

Memo

Afdeling

Economische ontwikkeling

Behandeld door

Deirdre Swiers

Direct nummer

4051

E-mail

deirdre.swiers@stichtsevecht.nl

Second opinion Prijsdifferentiatie

Datum

24 augustus 2016

Aan

Inleiding

De huisadvocaat van de gemeente Stichtse Vecht, CMS, heeft een advies gegeven omtrent de mogelijkheid om een differentiatie toe te passen op de uitgifteprijs voor restgroen, voor het project geluidswal Maarssenbroek.

Advies CMS

CMS stelt dat het niet mogelijk is een differentiatie op de uitgifteprijs toe te passen. CMS noemt de volgende argumenten:

- De nota restgroen is een beleidsregel, waarvan volgens (civielrechtelijk) jurisprudentie enkel kan worden afgeweken indien er sprake is van een objectieve en redelijke rechtvaardiging. De aanwezigheid van kabels en leidingen levert volgens CMS geen objectieve rechtvaardigingsgrond op, omdat zowel bij de oude als bij de nieuwe nota restgroen bij de uitgifteprijs al rekening gehouden is met de aanwezigheid van kabels en leidingen.
- Afwijking van uitgifteprijs zou ook moeten worden toegepast bij alle gevallen waar sprake is van kabels en leidingen in de gehele gemeente Stichtse Vecht en niet enkel nabij de geluidswal in verband met het gelijkheidsbeginsel
- Afwijking van de uitgifteprijs op de enkele grond dat de gemeentegrond nabij de geluidswal ligt is enkel mogelijk als objectief komt vast te staan dat deze grond minder waard is. Dit kan een makelaar of rentmeester vaststellen.

Daarnaast noemt CMS nog dat de genoemde prijzen niet enkel dienen te worden toegepast in gevallen van illegaal gebruik, in verband met het gelijkheidsbeginsel en andere beginselen van behoorlijk bestuur.

Second opinion

De nota restgroen is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81-4:84 Awb. Ook beleidsregels ten aanzien van de uitoefening van privaatrechtelijke bevoegdheden vallen onder het regime van de Awb. Op grond van artikel 4:84 Awb is het mogelijk en zelfs geboden om van een beleidsregel af te wijken indien de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelstelling. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan van bijzondere omstandigheden slechts sprake zijn als het gaat om "omstandigheden die niet reeds in de beleidsregel zijn gediscoteerd" en waarin strikte navolging van de beleidsregel zou leiden tot een uitkomst die het betreffende bestuursorgaan niet geacht kan worden te hebben beoogd." Onder belanghebbenden valt niet alleen de burger, maar ook derden (bv nutsbedrijven) en de gemeente zelf.

Bijzondere omstandigheden die niet in het beleid zijn gediscoteerd

In de praktijk worden verzoeken tot aankoop van grond door de gemeente Stichtse Vecht in beginsel afgewezen indien er belangrijke kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn. Enkel indien de netbeheerder instemt met het verleggen van de leiding of het vestigen van een recht van opstal, kan tot verkoop worden overgegaan. Stedin en Vitens hebben in 2014 aangegeven dat hun leidingen langs de geluidswal op veel plekken onbereikbaar zijn. Om tot een oplossing te komen, zijn zij bereid in te stemmen met verkoop, mits er een recht van opstal wordt gevestigd. Dit geldt niet alleen voor de gronden nabij de geluidswal, maar ook voor het gemeentebrede project. In andere gemeenten is het bij een snippergroen project eveneens gebruikelijk dat grond met daarin een kabel of leiding gewoon verkocht wordt met een recht van opstal. Deze grond kan immers prima gebruikt worden als tuin en de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond leidt niet tot een waardevermindering van deze grond. Van een bijzondere omstandigheid waar in de beleidsregel geen rekening mee is gehouden, is aldus geen sprake.

Onevenredige gevolgen voor meerdere belanghebbenden

Bij de geluidswal in Maarssenbroek spelen verschillende belangen. Zo is het in het belang van de gemeente dat zij duidelijkheid verkrijgt over het eigendom van de grond en dat het project soepel verloopt. De nutsbedrijven en de inwoners van Maarssenbroek hebben er belang bij dat de transportleidingen worden vrijgemaakt, zodat deze bereikbaar zijn bij calamiteiten. De bewoners langs de geluidswal hebben er belang bij dat hun tuin behouden blijft.

Het idee van het hanteren van een korting voor de gevallen nabij de geluidswal in Maarssenbroek, is gebaseerd op de veronderstelling dat de bewoners eerder tot aankoop over zullen gaan als zij minder voor de grond hoeven te betalen. Als meer bewoners meewerken, zullen meer leidingen vrijgemaakt kunnen worden en kunnen er afspraken worden gemaakt. Als de bewoners niet meewerken zullen er juridische procedures gevoerd moeten worden om het gebruik van de grond te reguleren en de leidingen vrij te maken.

Dat het toepassen van een korting een soepeler verloop van het project tot gevolg heeft, is niet objectief vast te stellen. Zelfs indien het toepassen van de basisprijs inderdaad een minder soepel verloop van het project met zich meebrengt, is dit gevolg niet onevenredig in verhouding tot het met de beleidsregel te dienen doel, het reguleren van gronduitgifte op duidelijke en gelijke wijze. Een soepel verloop van het project kan immers ook gerealiseerd worden via wegen die geen inbreuk maken op de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Hierbij valt te danken aan het actief betrekken van de bewoners, een persoonlijke en open aanpak per wijk en per bewoner, en een minder strigente houding bij verjaringszaken.

Aanvullend

De huidige nota voorziet in de bevoegdheid om van de uitgifteregels af te wijken als er sprake is van een project. Hiervan wordt afgeweken door een projectprijs toe te passen. Dit is te rechtvaardigen, omdat het voor de gehele gemeente wordt toegepast. Binnen het project is het toepassen van een prijsdifferentiatie alleen mogelijk als deze op basis van objectieve maatstaven te onderbouwen is. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat de grond in een bepaalde kern meer waard is dan in de andere kernen. Ook kan de prijs voor de grond in het buitengebied minder waard zijn dan de grond in de binnenstad. Daarnaast is het mogelijk om een onderscheid te maken tussen grond met bouw mogelijkheden en grond zonder bouw mogelijkheden.

Bij ieder snippergroen project lopen een aantal zaken uit op een gerechtelijke procedure. Tijdens een dergelijke procedure komt het door de gemeente toegepaste beleid en de daarop gemaakte

uitzonderingen onder een loep te liggen. Een toegepaste prijsdifferentiatie, waardoor bepaalde gevallen anders behandeld worden, moet goed onderbouwd kunnen worden en mogen geen inbreuk maken op het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie

Het toepassen van een prijsdifferentiatie is alleen mogelijk als deze gebaseerd is op objectieve maatstaven. Enkel indien vaststaat dat de grond minder waard is, kan prijsdifferentiatie worden toegepast. Grond met kabels en leidingen in de grond is niet minder waard dan grond zonder kabels en leidingen. De aanwezigheid van de geluidswal zal als je het mij vraagt ook niet tot een waardevermindering leiden.

Het toepassen van een korting op de prijs is niet de geschikte tool om het project aan de geluidswal soepel te laten verlopen. De oplossing dient gezocht te worden in de wijze waarop het project wordt uitgevoerd. Hiermee worden de verschillende belangen gediend en is er geen sprake van een inbreuk op de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel.