



Veel gestelde vragen

Waarom dit vragen-document?

De gemeente Etten-Leur wil u goed informeren over het project 'Inventarisatie en aanpak onrechtmatig grondgebruik in de deelwijken van Sander-banken'. Daarom geven wij hieronder antwoord op de belangrijke vragen. Zo kunt u de informatie ook op uw gemak teruglezen. Heeft u een vraag die niet in deze FAQ staat? Stel u vraag dan aan de medewerkers van het project. Ook als u momenteel geen gemeentegrond in gebruik heeft en u bent geïnteresseerd in het kopen van gemeentegrond kunt u bij de medewerkers terecht.

Contact

Door de afronding van het project voor de deelwijk Sander-Banken is de medewerker (Denise van der Veer) nog beperkt aanwezig op het gemeentehuis. U kunt de medewerker telefonisch bereiken via 14 076. Mocht zij niet aanwezig zijn op het gemeentehuis zal er een terugbelverzoek voor u worden verstuurd naar de medewerker. Wanneer zij weer aanwezig is op het gemeentehuis zal zij direct contact met u opnemen. U kunt ook zelf een e-mail sturen naar snippergroen@etten-leur.nl met uw vraag.

Website

Kijk voor de actuele informatie op de website via www.etten-leur.nl > 'Alle onderwerpen' > 'Wonen en wijken' > 'Snippergroen aankopen'.



Veel gestelde vragen

1. Wat is snippergroen?

Snippergroen is openbaar groen dat van de gemeente is, maar geen belangrijke functie heeft. Snippergroen hoeft niet noodzakelijkerwijs een groenstrook te zijn. Het kan bijvoorbeeld ook een deel van een parkeerplaats of brandgang zijn die van de gemeente is. Als er snippergroen in gebruik wordt genomen zonder toestemming dan is er sprake van 'onrechtmatig grondgebruik'.

2. Wat moet ik doen als ik (vermoedelijk) gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heb genomen?

Het initiatief komt in eerste instantie vanuit de gemeente. De gemeente gaat onderzoeken of en zo ja hoeveel gemeentegrond u in gebruik heeft genomen. Als de gemeente constateert dat u gemeentegrond in gebruik heeft genomen en de grond voldoet aan alle gestelde voorwaarden, dan zal de gemeente u een voorstel doen zodat u de grond kunt kopen. *Alle voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de grond te kunnen kopen leest u bij vraag 5 en 6.*

Natuurlijk kunt u zelf ook contact opnemen met de gemeente als u informatie wilt. U kunt de projectmedewerkers per e-mail bereiken via snippergroen@etten-leur.nl.

3. Waarom word ik nu pas aangesproken op het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond?

Omdat er in de afgelopen jaren steeds meer gemeentegrond in gebruik is genomen, is het belangrijk voor de gemeente hier nu iets tegen te doen. De gemeente wil namelijk elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Op dit moment zijn met de ene bewoner wel afspraken gemaakt over het gebruik van gemeentegrond en met andere bewoners niet. Deze regels en afspraken moeten voor iedereen gelijk zijn.

Het oplossen van het onrechtmatige in gebruik genomen gemeentegrond kan bijvoorbeeld door het te verkopen aan de gebruiker. Als dit niet mogelijk is vraagt de gemeente de gemeentegrond terug van de gebruiker en zal de gemeente het weer gaan inrichten en onderhouden.

4. Hoe weet de gemeente dat bewoners onrechtmatig gemeentegrond in gebruik hebben genomen?

Om onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond vast te stellen beschikt de gemeente over luchtfoto's en gegevens van het Kadaster. Daarnaast hebben medewerkers van Metafoor Vastgoed in sommige gevallen ter plaatse vastgesteld of er sprake is van oneigenlijk grondgebruik.



5. Wanneer kom ik in aanmerking om een stuk gemeentegrond te kopen?

Als u voldoet aan alle onderstaande voorwaarden komt u in aanmerking voor het kopen van gemeentegrond.

- De te verkopen grond grenst direct aan uw eigendom, u bent dus geen huurder en de grond is niet elders gelegen.
- Er ontstaan bij de verkoop geen moeilijkheden voor het onderhoud van en toegang tot andere openbare zaken en zaken die horen bij particulieren.
- De te verkopen grond rond uw woning is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur in de wijk.
- De te verkopen grond wijkt niet af van de uitgangspunten van de Groenbeleidsnota 2013-2018. Belangrijkste uitgangspunt is dat er in het binnen stedelijk gebied 80 m² openbaar groen is per woning. Per wijk geldt de landelijke norm van 75 m² openbaar groen per woning.
- De verkoop leidt niet tot belemmering van het zicht op de weg of leidt niet tot andere verkeerstechnische problemen. Het is geen omgeving waar bijvoorbeeld veel geparkeerd wordt of dat hier mogelijk nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd.
- De te verkopen grond heeft geen functie als sportveld, speelterrein, trapveld of ander recreatief gebruik. Ook dient de grond niet gelegen te zijn aan een belangrijke toegangsweg of een weg met een ontsluitingsfunctie.
- De te verkopen grond mag niet ernstig verontreinigd zijn en de grond dient geschikt te zijn voor het gewenste gebruik.
- De te verkopen grond is niet voor strategische redenen (het belang van goede ruimtelijke ordening) nodig in de toekomst.
- Er zijn geen dringende redenen om de grond vrij toegankelijk te houden omdat er kabels en leidingen in de grond liggen.

6. Hoe weet ik of er kabels en leidingen in de grond liggen?

Als u een aanvraag heeft ingediend voor aankoop van gemeentegrond, gaat de gemeente bij het Kadaster na of er kabels en leidingen in de grond liggen. Ook als u aangeschreven wordt voor onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond, doet de gemeente eerst onderzoek bij het Kadaster. U hoeft hier zelfs niets voor te doen.

7. In welke gevallen is verkoop van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond mogelijk?

Verkoop is slechts mogelijk als een strook gemeentegrond voldoet aan de bij vraag 5 genoemde randvoorwaarden. De gemeente is echter niet verplicht om over te gaan tot verkoop als de grond voldoet aan alle voorwaarden.

8. Voor welke prijs kan ik grond van de gemeente kopen?

Er gelden verschillende prijzen voor de gemeentegrond afhankelijk van de mogelijkheden.

1. De prijs voor grond waarop geen bouw mogelijkheden mogelijk zijn door de aanwezigheid van kabels en/of leidingen wordt voor € 100,-- per m² overgedragen. Deze prijs geldt alleen voor de strook waarin kabels- en leidingen liggen. Mocht u daarnaast nog extra grond in gebruik hebben, geldt hier één van onderstaande prijzen voor.
2. De prijs voor grond waarop na aankoop geen mogelijkheid is of ontstaat om te bouwen of zeer beperkte bouw mogelijkheden voor de voorgevelrooilijn zijn is € 150,-- per m².
3. De prijs voor grond waarop na aankoop wel een (kleine) mogelijkheid is of ontstaat om te bouwen is € 200,-- per m².

De prijzen zijn kosten koper. Dit betekent dat er nog kosten bijkomen, zoals de kosten van de notaris. Het is niet mogelijk om de grond voor een lagere prijs per m² aan te kopen.

De prijzen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en kunt u terugvinden in de 'Notitie Snippergroen' die in augustus 2017 bekend is gemaakt.



9. Wat betekent kosten koper?

Dit betekent dat bij het aankoopbedrag (aantal m² x prijs per m²) de overdrachtsbelasting van 2% en de kadaster- en notariskosten nog komen.

De kadasterkosten zijn afhankelijk van de grootte en de prijs van het te verkopen perceel. Het Kadaster maakt namelijk onderscheid in twee verschillende tarieven. Het Kadaster heeft een lager tarief voor een splitsing van een 'klein perceel' en een hoger tarief voor de splitsing van een 'groot perceel'. Een klein perceel is kleiner dan 100 m² en met een verkoopprijs onder de € 5000,--. De Kadasterkosten zijn vastgesteld door het Kadaster en deze prijzen staan vast.

De notariskosten bedragen voor een 'klein perceel' bij onze huisnotaris € 736,08 (inclusief de kosten voor het Kadaster). Voor een 'groot perceel' is dit € 1306,08.

** Aan deze prijsopgave kunnen geen rechten worden ontleend.*

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

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

11. De gemeente heeft het over verkoop van gemeentegrond, maar kan ik de grond ook huren of in bruikleen krijgen?

In nieuwe situaties verhuurt de gemeente slechts onder omstandigheden en strikte voorwaarden gemeentegrond. In bestaande situaties waarin al sprake is van een huur- of bruikleenovereenkomst met de gemeente, biedt de gemeente de grond aan voor verkoop als het voldoet aan de randvoorwaarden. Als u de grond niet wilt kopen, wordt de bestaande overeenkomst gerespecteerd.

12. Ik heb de gemeentegrond al meer dan twintig jaar in gebruik, dus ik ben eigenaar van de grond geworden op grond van verjaring. Waarom schrijf u mij dan nu aan?

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Zeker als het gaat om eigendom dat geregistreerd staat in de openbare registers. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond niet zomaar overgaat van de gemeente naar de gebruiker. Om een geslaagd beroep op verjaring te doen, dient u bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat u deze gemeentegrond minimaal twintig jaar, voortdurend, onafgebroken, ongestoord en ondubbelzinnig in bezit heeft genomen. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. In dit geval stelt u dat het eigendom van de grond door verjaring over is gegaan, dus dient u dit ook te bewijzen. De gemeente beoordeelt het door u aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt. Mocht dit het geval zijn, dan moet dit bij notariële akte worden vastgelegd. U bent dan de rechtmatige eigenaar van de grond. De notariële kosten komen voor uw rekening.

De rechtspraak over verjaring wordt steeds strenger. Er is daardoor niet zo snel meer sprake van verjaring. Onlangs heeft het Hof in Den Bosch een uitspraak gedaan, waardoor het voor overheden mogelijk wordt om een schadevergoeding te eisen indien de gemeente haar eigendom kwijtraakt door verjaring. De hoogte van de schadevergoeding is volgens de rechters even hoog als de waarde van de grond.

13. Het hele blok waarin mijn woning zit heeft gemeentegrond in gebruik genomen. Als niet iedereen de grond wil aankopen, wat zijn dan de gevolgen?

Als een strook gemeentegrond zich over meerdere percelen uitstrekt, wordt de grond alleen verkocht nadat vaststaat dat de gehele strook kan worden overgedragen. Het kan ook dat de gemeente toch akkoord gaat om een deel van de strook te verkopen. Hierbij kijkt de gemeente of de gemeentegrond die na verkoop overblijft nog goed bereikbaar is voor onderhoud. Dit staat ook in de 'Notitie snippergroen' die in augustus 2017 bekend is gemaakt. Of het verkopen van een deel van een strook mogelijk is, bekijkt de gemeente per individuele situatie.



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

De situatie waarin uw buurman grond achter, voor of naast uw woning in eigendom verkrijgt is onwenselijk, maar wel mogelijk. Of uw buurman grond die aan uw grond grenst kan kopen, bekijkt de gemeente per individuele situatie.

15. De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente deze grond überhaupt terugvorderen of hier geld voor vragen?

De gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Het eventuele slechte onderhoud staat los van het terugvorderen of de mogelijke verkoop aan u. Als u klachten heeft over het slechte onderhoud, kunt u contact opnemen met de gemeente. Dit is geen reden om de gemeentegrond zonder toestemming in gebruik te nemen. Voor het melden van een klacht gaat u naar www.etten-leur.nl > 'Melding of klacht' > 'Melden woon- en leefomgeving'.

16. Wat is de invloed van de aankoop van gemeentegrond op de WOZ-waarde van mijn woning en de onroerend zaakbelasting (OZB)?

Als u na 1 januari 2019 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2019 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2019. In 2020 zal uw perceel op basis van de nieuwe objectgegevens (dus inclusief de door u gekochte strook gemeentegrond) opnieuw gewaardeerd worden aan de hand van de dan geldende marktwaarde. Afhankelijk van deze marktwaarde stijgt (bij een aantrekkelijke markt) of daalt (bij een dalende markt) de WOZ-waarde van uw woning en betaalt u meer of minder onroerend zaakbelasting.

17. Ik heb een brief ontvangen van de gemeente over het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Hierin staan kadastrale omschrijving genoemd in plaats van adressen, waarom is dat?

U wordt aangeschreven als eigenaar van een perceel. Dit perceel is in de openbare registers bekend met een kadastrale aanduiding die bestaat uit een (kadastrale) gemeente, een sectienummer en een nummer. Dit is een unieke combinatie. Het perceel grond dat als gemeentegrond is aangemerkt, heeft nog geen adres en is daarom slechts benoemd door middel van de unieke omschrijving uit de openbare registers. Soms is wel een locatie-omschrijving te geven, maar hierover kan discussie ontstaan. Vandaar is in sommige gevallen gekozen voor de kadastrale aanduiding.

18. Wat kan ik doen als ik mijn huis een jaar geleden heb gekocht en de verkoper heeft mij niet verteld over het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond?

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente houdt zich hier afzijdig van. De gemeente is namelijk geen partij geweest in de aankoop/verkoop tussen u en de vorige bewoner. De gemeente concentreert zich alleen op hoe de situatie op dit moment is en kijkt of u gemeentegrond in gebruik heeft, ook al bent u niet degene die begonnen is met het gebruik van de gemeentegrond.



19. Wat gaat de gemeente doen als de onrechtmatige gebruiker van gemeenteground de grond niet wil kopen?

De gebruiker zal de situatie terug moeten brengen naar de oorspronkelijke kadastrale grens. Dit betekent dat de grond ontruimd dient te worden. De grond dient dan vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting te worden opgeleverd zodat er een leeg stuk grond overblijft. De gemeente zal de grond opnieuw inrichten, zodat de grond weer (onderdeel van) een groenstrook wordt. Als door verloop van tijd de oorspronkelijke kadastrale grens niet meer te achterhalen is, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet aanpassen. Vaak betekent dit ook dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding en beplanting opgeleverd moet worden.

20. Ik wil graag een stuk gemeenteground kopen, maar kan het op dit moment niet betalen. Is daar een oplossing voor?

Nee, het verschuldigde bedrag dient in één keer te worden voldaan. De gemeente biedt niet de mogelijkheid om de grond met een betalingsregeling te kopen.