

**Beleidsnota
gebruik grond en water rondom huis en boot
door particulieren Stadsdeel Amsterdam-Noord**

INHOUD

	Pagina
1 Doel beleidsnota	3
2 Verschillende manieren om gebruik te regelen	
2.1 Gebruik grond en/of water gewenst?	4
2.2 Erfpacht	4
2.3 Verhuur	5
3 Door DB beoogd plan van aanpak	
3.1 Uniform beleid gebruik gemeentegrond en -water	7
3.2 Extra acties bij ongereguleerd gebruik	7
3.3 Financiële consequenties inventarisatie	7
 BIJLAGEN:	
A. Overzicht gereguleerd gebruik grond en water	8
B. Overzicht ongereguleerd gebruik grond en water	9
C. Toetsingscriteria SDAN	10

1. Doel beleidsnota

Het Stadsdeel Amsterdam-Noord (verder: "SDAN") ontvangt soms aanvragen van particulieren om hun tuin te mogen uitbreiden met gemeentegrond of -water, wat onder omstandigheden mogelijk is. Vooralsnog ontbreekt een uniform beleid over de wijze waarop dergelijke aanvragen binnen SDAN worden behandeld. **Bijlage A** geeft een overzicht van het huidige gebruik van gemeentegrond waarmee verschillende afdelingen binnen SDAN hebben ingestemd. Het gaat om bijna 4,7 hectare. Bovendien wordt circa 15 keer per jaar tuinuitbreiding gerealiseerd door uitbreiding van erfpacht.

Daarnaast speelt dat een groot aantal stukken gemeentegrond en -water rondom huis en boot al door particulieren wordt gebruikt zonder dat hierover duidelijke afspraken zijn gemaakt. Op dit moment blijkt uit globale inventarisatie dat er in totaal sprake is van circa 7,4 hectare ongereguleerd grond- en watergebruik; zie hiertoe **Bijlage B**. Onder "ongereguleerd gebruik" wordt verstaan: "het gebruik waarover geen concrete schriftelijke afspraken zijn gemaakt tussen de gebruiker en Stadsdeel Amsterdam-Noord." Deze situatie is om diverse redenen onwenselijk:

1. SDAN kan een aantal stukken grond en water dat bij burgers in gebruik is, als openbaar gebied dan wel openbare weg willen behouden.
2. SDAN genereert geen inkomsten. Burgers dienen voor het gebruik van grond of water marktconforme tarieven te betalen.
3. Niet is vastgelegd wie welk onderhoud verricht en SDAN kan geen onderhoud afdwingen.
4. SDAN mist de mogelijkheid andere belangrijke kwesties te regelen. Gedacht kan worden aan het gebruik van dijken waarbij van groot belang is dat dijkverzwakkende bebouwingen of beplantingen worden vermeden.
5. Ongereguleerd gebruik van grond of water brengt ongelijkheid tussen burgers mee. Degenen die grond of water in gebruik hebben zonder dat hiervoor een regeling is getroffen, genieten immers een (financieel) voordeel ten opzichte van de burgers aan wie water of grond in erfpacht of verhuur is uitgegeven waarvoor een canon c.q. huurprijs wordt betaald en voor wie allerlei overige (onderhouds)verplichtingen gelden.

Doel van deze beleidsnota is tweeledig. Enerzijds dient de nota ter harmonisatie van het stadsdeelbeleid ten aanzien van lopende contracten en nieuwe aanvragen van particulieren om gemeentegrond of -water te mogen gebruiken. Anderzijds heeft de nota ten doel de onwenselijke situatie waarin gemeentegrond en -water ongereguleerd wordt gebruikt, te beëindigen.

Hoofdstuk 2 beschrijft de verschillende manieren om gebruik van gemeentegrond en -water te regelen. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een aanzet voor het nader uit te werken plan van aanpak.

Met deze nota komt de Notitie Tuinuitbreiding te vervallen.

2. Verschillende manieren om gebruik te regelen

2.1 Gebruik grond en/of water gewenst?

SDAN zal zich per geval moeten afvragen of het wel wenselijk is dat het gebruik van een bepaald stuk grond of water bij de burger komt of blijft. Zoals in hoofdstuk 1 al genoemd, kunnen er bijzondere bezwaren bestaan tegen de onttrekking van een perceel aan de openbare bestemming.

Als handvat bij de beoordeling of gebruik door een particulier van gemeentegrond of -water wenselijk is dan wel uitsluitend onder bepaalde specifieke voorwaarden kan worden toegestaan, kan **Bijlage C** dienen. Hierin is een aantal publiekrechtelijke toetsingscriteria opgenomen.

Indien SDAN van oordeel is dat er geen gemeentelijk belang is dat zich tegen particulier gebruik van grond of water rond huis of boot verzet, maakt SDAN een keuze tussen de aanbidding van een erfpachtrecht dan wel een huurovereenkomst. Onder 2.2 respectievelijk 2.3 worden de mogelijkheden voor erfpacht en verhuur toegelicht.

2.2 Erfpacht

De gemeente Amsterdam hanteert een voortdurend erfpachtrecht.

Per locatie en functie wordt jaarlijks door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (OGA) de grondwaarde vastgesteld op basis van het grondprijzenbeleid. Gebruikelijk is dat de hierop gebaseerde canon wordt afgekocht voor bijvoorbeeld 50 jaar, maar het is ook mogelijk dat de canon jaarlijks wordt betaald.

Via de erfpachtvoorwaarden kan onder andere de bestemming en het gebruik van de grond worden geregeld en afgedwongen.

Volgens het huidige gemeentebeleid worden er in beginsel geen percelen water in erfpacht uitgegeven ten behoeve van woonboten.

Als bijzondere (naast algemene) voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van een stuk grond zoals in deze nota bedoeld, geldt dat de potentiële erfpachter tevens erfpachter is van een aangrenzend perceel dat voor bewoning en 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.

Voordelen:

Erfpacht biedt de particulier de optimale zekerheid dat hij/zij in beginsel permanent van de grond gebruik kan maken en dat hij/zij het erfpachtrecht kan verkopen zonder toestemming van SDAN.

Voordeel voor SDAN is dat in de erfpachtvoorwaarden allerlei kwesties kunnen worden geregeld en dat deze afspraken zakelijke werking hebben (voor iedereen kenbaar zijn) vanwege de inschrijving in het kadaster. Bovendien vergt erfpacht relatief weinig voortdurende administratieve handelingen (facturering en beheer)

Nadelen:

Het vestigen van een erfpachtrecht is redelijk kostbaar voor de erfpachter voor wiens rekening de notariële kosten en kosten van inschrijving van de notariële akte in het kadaster komen.

Uitgifte van een perceel in erfpacht kan SDAN als grondeigenaar sterk beperken; bijvoorbeeld als SDAN de locatie dringend nodig zou hebben om zijn publiekrechtelijke taken uit te oefenen.

2.3 Verhuur

Indien uitgifte in erfpacht van een stuk grond aan een particulier in een specifieke situatie niet mogelijk is, omdat SDAN oordeelt dat uitgifte in erfpacht indruist tegen (al dan niet toekomstige) gemeentelijke belangen of niet wordt voldaan aan de onder 2.2 genoemde voorwaarden of wanneer het gebruik een perceel water rondom een woonboot betreft, is verhuur van het perceel grond of water het aangewezen instrument. Indien een particulier een door SDAN gedane erfpachtaanbieding (al dan niet uit financiële overwegingen) afslaat, moet hem/haar een huurovereenkomst worden aangeboden.

Ofschoon dit theoretisch wel mogelijk is, sluit SDAN doorgaans geen huurovereenkomsten betreffende percelen water voor woonboten (al dan niet met aanhorigheden). Voor het gebruik van dergelijke percelen water is een ligplaatsvergunning vereist op grond van de Verordening op de Haven en het Binnenwater. SDAN heft de vergoeding voor een ligplaats publiekrechtelijk door middel van het opleggen van precariobelasting volgens de Precarioverordening (momenteel) 2006. De Dienst Gemeente Belastingen voert dit voor SDAN uit.

Woonbootbewoners plegen ongereguleerd oevers te gebruiken als tuin en het water rondom hun woonboot ten behoeve van aanhorigheden. Met het begrip "aanhorigheden" wordt hier bedoeld op alle privé-voorwerpen op, in of boven gemeentewater, zoals steigers, vloten, vlonders, toegangsvoorzieningen, drijvende tuinen, kunstobjecten of dekschuiten. Deze opsomming is nagenoeg compleet.

Aangezien de huidige Precarioverordening niet voorziet in een mogelijkheid precario te heffen over oevers en aanhorigheden, kan het gebruik hiervan niet publiekrechtelijk worden geregeld, maar moet dit privaatrechtelijk geschieden in de vorm van verhuur.

Voorwaarde voor het sluiten van een huurovereenkomst is dat het betrokken stuk grond of water grenst aan de tuin of woning van de particulier. Verder worden er uitsluitend huurovereenkomsten gesloten met de eigenaar van de naastgelegen woning of woonboot.

In een huurovereenkomst worden de looptijd van de overeenkomst en de huurprijs vastgelegd. Daarnaast worden overige rechten en verplichtingen van zowel verhuurder (SDAN) als huurder (de particulier) geregeld. Bij de beoordeling welke rechten en plichten kunnen worden vastgelegd, moeten in ieder geval de publiekrechtelijke toetsingscriteria, zoals neergelegd in **Bijlage C**, worden geraadpleegd.

Als looptijd van de huurovereenkomst wordt doorgaans een vaste periode overeengekomen (een aantal jaar) met de mogelijkheid de overeenkomst nadien te verlengen voor onbepaalde tijd. Daarbij geldt zowel voor verhuurder als huurder een opzegtermijn van tenminste drie maanden.

De hoogte van de huurprijzen zullen de economische waarde van het gehuurde stuk grond vertegenwoordigen en worden binnen het SDAN zoveel mogelijk uniform vastgesteld. Ten tijde van het schrijven van deze beleidsnota bedraagt de huurprijs €6,75 per m² grond of water per jaar, prijspeil 1 januari 2006. De huurprijs kan afhankelijk van de bewuste locatie, de gebruiksmogelijkheden en overige specifieke omstandigheden eventueel worden bijgesteld. Er geldt een minimale huurprijs van €50 per jaar vanwege de voor SDAN voortdurende kosten van facturering en beheer. Aangezien het gaat om relatief kleine percelen tuinuitbreiding of water zal jaarlijks worden gefactureerd. De huuropbrengsten worden intern geboekt onder "exploitatie overige eigendommen".

Om te voorkomen dat de huurprijzen gaan achterlopen bij de algemene prijsontwikkelingen zullen deze jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd. Bovendien wordt in de huurovereenkomst geregeld dat de huurprijzen telkens na verloop van een periode van ten minste vijf jaar (door onafhankelijke makelaars) kunnen worden aangepast aan de marktwaarde.

In de huurovereenkomst kan afhankelijk van de feitelijke situatie nauwkeurig worden geregeld wie (huurder of verhuurder) welke onderhoudsverplichting heeft en op welke wijze en voor wiens kosten deze moet worden uitgevoerd.

Verder kan een keur aan overige onderwerpen worden geregeld, zoals een specifieke bestemming, de (on)mogelijkheid van onderverhuur dan wel overdracht van de overeenkomst aan een derde, een verbod bomen te kappen of te plaatsen of heggen, schuttingen, schuurtjes e.d. aan te brengen, de wijze van oplevering bij einde huur, enz.

Voordelen:

Verhuur biedt uitkomst wanneer erfpachtuitgifte niet mogelijk of onwenselijk is. Er wordt een marktconforme vergoeding betaald tegenover het gebruik van een stuk grond of water, waarbij allerlei kwesties zoals onderhoudsverplichtingen worden vastgelegd en kunnen worden afgedwongen door SDAN. Bovendien heeft SDAN de mogelijkheid de huurovereenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden te beëindigen, indien gemeentelijke belangen dat vergen.

Nadelen:

Verhuur vergt een behoorlijke administratie (facturering) en beheer, hetgeen tijd en kosten meebrengt; daar staat tegenover dat de huurinkomsten in tegenstelling tot de erfpachtcanon ten gunste komen van de stadsdeelbegroting.

3. Door DB beoogd plan van aanpak

Indien deze beleidsnota door de Deelraad als kader wordt vastgesteld, beoogt het Dagelijks Bestuur van SDAN het plan van aanpak globaal als volgt te ontwikkelen:

3.1 Uniform beleid gebruik gemeentegrond en -water

Zowel bij nieuwe aanvragen als bij ongereguleerd gebruik zal SDAN per perceel grond of water moeten beoordelen of (toekomstige) gemeentelijke belangen zich tegen particulier gebruik verzetten. Zoals eveneens vermeld onder 2.1, dienen de toetsingscriteria SDAN (**Bijlage C**) hierbij te worden geraadpleegd. Indien gebruik mogelijk en wenselijk wordt geacht, zal door SDAN een keuze moeten worden gemaakt tussen uitgifte in erfpacht of verhuur. Bij de beoordeling zal het bepaalde onder 2.2 en 2.3 als leidraad gelden. Vervolgens ontvangen de particulieren een erfpachtaanbieding dan wel een huurovereenkomst.

Indien lopende contracten in strijd zijn met het in de beleidsnota vastgelegde beleid omtrent gebruik van gemeentegrond- en water, zullen deze -indien mogelijk- moeten worden aangepast dan wel beëindigd.

3.2 Extra acties bij ongereguleerd gebruik grond en water

Ten aanzien van de ongereguleerd gebruikte percelen gemeentegrond en -water zal aan de hand van de globale inventarisatie zoals opgenomen in **Bijlage B**, een nauwkeurige en geactualiseerde inventarisatie moeten worden gemaakt.

Zodra SDAN vervolgens per perceel heeft besloten het huidige gebruik te beëindigen dan wel een erfpacht- of huuraanbieding te doen, zal dit met de desbetreffende particulieren moeten worden gecommuniceerd. Een communicatieplan zal in het plan van aanpak worden uitgewerkt.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zullen de huidige gebruikers het bewuste stuk grond of water moeten ontruimen. Indien nodig zullen ontruimingsprocedures moeten worden gevoerd, waarbij de kosten zullen worden verhaald op de desbetreffende particulier.

3.3 Financiële consequenties inventarisatie

Conform het Plan van Aanpak zal het huidige gereguleerde en ongereguleerde grond- en watergebruik nader moeten worden geïnventariseerd. De geschatte inventarisatiekosten bedragen €36.000.

BIJLAGE A: OVERZICHT GEREGULEERD GEBRUIK GROND EN WATER

Tuingrond:

Gereguleerd grondgebruik in Amsterdam-Noord per afdeling:

Afdeling	Soort	Huurders/Gebruikers	Oppervlakte
SWS	Tuinitbreidingen	875	25.000 m ²
SWW	Tuinitbreidingen/tuinen en grondverhuringen	121	21.945 m ²
	Totaal	997	46.945 m²

BIJLAGE B: OVERZICHT ONGEREGULEERD GEBRUIK GROND EN WATER

Tuingrond:

Ongereguleerd grondgebruik in Amsterdam-Noord per wijk:

kaart	Wijk	oppervlakte
1	Molenwijk, Walvisbuurt	1.575 m ²
2	Twiske-West, Twiske-Oost	1.600 m ²
3	Tuindorp Oostzaan, westelijk deel	1.035 m ²
4	Tuindorp Oostzaan, oostelijk deel	1.810 m ²
5	Kadoelen	3.345 m ²
6	Banne-Noord	7.005 m ²
7	Banne-Zuid, Banne-Oost, Buiksloterbreek	6.705 m ²
8	Floradorp-Noord	235 m ²
9	Floradorp-Zuid	1.600 m ²
10	Vogelbuurt, IJplein	840 m ²
11	Vogeldorp, Waddenweg-buurt	1.840 m ²
12	Nieuwendam-West, zuidelijk deel	525 m ²
13	Nieuwendam-West, noordelijk deel	2.110 m ²
14	Nieuwendam-Oost, Zuiderzeepark	1.695 m ²
15	Tuindorp Nieuwendam	2.755 m ²
16	Schellingwoude	2.360 m ²
	Overig	3.980 m ²
	Totaal	41.015 m²

Dit zijn in totaal ca. 1800 ingebruiknemers.

Oevers bij woonboten:

Locatie	aantal woonboten	oppervlakte
Zijkanaal H	53	3.850 m ²
Zijkanaal I	147	24.100 m ²
Zijkanaal K	18	475 m ²
Sixhaven, Willem III-sluis, Dode Gat	21	1.925 m ²
Overig		575 m ²
Totaal	239	30.925 m²

Aanhorigheden bij woonboten:

Exacte inventarisatie is niet voor handen maar globaal is het circa	2.000 m²
---	----------------------------

BIJLAGE C: TOETSINGSCRITERIA 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 burens 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 sfeer 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).

