

Algemene vragen en antwoorden project Snippergroen

Wat is snippergroen?

Gemeentegrond is in principe bedoeld voor algemene voorzieningen waar alle inwoners van de gemeente gebruik van (kunnen) maken. Bijvoorbeeld voor wegen en straten of voor openbare groenvoorzieningen. In het project Snippergroen bedoelen we met 'snippergroen': stroken grond in eigendom van de gemeente die een beperkte functie hebben en direct grenzen aan een woonperceel. Deze stroken grond zijn bijvoorbeeld niet belangrijk voor de verkeerssituatie of het straatbeeld. Mogelijk komen deze stroken grond in aanmerking voor verkoop.

Wat is de prijs van snippergroen?

Voor de bewoners in de kernen die een aanvraag indienen of waarbij grondgebruik geformaliseerd moet worden, hanteert de gemeente een nieuwe, verlaagde grondprijs per m². De prijzen voor de verkoop van gemeentegrond (zonder extra bouwmogelijkheden*) zijn in 2017 vastgesteld op de onderstaande bedragen:

	Prijs per m ² voor de eerste 100 m ²	Prijs per m ² voor de volgende 100 m ²	Prijs per m ² voor de (eventueel) resterende m ²
Grond gelegen voor de woning (rooilijn)	€ 25,-	€ 25,-	€ 25,-
Grond gelegen naast of achter de woning	€ 75,-	€ 50,-	€ 25,-

Een rekenvoorbeeld: een perceel van 110 m² gelegen achter de woning kost dus € 8.000,- kosten koper (100 x € 75,- + 10 x € 50,-).

** Als de aankoop van grond wordt verricht om vergunningplichtige bouwplannen te realiseren, wordt de waarde van de grond afzonderlijk vastgesteld. De waarde is afhankelijk van de plannen van de koper en zal in dat geval altijd minimaal op de hierboven genoemde bedragen vastgesteld worden.*

Komen er nog kosten bij voor de aankoop van de grond?

Gemeentegrond wordt verkocht onder de voorwaarde kosten koper. Kosten koper betekent dat de overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten betaalt u naast de koopsom. De overdrachtsbelasting bedraagt 2% wanneer de aan te kopen onroerende zaak bij uw woning zal gaan behoren. In andere gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 6% van de koopsom. De notaris- en kadasterkosten bedragen ongeveer tussen de € 500,- en € 1.000,-.

Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?

De verkoopprijs voor snippergroen is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hiervan afwijken is niet mogelijk.

Hoe dien ik een aanvraag in voor de aankoop van snippergroen?

Op onze website kunt u het aanvraagformulier vinden. Dit vult u in en stuurt u naar ons toe. Dit

kunt u per mail of per post doen. Ook kunt bellen met het projectteam via 0117 - 457 299. Wij beoordelen of u de gewenste strook gemeentegrond kunt kopen.

Wanneer komt snippergroen in aanmerking voor verkoop?

Als wij uw aanvraag hebben ontvangen, onderzoeken wij aan de hand van het gemeentelijke beleid of we de strook gemeentegrond aan u kunnen verkopen. Wij toetsen de aanvraag aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de notitie Verkoop en Verhuur van Openbare Grond 2017. U kunt deze notitie, en de notitie Handhaving Eigendomsrecht bij Onrechtmatig Gebruik Gemeentegrond 2017, vinden op de website van de gemeente Sluis (www.gemeentesluis.nl). Criteria waaraan getoetst wordt zijn onder andere: groenstructuur, (verkeers)veiligheid, ligging, mogelijk toekomstige ontwikkelingen en nutsvoorzieningen.

Als blijkt dat we de grond kunnen verkopen, sturen wij u een verkoopvoorstel. Nadat u en de gemeente de overeenkomst hebben getekend, maakt de notaris de koop officieel door het passeren van de akte. Als de grond niet verkoopbaar blijkt, informeren wij u hierover.

Hoe wordt de grond opgeleverd als ik een strook gemeentegrond van de gemeente koop?

De grond wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de aankoop.

De gemeente heeft het over verkoop van de gemeentegrond, maar kan ik de grond ook huren?

Het uitgangspunt bij het project Snippergroen is: een eigenaar koopt. Om die reden onderzoeken we allereerst of verkoop van de grond mogelijk is. Bent u huurder van een woning, dan kunt u de grond niet kopen. U kunt dan eventueel de gemeentegrond huren. De prijs bij verhuur bedraagt bij aanvang van de huurperiode 5% van de verkoopprijs per jaar. Deze huurprijs is tot stand gekomen door een taxatie van een lokale onafhankelijke beëdigd taxateur. Het minimale huurbedrag (bij kleine percelen) bedraagt uit kostenoverwegingen minimaal € 50,- per jaar.

Ik huur een woning en wil graag een stukje gemeentegrond aankopen, is dat mogelijk?

Huurders kunnen geen grond van de gemeente kopen. Wij gaan met de eigenaar van uw woning in gesprek om te onderzoeken of de eigenaar de gemeentegrond wil aankopen. Als de eigenaar geen interesse heeft in de aankoop van de gemeentegrond, beoordelen we per geval of verhuur van de gemeentegrond mogelijk is.

Ik huur een strook grond van de gemeente. Wat gebeurt er met deze overeenkomst?

In beginsel brengt de gemeente gedurende het project geen wijzigingen aan in bestaande gebruiks- of huurovereenkomsten. Wel is het voor de huurder eventueel mogelijk om de gehuurde grond aan te kopen tegen de hierboven genoemde verlaagde verkoopprijzen. Of de grond daadwerkelijk verkocht kan worden, hangt af van uw individuele situatie. Indien u geen interesse heeft in aankoop van de grond, zal de bestaande gebruiks- of huurovereenkomst voorlopig in stand blijven. U wordt over uw individuele situatie per brief geïnformeerd.

De gemeente heeft het hele blok woningen aangeschreven. Als niet iedereen gemeentegrond wil kopen, wat zijn dan de gevolgen?

Als niet alle bewoners van het blok de gemeentegrond willen kopen, betekent dat niet dat niemand uit het blok gemeentegrond kan kopen. We streven naar een rechte en logische kadastrale grens, maar het is geen doel op zich. We bekijken elke situatie individueel.

Kan mijn buurman het stuk gemeentegrond wat achter, voor of naast mijn woning ligt van de gemeente kopen?

Dit is in beginsel niet mogelijk. Gemeentegrond kan alleen verkocht worden aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Alle situaties worden individueel bekeken. Als er meerdere bewoners grenzen aan een strook gemeentegrond, dan nemen wij contact op met alle bewoners.

Mag ik bouwen op de strook gemeentegrond die ik aankoop?

De strook grond die u aankoopt mag u inrichten als tuin. In sommige gevallen mag u de strook ook bebouwen. Op www.gemeentesluis.nl vindt u meer informatie over wanneer u een vergunning nodig heeft. Als u vragen heeft over de mogelijkheden om te bouwen op de grond, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen via telefoonnummer 0117 - 457 000. Als de aankoop van grond wordt verricht om vergunningplichtige bouwplannen te realiseren, wordt de waarde van de grond afzonderlijk vastgesteld.

Wat gebeurt er als ik het grondgebruik niet wil regelen?

Als u geen belangstelling heeft voor de aankoop van de door u in gebruik genomen gemeentegrond en er geen sprake is van verjaring, dan moet u de grond opnieuw beschikbaar stellen aan de gemeente. De grond moet schoon (zonder bestrating, beplanting, etc.) opgeleverd worden aan de gemeente. Wij richten de grond dan in als openbaar groen en nemen het terug in beheer.

Waarom word ik nu pas aangesproken/aangeschreven op het gebruik van gemeentegrond?

Met dit project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Bijvoorbeeld door in gebruik genomen gemeentegrond te verkopen aan de gebruiker. Op dit moment is dat niet altijd geregeld. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij bewoners die wel een afspraak hebben met de gemeente over eenzelfde strook gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik hebben genomen. Het project start in Breskens, waaronder ook vakantiepark Schoneveld. Daarna komen de overige kernen van de gemeente Sluis aan bod.

Ik ben het niet eens met de constatering van de gemeente dat ik gemeentegrond in gebruik heb. Hoe heeft de gemeente dit geconstateerd?

Het Kadaster verzamelt gegevens van alle grond in Nederland. Met die gegevens maakt het Kadaster zogenoemde kadastrale kaarten. Door de kadastrale kaarten te vergelijken met een recente luchtfoto is geconstateerd dat u gemeentegrond in gebruik heeft.

De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente deze grond terug of hier nu nog geld voor vragen?

De gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Het eventuele slechte onderhoud staat los van het terugvorderen of de mogelijke verkoop van deze grond. Als u klachten heeft over het slechte onderhoud kunt u hierover een melding doen. Slecht onderhoud is geen reden om gemeentegrond zonder toestemming bij uw tuin te trekken.

Ik heb de gemeentegrond al meer dan twintig jaar in gebruik. Ik vind dat ik eigenaar van de grond ben geworden op grond van verjaring. Waarom schrijft u mij dan nu aan?

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond niet zomaar overgaat van de gemeente naar de bewoner. U moet zelf bewijzen dat u de grond in bezit heeft genomen en dat u dit al meer dan twintig jaar doet. Daarvoor kunt u foto's, video's en ander beeldmateriaal naar de gemeente sturen. Bezit betekent dat u de

gemeentegrond heeft toegeëigend. Het gaat er hierbij om hoe u de grond gebruikt. Staat er een hoge heg omheen? Of staat er een schuurtje op? Is dat de volle twintig jaar al zo? Dan is er mogelijk sprake van bezit. Maait u het gras, of liggen er tegels op de strook gemeentegrond? Dan is dit niet voldoende bewijs om te spreken van bezit. De bewijslast ligt bij u. De gemeente beoordeelt vervolgens het bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt. Als dat zo is, dan werkt de gemeente mee aan het erkennen van de verjaring. In de flyer over verjaring vindt u meer informatie.

Kan ik schadeplichtig worden als sprake is van verjaring?

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad, onze hoogste rechter, een belangrijke uitspraak gedaan voor gevallen waar het eigendom door verjaring overgaat op iemand anders. De Hoge Raad heeft bepaald dat de oorspronkelijke eigenaar in sommige gevallen een schadevergoeding kan eisen van de nieuwe eigenaar. Voor het project Snippergroen betekent deze uitspraak dat de gemeente, als oorspronkelijke grondeigenaar, schade mag verhalen op de nieuwe grondeigenaar, de bewoner. Bovendien heeft de Hoge Raad met deze uitspraak nogmaals aangestipt dat bezit niet zonder meer wordt aangenomen.

Ik heb dit huis een jaar geleden gekocht en de verkoper heeft mij niets over gebruik van gemeentegrond verteld?

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente bemoeit zich hier niet mee. De gemeente kijkt naar de situatie op dit moment en constateert dat u als huidige bewoner van deze woning gemeentegrond in gebruik heeft.

Heeft de aankoop van gemeentegrond invloed op de WOZ-waarde van mijn woning en dus op de onroerend zaakbelasting (ozb)?

Als u na 1 januari 2017 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2017 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2017. In 2018 wordt uw perceel op basis van de nieuwe objectgegevens (dus inclusief de door u gekochte strook grond) opnieuw gewaardeerd aan de hand van de dan geldende marktwaarde. Afhankelijk van deze marktwaarde stijgt (bij een aantrekkende markt) of daalt (bij een dalende markt) de WOZ-waarde van uw woning en betaalt u meer of minder onroerende zaakbelasting.

Met wie kan ik contact opnemen voor vragen?

U kunt op maandag tot en met vrijdag contact opnemen met het projectteam van de gemeente Sluis via 0117 - 457 299. U kunt ook een e-mail sturen naar snippergroen@gemeentesluis.nl.