelijk. In het vervolg kunnen inwoners van het stadsdeel uitsluitend grond en water rondom huis en boot huren of indien mogelijk in erfpacht verkrijgen en in uitzonderlijke gevallen grond kopen. Hieronder geven wij puntsgewijs een toelichting op de voorwaarden van het gebruik van gemeente grond en –water.

Huur

De verzoeken tot gebruik/huur van tuingrond of –water (anders dan via erfpachtuitbreiding) worden onder het nieuwe beleid uitsluitend door de unit Vastgoed en Bedrijven in behandeling genomen. Voorwaarde voor het sluiten van een huurovereenkomst is dat het betrokken stuk grond of water grenst aan de tuin of woning van de particulier en dat er geen gemeentelijke belangen zijn die zich tegen verhuur verzetten. In het kader van dat laatste wordt advies gevraagd aan de afdeling Ruimtelijk en Economisch Beleid en de buurtmanager van het betreffende Rayon.

Verder worden er uitsluitend huurovereenkomsten gesloten met de eigenaar(s) van de naastgelegen woning of woonboot. In geval van verhuur van naastgelegen woningen van woningcorporaties, kunnen stukken tuingrond of –water aan huurders van deze woningen worden verhuurd, mits de corporaties de desbetreffende stukken grond of water van het Stadsdeel willen huren en doorverhuren aan hun huurders.

Er worden door het Stadsdeel standaard gehanteerde contracten voor verhuur van tuingrond en –water aangeboden. Bij oevertuinen is zicht op het water van belang en behoeft voor loopplanken of delen van steigers om een woonboot te kunnen betreden met een maximale breedte van twee meter, noodzakelijke aanmeerpalen en kabels en leidingen geen huurvergoeding te worden betaald. Kabels en leidingen dienen zo weinig mogelijk (openbare) ruimte in te nemen.

Uitgangspunt is dat bij verhuur van gemeentegrond en –water marktconforme of in ieder geval een redelijke vergoeding betaald wordt. Het stadsdeel heeft immers, ook naar de andere inwoners van het stadsdeel toe, de verplichting om haar eigendommen goed te beheren.

Uit overleg met verschillende makelaars werkzaam binnen het stadsdeel Amsterdam-Noord: andere stadsdelen en naburige gemeenten is gebleken dat het gebruikelijk is de huurprijs van tuingrond te baseren op een gemiddelde grondprijs. De huurprijzen van andere stadsdelen en naburige gemeenten (Gemeente Zaanstad, Gemeente Purmerend, stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, stadsdeel Centrum) variëren van € 6,35 tot € 25,00 per vierkante meter per jaar.

Door de grondprijzen per buurt in Amsterdam-Noord te vergelijken is de gemiddelde erfpachtgrondprijs vastgesteld op € 400,00 (prijspeil 2008) per vierkante meter kavel. Omdat aan huur minder rechten kunnen worden ontleend dan aan grond uitgegeven in erfpacht, wordt de grondprijs vermenigvuldigd met de tuifactor 0,3 (bron: Besluit van de Gemeente Amsterdam d.d. 8 juli 2005). Om de verhuurwaarde van grond of water te bepalen wordt de grondwaarde met het huidige canonpercentage vermenigvuldigd.

Over grond/waterpercelen die aan de openbaarheid worden onttrokken dient onroerend zaakbelasting c.q. waterschapsbelasting te worden betaald. Het eigenarendeel OZB is een exploitatielast voor de verhuurder en wordt daarom geacht te zijn begrepen in de huurprijs. Hierdoor moet er 14% (aanslagen 2007) bij de prijs worden opgeteld, waardoor er uiteindelijk een huurprijs ontstaat van € 5,95 per vierkante meter grond en/of water per jaar.

Erfpacht/Koop

De verzoeken tot erfpachtuitbreiding of koop worden – net zoals de periode vóór het nieuw beleid – door het stadsdeel in behandeling genomen en beoordeeld. Grond grenzend aan het perceel van een erfpachter kan door het stadsdeel tegen betaling van canon (conform het Gemeentelijk grondprijzenbeleid) in erfpacht worden uitgegeven. Voorwaarde is dat de woning niet bedrijfsmatig wordt gebruikt en dat het in erfpacht uit te geven stuk grond kwalificeert als “reststrook” van het openbaar areaal. Onder reststrook wordt verstaan een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts geschikt is om als tuin te worden gebruikt.

Kleine stukjes grond grenzend aan een kavel met volledig eigendom worden in uitzonderlijke gevallen door het stadsdeel verkocht. Verkoop van grond is een bevoegdheid van B&W nadat het dagelijks bestuur een besluit hierover heeft genomen.

Overgangsregeling schriftelijke overeenkomsten

Het stadsdeel is van oordeel dat alle schriftelijke huurovereenkomsten van gemeentegrond of –water die vóór de vaststelling van het nieuw beleid op 26 september 2007 met particulieren zijn gesloten, gedurende de overeengekomen looptijd ongewijzigd in stand kunnen blijven.

Verder acht het stadsdeel het bij wijze van overgangregeling reëel dat alle particulieren met wie schriftelijke bruikleenovereenkomsten tot gebruik van gemeentegrond of –water (al dan niet onder betaling van een borg) zijn gesloten, pas 3 jaar na de vaststelling van het Plan van aanpak een huurovereenkomst zoals eerder genoemd krijgen aangeboden, na opzegging van de bruikleenovereenkomsten. De huurovereenkomsten worden afgesloten tegen de dan geldende prijspeil. Indien de bruikleenovereenkomsten niet om andere redenen eerder worden opgezegd, verandert er voor de bruikleners de eerste 3 jaar dus niets.

Peildatum en jaarlijkse indexering verhuur

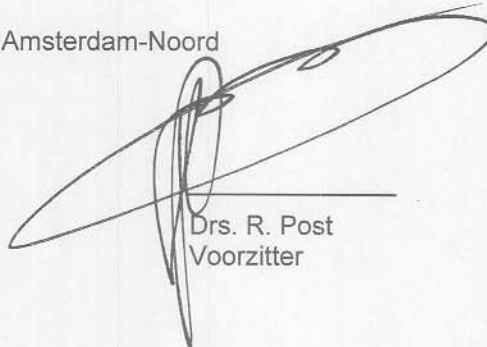
De nieuwe verhuurprijzen hebben als peildatum 1 januari 2009. Om te voorkomen dat de verhuurprijzen achter gaan lopen bij de prijsontwikkelingen zal het huurbedrag jaarlijks worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

We hopen dat we met deze brief uw vragen voldoende heb beantwoord.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Brasz', with a horizontal line drawn through it.

Mevr. Mr. L. Brasz
Secretaris

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Drs. R. Post
Voorzitter



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Amsterdam-Noord

**Plan van aanpak gebruik grond en water rondom huis en
boot door particulieren**

Inhoudsopgave

INLEIDING	2
OPBOUW PLAN VAN AANPAK.....	2
1 UITGANGSPUNT VASTGESTELD BELEID D.D. 26-09-2007	3
1.1 ERFPACHT	3
1.2 HUUR	3
1.3 OVERGANGSREGELING.....	3
1.4 ZELFBEHEER BEWONERS	4
2 PRIJSSTELLING	4
3 VAN ONGEREGULEERD NAAR GEREGLERD.....	5
3.1 INVENTARISATIE	5
3.2 NALEVING AFSPRAKEN	6
3.3 PROCEDEREN.....	6
3.4 GEVELTUINEN	6
3.5 PLANNING	7
3.6 PERSONELE ASPECTEN	7
4 HANDHAVING.....	8
4.1 STAPPENPLAN	8
4.2 PRECARIO.....	9
5 FINANCIËN	9
5.1 GESCHATTE OPBRENGSTEN	9
5.2 GEBRUIK OPBRENGSTEN VERHUUR	9
5.3 GESCHATTE KOSTEN	9
6 COMMUNICATIE	10
SLOTWOORD	10
BIJLAGE	11

Inleiding

Met een groot aantal burgers van stadsdeel Amsterdam-Noord zijn huurovereenkomsten en erfpachtovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het gebruik van gemeentegrond en/of -water. Echter zijn er ook burgers die ongereguleerd gebruik maken van gemeentegrond en -water. Hiertegen dient te worden opgetreden. Dit om ongelijkheid tussen burgers tegen te gaan, zodat niet de een zich netjes aan de regels houdt, terwijl de ander ongemoeid zijn gang kan gaan. Er moet dus niet alleen ad hoc worden opgetreden tegen de bij het stadsdeel (toevallig) bekende ongereguleerde situaties, maar er dient tegen al het ongereguleerde tuingebruik te worden opgetreden. Daarvoor dient in de eerste plaats in kaart te worden gebracht waar in het stadsdeel ongereguleerd grond en/of water in gebruik is. Om het geconstateerde ongereguleerde tuingebruik vervolgens op een juiste en in iedere situatie gelijke wijze aan te pakken, is een Plan van aanpak met een organisatieplan/handavingsplan een belangrijk uitgangspunt. Bij het handhaven kan worden verwezen naar de beleidsnota vastgesteld d.d. 26 september 2007.

De aanleiding voor het Plan van aanpak is het uitwerken van de vastgestelde beleidsnota ter harmonisatie van het stadsdeelbeleid ten aanzien van lopende en nieuwe overeenkomsten. Op instructie van de stadsdeelraad wordt daarbij tevens aandacht besteed aan de volgende kwesties:

- huurcontracten met burgers betreffende gebruik van gemeentegrond en/of -water tegen betaling van een huursom worden gedurende de overeengekomen termijn ongewijzigd voortgezet voor zover het gebruik van de grond niet in strijd is met de in de nota weergegeven toetsingscriteria en voorwaarden;
- een overgangsregeling voor bestaande bruikleenovereenkomsten met burgers waarin afspraken zijn gemaakt over het gebruik van gemeentegrond en/of -water waarin de burger een eenmalige vergoeding dan wel borg verschuldigd is geweest aan het Stadsdeel;
- de totstandkoming van de huurprijs per vierkante meter;
- de huurders behoeven geen vergoeding te betalen voor noodzakelijke verbindingen tussen (woon)boten en wal en aansluitingen van gas, water en licht.

Opbouw Plan van aanpak

Inleiding

In dit hoofdstuk is de aanleiding voor het opstellen van dit Plan van aanpak weergegeven.

Hoofdstuk 1. Uitgangspunt vastgesteld beleid d.d. 26-09-2007

In dit hoofdstuk is aangegeven welke overeenkomsten er mogelijk zijn in de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 2. Prijsstelling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de prijs per vierkante meter tot stand is gekomen en hoe het stadsdeel omgaat met de prijsontwikkelingen.

Hoofdstuk 3. Van ongereguleerd naar gereguleerd

In dit hoofdstuk wordt in kaart gebracht het ongereguleerde gebruik van gemeentegrond en -water en de juridische stappen die doorlopen worden.

Hoofdstuk 4. Handhaving

In dit hoofdstuk is vermeld hoe in de toekomst wordt gecontroleerd op ongereguleerd grondgebruik en op welke wijze dit zal worden aangepakt. Ook is vermeld welke afdelingen betrokken zijn bij de uitvoering van het beleid en de benodigde capaciteit bij reguliere controle.

Hoofdstuk 5. Financiën

In dit hoofdstuk is weergegeven wat de kosten en opbrengsten zijn en hoe eerstgenoemde wordt gedekt.

Hoofdstuk 6. Communicatieplan

In dit hoofdstuk is vermeld hoe de burgers van Amsterdam-Noord worden geïnformeerd.

Slotwoord

Bijlage

1 Uitgangspunt vastgesteld beleid d.d. 26-09-2007

Onder het nieuwe beleid worden er geen bruikleenovereenkomsten meer gesloten tegen betaling van een borgsom, maar kan er uitsluitend sprake zijn van erfpachtovereenkomsten of huurovereenkomsten in geval van particulier gebruik van gemeentegrond en/of –water als tuin.

1.1 Erfpacht

De verzoeken tot erfpachttuitbreiding of koop worden – net zoals de periode vóór het nieuwe beleid – door het Stadsdeel in behandeling genomen en beoordeeld. Grond grenzend aan het perceel van een erfpachter kan door het Stadsdeel tegen betaling van canon (conform het Gemeentelijk grondprijzenbeleid) in erfpacht worden uitgegeven. Voorwaarden zijn dat de woning niet bedrijfsmatig wordt gebruikt, er naar verwachting in de toekomst geen gemeentelijke plannen zijn met het desbetreffende stuk grond en dat dit stuk grond kwalificeert als “reststrook” van het openbaar areaal. Onder reststrook wordt verstaan een perceel dat niet in aanmerking komt om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts geschikt is om als tuin te worden gebruikt.

Kleine stukjes grond grenzend aan een kavel met volledig eigendom worden in uitzonderlijke gevallen door het stadsdeel verkocht. Verkoop van grond is een bevoegdheid van B&W nadat het dagelijks bestuur een besluit hierover heeft genomen.

1.2 Huur

De verzoeken tot gebruik/huur van tuingrond of –water (anders dan via erfpachttuitbreiding) worden onder het nieuwe beleid uitsluitend door de unit Vastgoed en Bedrijven in behandeling genomen. Voorwaarde voor het sluiten van een huurovereenkomst is dat het betrokken stuk grond of water grenst aan de tuin of woning van de particulier en dat er geen gemeentelijke belangen zijn die zich tegen verhuur verzetten. In het kader van dat laatste wordt advies gevraagd aan de afdeling Ruimtelijk en Economisch Beleid en de buurtmanager van het betreffende Rayon.

Verder worden er uitsluitend huurovereenkomsten gesloten met de eigenaar(s) van de naastgelegen woning of woonboot. In geval van verhuur van naastgelegen woningen van woningcorporaties, kunnen stukken tuingrond of –water aan huurders van deze woningen worden verhuurd, mits de corporaties de desbetreffende stukken grond of water van het Stadsdeel willen huren en doorverhuren aan hun huurders.

Er worden door het Stadsdeel standaard gehanteerde contracten voor verhuur van tuingrond en –water aangeboden. Bij oevertuinen is zicht op het water van belang en behoeft voor loopplanken of delen van steigers om een woonboot te kunnen betreden met een maximale breedte van twee meter, noodzakelijke aanmeerpalen en kabels en leidingen geen huurvergoeding te worden betaald. Kabels en leidingen dienen zo weinig mogelijk (openbare) ruimte in te nemen.

1.3 Overgangsregeling

Het stadsdeel is van oordeel dat alle schriftelijke huurovereenkomsten van gemeentegrond of –water die vóór de vaststelling van het nieuwe beleid op 26 september 2007 met particulieren zijn gesloten, gedurende de overeengekomen looptijd ongewijzigd in stand kunnen blijven.

Verder acht het stadsdeel het bij wijze van overgangsregeling reëel dat alle particulieren met wie schriftelijke bruikleenovereenkomsten tot gebruik van gemeentegrond of –water (al dan niet onder betaling van een borg) zijn gesloten, pas 3 jaar na de vaststelling van dit Plan van aanpak een huurovereenkomst zoals eerder genoemd krijgen aangeboden, na opzegging van de bruikleenovereenkomsten. De huurovereenkomsten worden afgesloten tegen het dan geldende prijspeil. Indien de bruikleenovereenkomsten niet om andere redenen eerder worden opgezegd, verandert er voor de bruikleners de eerste 3 jaar dus niets.

1.4 Zelfbeheer bewoners

Zelfbeheer houdt in dat bewoners een gedeelte van het onderhoud van het openbaar groen kosteloos van het Stadsdeel overnemen na hiervoor schriftelijke toestemming te hebben verkregen van de unit Vastgoed en Bedrijven. Het verschil met particulier tuingebruik zit in het feit dat bij zelfbeheer het openbaar karakter van het groen gewaarborgd is. Het openbaar groen blijft voor alle burgers toegankelijk. Het Stadsdeel kan aan zelfbeheer nadere voorwaarden verbinden (bijvoorbeeld over aanvullende beplanting).

2 Prijsstelling

Uitgangspunt bij verhuur van grond en waterpercelen is dat een marktconforme redelijke vergoeding betaald wordt. Het Stadsdeel heeft immers, ook naar de inwoners van het stadsdeel toe, de verplichting om haar eigendommen goed te beheren.

Het Stadsdeel streeft een vergoeding na die gerelateerd is aan de economische waarde van een stuk tuingrond. Om de economische waarde inzichtelijk te maken is aansluiting gezocht bij de marktwaarde van grond.

Uit overleg met verschillende makelaars werkzaam binnen het stadsdeel Amsterdam-Noord, andere stadsdelen en naburige gemeenten is gebleken dat het gebruikelijk is de huurprijs van tuingrond te baseren op een gemiddelde erfpachtgrondprijs.

Door de grondprijzen per buurt in Amsterdam-Noord te vergelijken is de gemiddelde erfpachtgrondprijs vastgesteld op € 400,00 (prijspeil 2008) per vierkante meter kavel. Omdat aan huur minder rechten kunnen worden ontleend dan aan gronduitgifte in erfpacht, wordt de grondprijs vermenigvuldigd met de tuinfactor 0,3 (zie Besluit van de Gemeente Amsterdam d.d. 8 juli 2005). Om de verhuurwaarde van grond of water te bepalen wordt de grondwaarde met het huidige canonpercentage vermenigvuldigd. Hierdoor ontstaat er een prijs van € 5,20 per vierkante meter.

Over grond/waterpercelen die aan de openbaarheid worden onttrokken, dient onroerende zaakbelasting c.q. waterschapsbelasting te worden betaald. Het eigenarendeel OZB is een exploitatielast voor de verhuurder en wordt daarom geacht te zijn begrepen in de huurprijs. Gebaseerd op de aanslagen over 2007 (zie 5.3) dient er 14% bij de prijs opgeteld te worden, waardoor er een huurprijs ontstaat van € 5,95 per vierkante meter grond en/of water per jaar.

Ter vergelijking het volgende: Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer hanteert een huurprijs van € 9,00 (prijspeil 2004) per vierkante meter. In de Gemeente Zaanstad bedraagt de huurprijs tussen de € 6,35 en € 8,75 per vierkante meter. De Gemeente Purmerend hanteert een huurprijs van € 8,00 per vierkante meter en Stadsdeel Centrum hanteert een huurprijs van € 25,00 per vierkante meter.

De nieuwe verhuurprijzen hebben als peildatum 1 januari 2009. Om te voorkomen dat de verhuurprijzen achter gaan lopen bij de algemene prijsontwikkelingen zal het huurbedrag jaarlijks worden aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

3 Van ongereguleerd naar gereguleerd

3.1 Inventarisatie

Gekozen is om de ongereguleerde situaties te lokaliseren door vergelijking van de kadastrale kaarten met luchtfoto's en de Grootchalige Basiskaart waarna deze ter plaatse op de verschillende locaties worden gecontroleerd. Deze methode zal resulteren in een totaal overzicht van bestaande ongereguleerde situaties binnen het stadsdeel. Aan de hand van dossiers zal worden geïnventariseerd welke situaties van ongereguleerd grondgebruik bekend zijn. Daarnaast zal door vergelijking van kadastrale kaarten met luchtfoto's en de Grootchalige Basiskaart op ongereguleerd grondgebruik worden gecontroleerd. Van het geconstateerde ongereguleerde grondgebruik dienen, voor een goede aanpak, de juiste gegevens bij de constatering te worden ingewonnen. Er moet worden vastgelegd wie de ongereguleerde grondgebruiker is en hoeveel grond of water er precies wordt gebruikt op welke locatie. Voor de aanpak is van belang te weten of het gebruikte stuk gemeentegrond of –water deel uitmaakt(e) van een plantsoen, een trottoir een weg/berm etc.

Het ongereguleerde gebruik is op kaarten (zie bijlage 1) weergegeven. Ongereguleerd gebruikte gemeentegrond en/of -water is aangegeven op de kaarten A tot en met D.

Ongereguleerd tuingebruik per wijk

kaart	wijk	Oppervlakte (m ²)
1	Molenwijk, Walvisbuurt	1575
2	Twiske-West, Twiske-Oost	1600
3	Tuindorp Oostzaan, westelijk deel	1035
4	Tuindorp Oostzaan, oostelijk deel	1810
5	Kadoelen	3345
6	Banne Noord	7005
7	Banne Zuid, Banne-Oost, Buiksloterbreek	6705
8	Floradorp (Noord)	235
9	Floradorp (Zuid)	1600
10	Vogelbuurt, IJplein	840
11	Vogeldorp, Waddenweg-buurt	1840
12	Nieuwendam (West), zuidelijk deel	525
13	Nieuwendam (West), noordelijk deel	2110
14	Nieuwendam (Oost), Zuiderzeepark	1695
15	Tuindorp Nieuwendam	2755
16	Schellingwoude	2360
	Overig	3980
	TOTAAL	41015

Stukken gemeentegrond en/of –water die door woonschipbewoners ongereguleerd worden gebruikt, zijn op aparte kaarten aangegeven.

Ongereguleerd tuingebruik door woonschipbewoners per locatie

Kaart	Locatie	Oppervlakte (m ²)
A	Zijkanaal H	6500
B	Zijkanaal I	31450
C	Zijkanaal K	1375
D	Sixhaven, Willem III-sluis, Dode Gat	2975
	Overig	575
	TOTAAL	42875

3.2 Naleving afspraken

De eigenaren van woningen of woonboten grenzend aan ongereguleerd gebruikte gemeentegrond en/of -water die hiervoor in aanmerking komen krijgen een huurovereenkomst aangeboden of, indien mogelijk, een concept erfpachtaakte. Indien men niet is geïnteresseerd in erfpacht of huur of men hiervoor niet in aanmerking kan komen, dient het stuk grond en/of water te worden ontruimd onder verwijdering van alle mogelijke bebouwingen en aanhorigheden. Het Stadsdeel gaat ervan uit dat een en ander vrijwillig geschiedt. Voor het geval dat niet zo is, ziet het Stadsdeel zich genooddacht voor rekening van de bewuste particulier(en) een ontruimingsprocedure te beginnen. Na ontruiming kan het Stadsdeel het desbetreffende stuk grond of water aanbieden aan een aangrenzende erfpachter of huurder dan wel dit toevoegen aan het openbaar groen/de openbare ruimte.

3.3 Procederen

Het Stadsdeel zal als eigenaar van grond en/of water over gaan tot opzegging van het ongereguleerde gebruik. Hoewel een opzegtermijn van drie maanden gangbaar is, zal een opzegtermijn van zes maanden worden gehanteerd. Indien geen huur- of erfpachtovereenkomst tot stand komt, zal de desbetreffende gebruiker worden verzocht het bewuste stuk grond en/of water geheel ontruimd op te leveren aan het Stadsdeel. Indien hieraan niet wordt voldaan, zal hiertoe een tweede verzoek worden gedaan. Daarbij zal worden aangegeven dat, indien de gebruiker niet overgaat tot ontruiming, het stadsdeel gedwongen zal zijn een ontruimingsprocedure te beginnen. Indien de gebruiker ook dan niet vrijwillig ontruimt, zal, zoals vermeld, door het Stadsdeel een ontruimingsprocedure moeten worden gestart. De kosten van de ontruiming zullen op de gebruiker worden verhaald. Deze procedure moet bij de burgerlijke (civiele) rechter worden gevoerd, omdat het hier een privaatrechtelijke kwestie betreft. Het Stadsdeel treedt immers op als eigenaar van de grond (of water). De verwachting is dat een aantal procedures voldoende zijn ter voorkoming van andere procedures (precedentwerking).

3.4 Geveltuinen

Een geveltuin is een als tuin gebruikt reepje gemeentegrond met een oppervlak afhankelijk van de lengte van de gevel en een breedte van maximaal 60 cm langs of naast de gevel van de woning van een particulier. Doorgaans wordt er een tegel weggehaald om de geveltuin te realiseren. De geveltuin vormt een uitzondering waarvoor geen erfpacht- of huurovereenkomst nodig is. Het maken of hebben van een geveltuin is na schriftelijk verkregen toestemming van de unit Vastgoed en Bedrijven kosteloos toegestaan.

Om de openbare ruimte te waarborgen dient bij uitgifte van geveltuinen de sector SWS te worden geraadpleegd.

3.5 Planning

Hieronder is de planning van de aanpak van ongereguleerd gebruik van grond en water weergegeven.

• Voorbereiding communicatie + concept opzegbrieven	november - december 2008
• Start communicatie richting burgers	januari 2009
• Inventarisatie en handhaving Nieuwendam, Zijkanaal I, Zijkanaal H, Kadoelen, Tuindorp, Schellingwoude, De Banne,	januari – juli 2009
• Start opzegging stilzwijgend ontstane mondelinge bruikleenovereenkomsten en aanbidding huurcontracten	januari – juli 2009
• Inventarisatie en handhaving Zijkanaal K, Sixhaven, Willem III-sluis, Dode Gat, Floradorp, Vogelbuurt, Molenwijk, Twiske, Overig	september - december 2009
• Start opzegging stilzwijgend ontstane mondelinge bruikleenovereenkomsten en aanbidding huurovereenkomsten	januari 2010
• Eventuele uitloop in verband met procedures	januari - juli 2010

Incidenteel zal de prioriteitsstelling onderbroken worden, indien op andere plaatsen ontwikkelingen zijn die eerdere/latere actie noodzakelijk maken.

3.6 Personele aspecten

De personele aspecten, taken en opdrachten ten behoeve van de aanpak van ongereguleerd gebruik van grond en water is hieronder weergegeven.

Personeel	Taken	Capaciteit
unit Vastgoed en Bedrijven	• aanschrijven gebruikers en huurders • opstellen en aanbieden overeenkomsten • administratie • ontruiming • inventarisatie/handhaven	• 500 uur
unit Bedrijfsbureau	• aanschrijven "verzoek tot ontruiming" • ontruimingsprocedure • procederen	• 1000 uur
unit Handhaving	• inventarisatie/handhaven	• 1000 uur
unit Buitendienst	• advies	• 300 uur
Politie	• ontruiming	• n.v.t.
Deurwaarder	• ontruiming	• n.v.t.
Overig	• opstellen en aanbieden overeenkomsten • administratie	• 1000 uur

De benodigde capaciteit bij reguliere controle en bijbehorende handhavingacties op ongereguleerd gebruik van grond en water wordt vervuld door de unit Vastgoed en Bedrijven en Handhaving. De inventarisatie en handhaving wordt 3 keer per week uitgevoerd door voornoemde afdelingen.

Zoals vermeld, wordt de administratie door de twee administratieve medewerkers van de afdeling Vastgoed en een tijdelijke administratieve kracht gedaan. De andere actoren worden verder indien nodig incidenteel ingezet.

Als de bestaande capaciteit voortdurend kan worden ingezet voor de bestaande gevallen, kan in een periode van een jaar het gehele traject worden afgerond. Er zal wel een uitloop van nog een jaar zijn in verband met mogelijke procedures.

4 Handhaving

Vanaf het moment dat het Plan van aanpak is vastgesteld zal 'nieuw' geconstateerd ongereguleerd tuingebruik direct worden aangepakt. Dit zal ook gebeuren nadat het hele stadsdeel is gecontroleerd en aangeschreven. De desbetreffende burger zal er direct op worden gewezen dat voor gebruik van gemeentegrond en/of –water als tuin een huur- of erfpachtcontract is vereist. Daarbij zal worden beoordeeld of een huur of erfpachtcontract kan worden aangeboden. Indien een en ander niet tot overeenstemming leidt, zal de situatie worden aangepakt conform de in dit plan van aanpak omschreven werkwijze bij ongereguleerd tuingebruik.

Nadat het stadsdeel geheel is gecontroleerd, zal eens per drie jaar het gehele stadsdeel opnieuw gecontroleerd worden op ongereguleerd tuingebruik, waarbij ook eerder (onverhoopt) onopgemerkte situaties aan het licht kunnen komen en worden aangepakt. De aanpak van nieuw geconstateerd grondgebruik zal gelijk zijn aan de in dit Plan van aanpak omschreven werkwijze.

4.1 Stappenplan

Stap 1 constatering

Er wordt een ongereguleerde situatie van tuingebruik geconstateerd, waarbij de volgende gegevens worden vastgelegd:

Wie de overtreder is.

Wat gebruikt wordt.

Waar de grond in gebruik is.

Hoeveel m² gebruikt wordt.

Waarom de grond gebruikt wordt.

Sinds wanneer de grond wordt gebruikt.

Stap 2 huur of erfpacht

Na constatering zal aan de hand van de in de beleidsnota vermelde criteria (bijlage 2) en na overleg met de beleidsmedewerker en buurtmanager moeten worden beoordeeld of het ongereguleerde gebruik kan worden omgezet in een huur- of erfpachtcontract.

Als huur of erfpacht mogelijk is, zal de gebruiker hiervan in kennis worden gesteld met het verzoek om een reactie. Desgewenst kan een afspraak worden gemaakt met de afdeling vastgoed om een en ander in goed overleg te bespreken.

Stap 3 procederen

Indien verhuur of erfpacht niet tot de mogelijkheden behoort of de gebruiker hierin niet is geïnteresseerd, zal het gebruik moeten worden beëindigd en ontruiming worden verzocht, indien nodig met behulp van de civiele rechter.

Stap 4 ontruiming

Indien de rechter de vordering tot ontruiming toewijst, gaat de deurwaarder tot ontruiming van de tuin over. Daarbij wordt beoordeeld of de aanwezigheid van politie en/of andere personen, zoals aannemers, is vereist. De kosten van de ontruiming zullen doorgaans voor rekening van de gebruiker zijn.

Stap 5 na ontruiming

Na ontruiming zal de grond en/of het water mogelijk aan andere bewoners in huur of erfpacht worden aangeboden. Indien dit niet mogelijk is, wordt de grond voor openbaar gebruik ingericht.

4.2 Precario

In de Precarioverordening 2009 dient voor aanhorigheden om twee redenen een tarief gelijk aan dat voor ligplaatsen te worden opgenomen.

Ten eerste moeten particulieren met aanhorigheden zolang hierover nog geen huurovereenkomst is gesloten met het Stadsdeel toch een vergoeding (precario) betalen. Dit voorkomt dat deze particulieren in een veel gunstigere financiële positie verkeren dan particulieren die wel al een huurovereenkomst met het Stadsdeel hebben gesloten. Zo wordt bovendien voorkomen dat particulieren belang hebben bij een late totstandkoming van een huurovereenkomst, wat onwenselijk wordt geacht.

5 Financiën

5.1 Geschatte opbrengsten

De geschatte opbrengst is gebaseerd op het totaal aantal vierkante meter (ca. SWS 25.000 en SWW 21.945) zowel gereguleerd als ongereguleerd (ca. 83.890) grond en water. Ook is hier rekening gehouden met de jaarlijkse prijsontwikkelingen (peildatum 31-12-2007) zoals genoemd onder hoofdstuk twee.

Jaar	Bruto opbrengst
2008	€ 32.918
2009	€ 200.000 (afhankelijk van aantal afgesloten huurovereenkomsten)
2010	€ 680.342
2011	€ 691.227
2012	€ 702.287

5.2 Gebruik opbrengsten verhuur

Om de natuurwaarden te verhogen en een breed scala aan groene recreatie te kunnen aanbieden, is het van essentieel belang dat er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het groen in Amsterdam-Noord. Na aftrek van de kosten zoals genoemd onder 5.3 wordt een deel van de opbrengsten uit verhuur van grond en water gebruikt ten behoeve van extra investeringen in de kwaliteit van het groen in Amsterdam-Noord. Het resterende deel is ten behoeve van de Algemene middelen.

5.3 Geschatte kosten

De geschatte kosten ten behoeve van de inventarisatie en het verhuren van tuingrond en water kan als volgt worden onderverdeeld:

Inzet	Tijdelijk	Permanent	Totaal tijdelijk	Totaal permanent
		Onroerende zaakbelasting (gebaseerd op een gemiddelde opp. 85 m ²)		€ 47.000
		waterschapsbelasting		€ 35.000
Naleving en inventarisatie	medewerkers handhaving (1000 uur)	Handhaving	€ 90.000	€ 20.000
Procederen/ontruiming	(stadsdeel)advocaat		€ 200.000	
Administratie	tijdelijke administratieve medewerker (1000 uur)		€ 50.000	
Totale kosten			€ 340.000	€ 102.000

De tijdelijke kosten voor het eerste jaar kunnen worden gedekt uit de bestemmingsreserve overige eigendommen. De permanente kosten zullen in twee jaar worden gedekt uit de huuropbrengsten. De technische uitwerking hiervan wordt voorgelegd aan de hiertoe bevoegde organen.

6 Communicatie

Via een huis-aan-huis-bewonersbrief wordt het nieuwe beleid bekend gemaakt. Voor de start van de eerste ronde gaat er een persbericht uit en verschijnt er een achtergrondverhaal in Noordnieuws. Via kennisgevingen in Noordnieuws worden acties in de verschillende buurten aangekondigd.

Bewoners die een contract aangaan, ontvangen bij het contract een folder met daarin de belangrijkste regels op een rij. Deze informatie komt op www.noord.amsterdam.nl te staan.

Kernboodschap in alle uitingen: de nieuwe regels heffen bestaande rechtsongelijkheid op, voor gebruikers die eerder al schriftelijk een huurovereenkomst sloten, verandert er gedurende de overeengekomen looptijd niets.

Slotwoord

Ruimte is schaars en vraagt om een goede invulling. Met de juiste invulling kan er voor worden gezorgd dat iedereen een goed en aangenaam woon- en leefklimaat heeft. Om dit te realiseren moeten regels en voorschriften worden opgesteld en gerespecteerd.

Bijlage

- kaarten ongereguleerd gebruik
- toetsingscriteria stadsdeel Amsterdam-Noord

N **xxxx**

stadsdeel amsterdam-noord

grondzaken

OVERZICHT KAARTEN

ONGEREGULEERD GRONDGEBRUIK

d.d. 2007

schaal 1 : 30000

get.

PVS

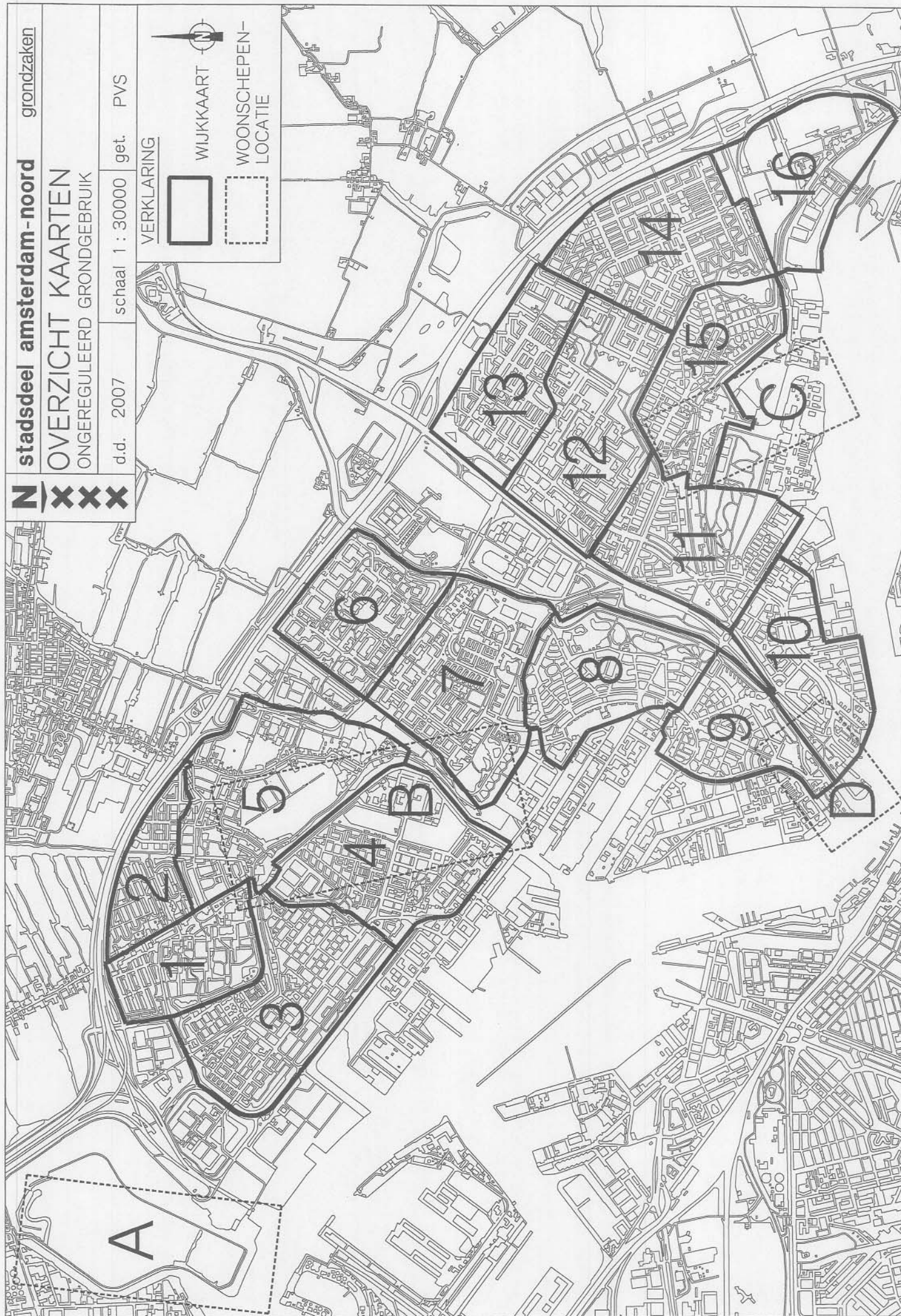
VERKLARING



WIJKAART



WOONSCHEPEN-
LOCATIE



TOETSINGSCRITEERIA SDAN

Het SDAN zal in beginsel geen toestemming geven hem in eigendom toebehorende percelen grond en/of water aan burgers in gebruik te geven:

1. als omwonenden overmatige hinder of schade ondervinden van het gebruik van de grond en/of het water. Eventuele gevolgen voor bureen worden bij de beoordeling betrokken. Het belang van overige gebruikers van openbaar groen en openbaar water dient in het oog te worden gehouden. Het beoogde particulier gebruik van grond of water mag geen bijzondere nadelige gevolgen hebben voor speelgelegenheid van kinderen of recreatiemogelijkheden van volwassenen. Waar dit wel het geval is kan het gebruik van grond of water niet toegestaan worden. De bereikbaarheid van openbaar groen en openbaar water dient eveneens gewaarborgd te blijven.
2. als groen dat het karakter van de omgeving bepaalt, wordt aangetast. Vaak zijn groenvoorzieningen aangelegd om een straat, plein, speelterrein of buurt een duidelijk karakter te geven. Ook een bijzondere boom of een groep bloeiende heesters kan een waardevolle bijdrage leveren aan de leefomgeving, hetgeen zich niet verdraagt met particulier gebruik.
3. als het gebruik van grond of water nadeel oplevert voor de bereikbaarheid van o.a. kabels, leidingen, riolering en drainage. Openbaar groen waarin kabels, leidingen, riolering of drainage liggen, komen in beginsel niet voor particulier gebruik in aanmerking, tenzij het nutsbedrijf schriftelijk toestemming verleent. Daarbij kan de toestemming tot het gebruik van de grond onder voorwaarden verleend worden. Ook wordt gelet op de bereikbaarheid van verharding, paden, putten, elektriciteitskasten etc.
4. als het structureel groen betreft, restgroen komt wel in aanmerking voor gebruik. De definities hiervan zijn terug te vinden in de Nota Groen: structureel groen is beeldbepalend en blijvend en wordt per gebied in SDAN op gedetailleerde kaarten aangegeven.
5. indien de desbetreffende burger geen eigenaar of bewoner is van een naastgelegen perceel c.q. ligplaats. In voorkomende gevallen kan de eis worden gesteld dat alleen wanneer alle bewoners van een aaneengesloten huizenblok het gebruik van de grond accepteren, hiervoor toestemming wordt verleend. Als één bewoner weigert, kan het perceel aan een buurman of andere derde in gebruik gegeven worden. Dit om te voorkomen dat de grens tussen openbaar groen en particulier gebruik volgens een gebroken lijn verloopt. Dit zou het beheer van het openbaar groen bemoeilijken. Zo wordt een stuk openbaar groen niet in particulier gebruik gegeven als de overblijvende groenstrook zo smal wordt (minder dan 3 meter) dat het onderhoud daarvan door SDAN wordt bemoeilijkt. Het gebruik van maaimachines moet bijvoorbeeld mogelijk blijven.
6. als de verkeerssituatie nadelig beïnvloed wordt. Zo dient er bijvoorbeeld voldoende ruimte over te blijven voor verkeersdeelnemers (fietsers en voetgangers) om ongehinderd te kunnen passeren. Door beplanting mag er geen zichtbelemmering ontstaan.
7. als het gebruik van grond of water strijdig is met het bestemmingsplan. In sommige gevallen zal particulier gebruik wegens strijd met het bestemmingsplan uitgesloten zijn, in andere gevallen kan gebruik worden toegestaan onder uitdrukkelijke voorwaarden zoals een verbod erfafscheidingen, verhardingen, bouwkundige constructies, (bepaalde) beplantingen e.d. aan te brengen of juist een verplichting een deugdelijke erfafscheiding te realiseren.
8. als de eigenaar of bewoner van een woonboot niet de vereiste ligplaatsvergunningen heeft verkregen c.q. kan krijgen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen in de situatie dat een ligplaats zich niet verdraagt met het bestemmingsplan of het beleid van de gemeente of provincie of op plaatsen die gereserveerd zijn voor het oplossen van knelpunten.
9. als gewenste doorzichten, specifieke steer en karakter niet behouden blijven en als de wijziging niet passend is binnen het totaal (stedenbouwkundig) ontwerp op het moment dat openbaar groen tot particuliere tuin wordt omgevormd en/of openbaar water door een particulier in gebruik wordt genomen. Omdat veel grond na ingebruikname direct aan de openbare weg grenst, worden er strikte regels gesteld aan erfafscheidingen. Per situatie wordt gekeken naar de bijzondere betekenis van de betreffende plek ten opzichte van zijn omgeving.
10. als het oevers betreft, tenzij hieraan uitdrukkelijke voorwaarden worden gesteld. Zo mogen op de wal in beginsel geen tuinen worden aangelegd of schuurtjes gebouwd. Zo mogen heggen, beplanting, schuttingen, afrasteringen e.d. op en langs de oever niet hoger zijn dan 1 meter. Het is ook niet toegestaan om op de wal grote voorwerpen of schepen op te slaan. Indien de oever tevens fungeert als waterkering of onder de beschermingszone daarvan valt, gelden extra strenge voorwaarden (bijvoorbeeld: verbod van graafwerkzaamheden of plaatsing van bomen of andere beplantingen).

Verbetering

In het hele land werken scholen hard aan de kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het onderwijs. Want daar gaat het in essentie om bij het proces dat we 'de invoering van de competentiegerichte kwalificatiestructuur' noemen. De snelle ontwikkelingen binnen bedrijven zorgen ervoor dat werkgevers voortdurend nieuwe en hogere eisen stellen aan hun toekomstige werknemers. Aan scholen de taak 'bij' te blijven. Om nauwe contacten te onderhouden met werkgevers en leerbedrijven. Met als einddoel leerlingen een ijzersterke positie op de arbeidsmarkt te bezorgen. Of hen, als ze dat willen, probleemloos te kunnen laten doorstromen naar het hbo. Jongeren die de bagage hebben gekregen om zich verder te ontwikkelen en die stevig en betrokken in het leven staan.

Bij mijn werkbezoeken zie ik dat docenten, managers en bestuurders hard werken aan de vernieuwing van het onderwijs. Natuurlijk is dit een proces van vallen en opstaan. Dat kan niet anders. Ik vind het van cruciaal belang dat iedereen die betrokken is bij dit proces goed geïnformeerd is over de ervaringen - de successen en de onvermijdelijke mislukkingen - die scholen opdoen. Het is daarom een uitstekend idee om de komende jaren maandelijks *de MBO krant* uit te brengen: een toegankelijk platform voor alles en iedereen die betrokken is bij de vernieuwing van het onderwijs. Een krant die niet kritiekloos 'succesverhalen' verspreidt, maar die eerlijk en open bericht over wat er in het land gebeurt. Een krant die nu eens niet door mijn voorlichtingsafdeling, maar door en voor de scholen zelf wordt gemaakt. Daarom ben ik blij dat in dit eerste nummer een kritisch opinieartikel staat van Kees Tetteroo. Ik hoop nog veel van dit soort bijdragen te lezen! En ik blij dat de voorzitter van het JOB, Jouke de Jong, de ruimte krijgt om de visie van de leerlingen op de modernisering van het onderwijs te geven. Docenten en leerlingen staan in het mbo centraal en dus ook in *de MBO krant*. Het is mijn wens dat deze nieuwe krant een belangrijk hulpmiddel zal zijn om de komende jaren de invoering van de nieuwe kwalificatiestructuur - of liever: de kwaliteitsverbetering van het mbo - tot een succes te maken. Op weg naar 2010!

Marja van Bijsterveldt