

Nota (rest)strokenbeleid 2012-2017

GEMEENTE PEEL EN MAAS



Gemeente Peel en Maas
Vastgesteld raad d.d.
Versie: 27042012

INHOUD	Pagina
Inleiding	3
Definitie (rest)strook grond	4
Wettelijk kader	4
Actief/passief beleid	4
Verkoop	4
Verhuur	8
Ingebruikgeving	10
Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond	10
Actieplan, verschil regulier beleid en actieplan	13
Actieplan resumé	14

Inleiding

Na de fusie op 1 januari 2010 met de voormalige vier gemeenten Meijel, Maasbree, Helden en Kessel heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de kadernota Grondbeleid 2010-2014 vastgesteld. Een actiepunt uit deze kadernota is enerzijds het laten vaststellen door de gemeenteraad van beleid in de verkoop, in bruikleen geven en verhuur van (rest)stroken grond en anderzijds beleid te laten vaststellen ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit van (rest)stroken grond.

Algemeen beleid

Deze nota beschrijft het uniform algemeen beleid binnen de gemeente Peel en Maas met betrekking tot (rest)stroken grond.

Regelmatig wordt door burgers een verzoek ingediend tot aankoop van een (gedeeltelijk) perceel gemeentegrond. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om stroken grond, ook wel (rest)stroken grond genoemd. Het kan voor onze gemeente om diverse redenen interessant zijn om tot verkoop van dergelijke gedeeltelijke percelen grond over te gaan waarbij het bestemmingsplan in lijn wordt gebracht met het feitelijk gebruik als tuin bij de woonkavel. Enerzijds om tegemoet te komen aan de wens van de burger om een gedeeltelijk perceel grond in eigendom te verkrijgen. Anderzijds om een financiële opbrengst te behalen en administratieve handelingen en onderhoud uit te sparen of te beperken. Naast verzoeken van burgers, kan de gemeente ook zelf actief zijn in het opsporen van gebruik van gemeentegrond. Na constatering kan de grond aan de desbetreffende burger worden verkocht of worden verhuurd, ingebruik worden gegeven of kan de grond door de gemeente worden teruggenomen. Het belangrijkste uitgangspunt is uniformiteit in het (rest)stroken grond beleid.

In deze nota wordt allereerst ingegaan op de definitie van (rest)stroken grond, de wettelijke kaders en de term actief/passief beleid. Hierna wordt in deze nota onderscheid gemaakt in de verkoop en verhuur en in gebruikgeving van (rest)stroken grond met de daarbij behorende uitgangspunten. Als laatste volgt het beleid in onrechtmatig gebruik van (rest)stroken grond.

Kosten en opbrengsten

Zowel de kosten als de opbrengsten voor de uitvoering van deze nota worden opgenomen in de begroting en verantwoord in de jaarrekening. De opbrengsten komen ten gunste van het fonds Strategische verwerving.

Actieplan

In het kader van redelijkheid en billijkheid is er voor gekozen om een overgangstermijn in te stellen. Deze zogenaamde actieperiode geeft gedurende 1 jaar de gelegenheid om (rest)stroken grond tegen gereduceerde tarieven te kopen of te huren.

Definitie van (rest) stroken grond:

De term '(rest)strook grond' heeft betrekking op (gedeeltelijke) percelen grond, welke niet functioneel (meer) zijn voor de openbare ruimte. Er is sprake van (rest)stroken grond indien het een (gedeeltelijk) perceel grond betreft - niet zijnde landbouwgrond - dat eigendom is van de gemeente Peel en Maas en dat kan worden benut voor vergroting van het perceel waarop een direct aangrenzende eigenaar of huurder woonachtig is. Indien er een andere bestemming dan "Openbaar groen/weg" rust op de (rest)strook grond (bijvoorbeeld "Wonen" of "Niet Wonen" bij woningen en/of bedrijven of in het buitengebied) is er geen sprake van een (rest)strook grond.

Wettelijk kader

Het al dan niet sluiten van overeenkomsten tot koop en verkoop, verhuur of ingebruikgevingen van (rest)stroken grond moet worden aangemerkt als een privaatrechtelijke handeling, waartoe het college van burgemeester en wethouders bevoegd is besluiten te nemen op grond van artikel 160 lid 1 onder 'e' van de Gemeentewet. De gemeente handelt als rechtspersoon in de zin van artikel 2:1 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De beslissingen over het toe- of afwijzen van een verzoek tot verkoop van (rest)stroken grond zijn vanwege de privaatrechtelijke aard niet vatbaar voor bezwaar en beroep bij de bestuursrechter in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht (afd.1:4 Awb).

Actief of passief beleid

Bij verkoop van (rest)stroken grond kan door een gemeente een actief of een passief beleid worden gevoerd.

Actief beleid

Een actief beleid betekent dat de gemeente het initiatief neemt in het aangeven welke (rest)stroken grond voor verkoop in aanmerking komen of al dan niet in gebruik geven. Deze percelen worden dan, indien er geen belemmeringen aanwezig zijn op of in de (rest)strook, aan de desbetreffende burgers te koop aangeboden (hierbij dient gedacht te worden aan bijvoorbeeld weg- of wijkreconstructies of woningbouwontwikkelingen waar niet functionele stroken grond verkocht kunnen worden).

Passief beleid

Bij een passief beleid is het juist andersom, daar ligt het initiatief bij de burger. Zonder actie van de burger wordt niet tot een verkoopaanbod overgegaan.

De gemeente kiest voor een passief beleid. Voor bekende gevallen van gebruik van gemeentegrond wordt gekozen voor een actief beleid.

Verkoop

Verzoeken van particuliere eigenaren

In de meeste gevallen zal het initiatief voor een verzoek tot het verkopen van (rest)stroken grond uitgaan van een particuliere huiseigenaar in de gemeente. In dat geval gelden de in deze beleidsnota geformuleerde regels. Om de afhandeling te bespoedigen, vraagt de gemeente van de indieners van een verzoek enig 'voorbereidend werk'. Aan de hand van de beleidsregels van de gemeente (te raadplegen via www.peelenmaas.nl) kan de eigenaar zelf al voor een groot deel nagaan of de beoogde (rest)strook grond hij voldoet aan de voorwaarden en of het indienen van een verzoek tot koop/huur kans van slagen heeft.

Uitgangspunten voor de beoordeling van een verzoek tot het kopen van (rest)stroken grond

Het college van burgemeester en wethouders is bereid om (rest)stroken grond aan particulieren te verkopen, mits dat mogelijk en wenselijk is en mits er is voldaan aan een aantal voorwaarden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er door de verkoop van (rest)stroken grond een situatie ontstaat waarin alle betrokkenen redelijkerwijs tevreden kunnen zijn: de nieuwe eigenaar heeft bijvoorbeeld een grotere tuin, voor de omwonenden zijn er geen ruimtelijke belemmeringen en de gemeente hoeft zich niet meer te bekommeren om het onderhoud van het strookje grond. De mogelijkheid om (rest)stroken grond te verkopen heeft betrekking op onder meer de eigendomssituatie van het aangrenzende perceel.

Toetsingscriteria voor verkoop

Of (rest)stroken grond voor verkoop in aanmerking komen, dient aan de hand van een aantal toetsingscriteria te worden beoordeeld:

a. Het liggingscriterium

Zoals reeds in de inleiding opgemerkt gaat het bij een (rest)strook grond om een gedeeltelijk perceel grond dat aan het eigendomsperceel grenst van de gegadigde. Voorwaarde om voor verkoop in aanmerking te kunnen komen is dan ook dat het gedeelte van het perceel van de eigenaar grenst aan de (rest)strook grond dat men wenst aan te kopen. Indien de gemeente andere bedoelingen heeft met de reststrook grond (bijvoorbeeld voor andere ontwikkelingen) wordt niet verkocht.

In sommige gevallen gaat het om een (rest)strook grond wat aan meerdere eigendomspercelen grenst. Dit is mogelijk als een rij woningen aan één (rest)strook grond grenst. Een dergelijk (rest)strook grond komt slechts voor verkoop in aanmerking indien alle aangrenzende eigenaren tot koop willen overgaan. De reden daarvoor is simpel. Zou men slechts aan degenen verkopen die bijvoorbeeld een verzoek tot koop hebben ingediend en niet aan de naburige eigenaren wier perceel ook aan die (rest)strook grond grenst, dan kan er versnippering ontstaan. Een bewoner kan dan eigenaar van een (rest)strook grond achter zijn huisperceel zijn, de buurman niet, de buurman daarnaast weer wel, enzovoort.

Dergelijke onlogische situaties geven een niet wenselijk effect op het straatbeeld. Bovendien zou zoiets in veel gevallen ertoe leiden dat een (rest)strook grond die nog wel in eigendom van de gemeente is, niet meer voor de gemeente toegankelijk is of moeilijk te onderhouden hetgeen voor de gemeente een kostenverhogend effect heeft tenzij er voor de gemeente een werkbare situatie ontstaat en de belangen zijn afgewogen om van het bovenstaande af te wijken.

Ook is het denkbaar dat meerdere aangrenzende perceelseigenaren dezelfde (rest)strook willen aankopen. Indien er maatschappelijk belang voor de (rest)strook grond aanwezig kan zijn (bijvoorbeeld bij een strook grond tussen een sportschool en een woning alwaar de sportschool parkeerplaatsen kan realiseren op de strook grond) wordt de (rest)strook grond in eerste instantie verkocht uit maatschappelijk belang. Indien dit niet van toepassing is en meerdere aangrenzende perceelseigenaren willen de (rest)strook grond aankopen waarbij geen verdeling in de (rest)strook grond kan plaatsvinden, volgt er een loting door het college van B&W.

b. Het straatbeeldcriterium

Bij totstandkoming van een bestemmingsplan wordt een stedenbouwkundig schetsontwerp van de wijk vervaardigd. De stedenbouwkundige stelt op grond van het beleid van de gemeente en op grond van een programma van eisen een plan op waarop aangegeven wordt waar bijvoorbeeld openbaar groen moet komen. Dit openbaar groen is functioneel en beeldbepalend ten behoeve van die wijk c.q. straat, reden waarom niet tot verkoop kan worden overgegaan.

Verkoop van dergelijke (rest)stroken grond kan daarom in veel gevallen een bijdrage leveren aan het ontstaan van een positiever straatbeeld. Een en ander betekent echter niet dat een (rest)strook grond die voor andere doeleinden gebruikt wordt, hierdoor automatisch de beeldbepalende functie verliest en voor verkoop in aanmerking komt. Een (rest)strook grond, die voor andere doeleinden gebruikt wordt of gewoon slecht onderhouden is, maar die desondanks deel uitmaakt van de openbare ruimte, dient door de gemeente weer functioneel te worden gemaakt.

c. Het gebruikscriterium

(Rest)stroken grond die voor verkoop in aanmerking komen, mogen voor de gemeente geen huidige of toekomstige gebruiksfunctie hebben. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- het gebruik of toekomstig gebruik als openbare speelgelegenheid;
- het gebruik of toekomstig gebruik als functioneel openbaar groen;
- het gebruik of toekomstig gebruik voor recreatieve doeleinden;
- het gebruik of toekomstig gebruik ter afscherming, camouflage of buffer;
- het gebruik of toekomstig gebruik als openbaar voetpad of -weg;
- het leveren van een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid, met name voor het uitzicht bij kruispunten;
- watercompensatie
- parkeervakken i.v.m. nieuwe parkeernorm
- bij natuurcompensatie van een strook grond
- het gebruik of toekomstig gebruik voor woondoeleinden
- het gebruik of toekomstig gebruik bij mogelijke strategische doeleinden
- in beeldkwaliteitsplannen aangegeven groen
- functies binnen de groenstructuren

d. Belemmeringen

Percelen met belemmeringen zoals kabels, leidingen, riolering, brandkranen, duikers, etc. worden niet verkocht.

De verkoopprijs

Iedere (rest)strook grond dient ter vergroting van het eigen huisperceel. Bij verkoop van het huisperceel levert het perceel (rest)strook grond een prijs op die gerelateerd is aan de marktprijs. Hierbij dient wel onderscheid te worden gemaakt in de ligging en mogelijke bebouwingmogelijkheden van de (rest)strook grond. Een reststrook is geen "maagdelijke" bouwgrond. Het is dus niet realistisch om de volledige bouwgrondprijs van die kern te vragen voor een reststrook. De verkoopprijs per vierkante meter voor een (rest)strook grond wordt als volgt bepaald:

Voortuin (vanaf weg tot aan voorgevel)	€ 25,-- p/m ²
Vanaf zijgevel/tuin binnen de rooilijn en < 40 m1 diep	50% van de bouwgrondprijs p/m ² van die kern
Vanaf zijgevel/tuin over de rooilijn, geen bebouwingmogelijkheden	€ 25,-- p/m ²
Achtertuintuin buiten de 40 m1 diepte	20% bouwgrondprijs p/m ² van die kern

Een reststrook grond wordt kosten koper verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt.

In zeer bijzondere gevallen kan het college maatwerk, met in achtneming van de hardheidsclausule, die inhoudt dat niet van de prijs voor de grond, zoals vastgesteld in de nota (rest)strokenbeleid 2012-2017, kan worden afgeweken toepassen. Het college dient daarbij op toe te zien dat gelijke gevallen gelijk worden behandeld. Jaarlijks krijgt de raad inzage in maatwerkoplossingen voor deze bijzondere gevallen.

Ter verduidelijking.

Voor aankoop	€ na aankoop p/m ²		
tuin	20% van bouwgrondprijs p/m ² achtertuin	tuin	buiten 40 m1
wng	zijtuin/tuin binnen de rooilijn 50% vd bouwgrondprijs p/m ² of zijtuin/tuin over de rooilijn € 25,- p/m ² (geen bebouwingsmogelijkheden)	wng	40 m1 vanaf voorgevel woning
voortuin	€ 25,- p/m ² voortuin	voortuin	vanaf weg tot aan voorgevel

Procedure verkoop

Voor verkoop van een (rest)strook grond dient advies te worden uitgebracht door het team Openbare ruimte. Vervolgens wordt elk verzoek getoetst aan de in deze nota genoemde criteria.

Aanpassing bestemmingsplan

Over het algemeen kan men ervan uitgaan dat de meeste (rest)stroken grond die verkocht worden andere bestemmingen krijgen dan de bestemming "Openbaar groen/weg" zoals vermeld in het bij verkoop vigerende bestemmingsplan.

Volgens artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) kunnen (rest)stroken grond die worden verkocht vallen onder de 'kruimelgevallenregeling'. Dit wil zeggen dat er mogelijk gebouwd mag worden op de (rest)strook grond. Echter de vigerende bestemming "Openbaar groen/weg" verandert niet. Hiervoor is/wordt in de (toekomstige) bestemmingsplannen "kernen" een ontheffing opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid waardoor het college bevoegd is om de vigerende bestemming van een (rest)strook grond te wijzigen in de bestemming "Wonen". Om kosten te besparen zullen bestemmingsplanwijzigingen zoveel mogelijk gegroepeerd plaatsvinden. De kosten van bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente. Voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen moet altijd door de aanvrager worden betaald.

In de tijd vanaf de datum eigendomsoverdracht van de (rest)strook grond tot aan de daadwerkelijke wijziging van het bestemmingsplan voor de (rest)strook grond doogd de gemeente de situatie.

Reeds afgewezen verzoeken

Het komt regelmatig voor dat iemand, wiens verzoek op basis van de bestaande beleidsregels moet worden afgewezen, een 'nee' niet wil accepteren. Door de desbetreffende personen wordt telkens weer een nieuw verzoek gedaan tot aankoop van dezelfde (rest)strook grond, hetgeen het ambtelijke apparaat onnodig belast. Indien een verzoek bijvoorbeeld is afgewezen omdat het bij de desbetreffende (rest)strook grond gaat om een openbaar (voet)pad, dan komt in deze feitelijke situatie geen verandering, totdat het (voet)pad de openbare functie heeft verloren. Opnieuw onderzoek doen is daarom onnodig, zolang de situatie ongewijzigd is. Elk vervolgvraagstuk kan daarom terstond worden afgewezen met verwijzing naar eerder toegezonden correspondentie.

Een herhaald verzoek komt pas voor een nieuwe behandeling in aanmerking, als duidelijk kan worden aangetoond dat de situatie inmiddels gewijzigd is, waardoor de afwijzingsgrond niet meer van toepassing is.

Geen verkoop aan huurders

Huurders, die een woning huren van een woningstichting of een particuliere verhuurder, zijn bij koop van een (rest)strook grond niet "gebaat". Men woont tenslotte in een huurwoning; bij opzegging van de huur moet men de grond terugbrengen in oude staat of opleveren in de huidige staat, zonder daarvoor een vergoeding te krijgen.

Een (rest)strook grond zal daarom niet worden verkocht aan bewoners van een huurwoning.

Een verzoek van een huurder tot aankoop van een (rest)strook grond dient te worden afgewezen met het advies zich tot de verhuurder te wenden. Deze kan namelijk wel een verzoek tot aankoop van een (rest)strook grond indienen. Wel kan een (rest)strook grond aan de huurders worden verhuurd. Indien de huurder het perceel grond reeds in gebruik heeft en het niet wenst te huren, dient het perceel door de huurder ontruimd te worden en zal de gemeente het weer in onderhoud nemen.

Verhuur

Verhuur van (rest)strook grond

Verzoeken tot huur van gemeentegrond komen altijd vanuit de burger.

Er is onderscheid te maken tussen:

- (rest)stroken grond die niet door een burger gekocht kunnen worden en daarom vervolgens verhuurd worden (bijvoorbeeld bij onvoldoende middelen).
- bij tijdelijke ingebruikgeving
- (rest)stroken grond waarin kabels en leidingen liggen en die als gevolg daarvan uitsluitend voor ingebruikgeving in aanmerking komen.

De verhuurprijs

- De verhuurprijs per jaar wordt herleid uit de door de raad vastgestelde leveringsvoorwaarden uitgifte in erfpacht. Dit wil zeggen dat de verhuurprijs wordt vastgesteld op 1 januari van het jaar van vaststelling geldende rentepercentage voor vijfjarige vaste geldleningen bij de Bank voor de Nederlandse Gemeenten (BNG). Hierbij wordt het percentage verhoogd met één procent opslag. Het percentage wordt berekend over de grondwaarden zoals vermeld onder "verkoopprijs" met een minimum van € 100,- per jaar.
- Differentiatie in huurprijs wordt toegepast zoals bij verkoop van een reststrook.
- De huurperiode is van jaar tot jaar met een prijsindexatie na 5 jaar.
- Voor leidingstroken en gronden benodigd voor toekomstig gebruik (bijv. trottoir) wordt geen huur gevraagd (wel dogen nutsbedrijven en gemeente voor het uitvoeren van werkzaamheden)
- Er mag geen fundering worden aangelegd in de (rest)strook grond.

Ter verduidelijking.

Voor verhuur	€ na verhuur p/m ²						
tuin	3,3% van prijs achtertuin	tuin	} na 40 m1				
wng	zijtuin 3,3% van 50% bouwgrond-prijs binnen rooilijn of 3,3% van € 25,- p/m ² over de rooilijn	wng		} 40 m1 vanaf voorgevel woning			
voortuin	3,3% van prijs voortuin	voortuin	} vanaf weg tot aan voorgevel				

Huurverhogingen

Een huurovereenkomst loopt van jaar tot jaar. De huurprijzen worden per 5 jaar geïndexeerd. In alle huurovereenkomsten is daarom de bepaling opgenomen om iedere vijf jaar een huurverhoging door te voeren (de huurverhoging is gekoppeld aan het percentage uit de leveringsvoorwaarden uitgifte in erfpacht en geldt voor vijf jaar, deze wordt voor het eerst herzien in 2016). Gaat de huurder hier niet mee akkoord dan zal de huurovereenkomst worden beëindigd en zal de gemeente het perceel grond weer in het onderhoud opnemen nadat dit door de verhuurder, in overleg met de gemeente in de oorspronkelijke staat aan de gemeente is teruggeleverd. Bij nalatigheid door de verhuurder om de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug te leveren wordt op kosten van de verhuurder door de gemeente de (rest)strook grond in oorspronkelijke staat terug gebracht.

Opzegtermijn

De opzegtermijn bij verhuur bedraagt voor beide partijen 3 maanden voor het einde van de huurtermijn per kalenderjaar.

Ingebruikgevingen

Ingebruikgeving wordt toegepast indien:

1. De grond beperkte gebruikersmogelijkheden heeft als gevolg van aanwezigheid van kabels en leidingen
2. De grond in afwachting is van nieuwe ontwikkelingen waardoor de grond tijdelijk aan derden in gebruik kan worden gegeven.

Het verschil tussen ingebruikgeving en verhuur is gelegen in de looptijd, prijs en opzegtermijn.

De looptijd

De looptijd wordt per situatie beoordeeld.

De prijs

Ad. 1: stroken waarin kabels en leidingen aanwezig zijn worden om niet ingebruik gegeven

Ad. 2: stroken "in afwachting van nieuwe ontwikkelingen", ~~Voor (rest)stroken grond ingebruikgeving geldt~~ een vast bedrag per jaar van € 50,-- ongeacht de ligging en oppervlakte.

De opzegtermijn

De opzegtermijn bedraagt 1 maand.

Leidingstroken

Criteria leidingstroken;

- Er mag niet gebouwd worden op leidingstroken
- Werkzaamheden aan de kabels en leidingen door de nutsbedrijven en gemeente dienen gedoogd te worden zonder recht op schadevergoeding

Onrechtmatig gebruik van gemeentegrond:

Ook na een grondige inventarisatie (vanaf nulsituatie) komt het voor dat grond door een burger in gebruik wordt genomen zonder dat er een verzoek tot koop- of huurovereenkomst aan ten grondslag ligt. Indien een dergelijk geval wordt geconstateerd gaat de gemeente in overleg met de gebruiker waarbij dient te worden bekeken of de desbetreffende (rest)strook grond voor verkoop in aanmerking komt. Hierbij gelden de in deze nota genoemde criteria.

Handhaving

Indien een gebruiker van een (rest)strook grond niet tot koop (of in toepasselijke gevallen tot huur) wil overgaan, dient aan de gebruiker te worden meegedeeld dat hij de (rest)strook grond dient te ontruimen. Ook indien de gebruiker de (rest)strook grond wel wenst aan te kopen c.q. wil huren, maar wij het als gemeente niet kwijt willen en het dus niet verkopen c.q. verhuren, dan wordt de gebruiker gesommeerd de (rest)strook grond te ontruimen, zodat wij het weer kunnen gebruiken.

Dit recht tot opeisen van de (rest)strook grond komt aan iedere eigenaar toe op grond van artikel 5:2 BW, welk artikel luidt:

De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen. Een eigenaar kan in het algemeen volstaan met in een dagvaarding te stellen dat hij eigenaar is. Wordt echter het eigendomsrecht van de eigenaar door de gebruiker bestreden, dan zal de eigenaar in de regel zijn eigendomsrecht moeten bewijzen. In gevallen, waar de gebruiker blijft weigeren de grond weer te ontruimen, zullen juridische stappen bij de rechtbank tegen de gebruiker moeten worden ondernomen. Na ontruiming van de grond dient de grond op kosten van de voormalige gebruiker in de oude staat te worden hersteld.

Verjaringen

De wetgeving kent twee soorten verjaringen bij het rechtsgeldig verkrijgen van een (rest)strook grond, namelijk te goeder trouw en te kwader trouw.

Te goeder trouw (na 10 jaar en een dag te verkrijgen).

Hierbij handelt de bezitter van de (rest)strook grond uit zuivere motieven. In art 3:11 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat goede trouw van een persoon ontbreekt, indien hij van de werkelijke feiten of juridische verhouding op de hoogte is, of indien hij deze had moeten kennen. Dit laatste criterium is gebaseerd op de gedachte dat men zich niet bewust onwetend mag houden van de werkelijke feiten, door ieder onderzoek na te laten. Daarnaast bepaalt art 3:11 BW dat goede trouw ontbreekt indien onderzoek onmogelijk is, maar men wel reden heeft om te twijfelen aan de juistheid van de schijnbare feiten of juridische verhouding. Wie besluit om een risico te nemen, wordt dus niet beschermd op basis van goede trouw.

Openbare registers zijn toegankelijk voor iedereen. Daarom verlangt de wet dat enerzijds iedereen de registers raadpleegt wanneer dit nodig is, en anderzijds dat iedere betrokkene de registers bijhoudt wanneer er veranderingen zijn. Wettelijk gelden deze registers dan ook als 'waar'. Wie een openbaar register raadpleegt en hiernaar handelt is in principe te goeder trouw, en wie dit nalaat is dit niet en geniet dus geen bescherming.

Te kwader trouw (na 20 jaar en een dag te verkrijgen)

Artikel 3:105 BW verheft de bezitter te kwader trouw na twintig jaar en een dag tot eigenaar. Degene die zijn tuin een stuk heeft vergroot kan zich na twintig jaar als eigenaar van de (rest)strook grond in laten schrijven in de registers. Met name in gevallen waarin de gemeente niet in staat is iets tegen de verkrijging te doen of zich niet bewust is van het feit dat zijn recht gevaar loopt, en de bezitter bovendien te kwader trouw is, kan de gemeente de (rest)strook verliezen.

Eigendomsverlies aan een bezitter te kwader trouw en eigendomsverkrijging door een bezitter te kwader trouw, niet te rechtvaardigen is door enkel op de rechtszekerheid te wijzen. Het verlies van recht aan een onrechtmatige bezitter is gerechtvaardigd wanneer de eigenaar zijn verlies, de verkrijging door de onrechtmatige bezitter, heeft kunnen voorkomen, maar naliet tegen de onrechtmatige bezitter op te treden. De eigenaar heeft zijn verlies dan aan zichzelf te wijten; hij heeft zijn recht verworpen.

Het is dus denkbaar dat een (rest)strook door verkrijgende verjaring eigendom is geworden van een burger.

Bij verjaring gelden o.a. de volgende (belangrijkste) regels:

- De verjaringstermijn gaat lopen als de bewoner bezitsdaden heeft verricht aan de grond. Als er geen sprake is van bezitsdaden, maar **'houden voor de gemeente'** is er geen sprake van verjaring. Bij zowel gebruik van gemeentegrond als tuin, het maaien van bermen of grasstroken kan er sprake zijn van bezit of 'houden voor'.
- Neemt men te kwader trouw (rest)strook grond in gebruik, dan verjaart dit perceel grond na 20 jaar.
- Als een (rest)strook grond verjaard is, is de gemeente geen eigenaar meer van de (rest)strook grond en kan deze de (rest)strook grond niet verkopen. In geval van verjaring zal ervoor worden gekozen om een akte van verjaring op te laten stellen bij de notaris. Hierdoor komt de verjaarde (rest)strook grond kadastraal op naam te staan van de verkrijgende partij. De kosten voor het opstellen van een dergelijke akte komen voor rekening van de verkrijgende partij. Indien de verkrijgende partij niet akkoord gaat met het betalen van de kosten voor het opstellen van een akte van verjaring, dan blijft de (rest)strook grond op naam van de gemeente staan en dient de bewoner bij verkoop van de woning alsnog te regelen dat de (rest)strook grond op naam van de nieuwe bewoners komt te staan. De kosten hiervoor zullen niet door de gemeente gedragen worden.
- Bij verjaring van (rest)stroken grond, gelegen bij huurwoningen, geldt dat huurders nooit de (rest)strook grond in eigendom kunnen verkrijgen door middel van verjaring; dit kan wel door de verhuurder (bijvoorbeeld een Woningstichting). Hier geldt dezelfde verjaringstermijn als bij koopwoningen (20 jaar te kwader trouw). Een Woningstichting kan dus eigenaar worden van een (rest)strook grond bij een huurwoning als die (rest)strook grond door de huurder in gebruik is genomen. De verjaring wordt niet onderbroken, indien tussentijds een wisseling van huurders plaatsvindt.

Bewijzen dat een (rest)strook grond verjaard is

De gouden regel is hier "wie stelt moet bewijzen".

Dit wil zeggen dat als de gemeente op eigen initiatief een (rest)strook grond aan een burger te koop aanbiedt en die burger weigert de (rest)strook te kopen omdat deze zich beroept op verjaring, dan zal die burger aan moeten tonen dat de (rest)strook grond verjaard is.

Andersom is het zo, dat als een burger zelf aangeeft dat hij een (rest)strook grond door verjaring heeft verkregen, hij dit zal moeten bewijzen.

Verjaringen voorkomen / stuiten van verjaring

Verjaring kan worden gestuit door actief te handhaven op illegaal in gebruik genomen (rest)stroken grond, door bijvoorbeeld de (rest)stroken grond aan te bieden voor verkoop of het perceel te laten ontruimen. Hierdoor wordt de verjaring gestuit en gaat de verjaringstermijn opnieuw lopen (artikel 104, 3.4.3.5) Burgerlijk Wetboek. De verjaring wordt alleen gestuit door actie van de kadastrale eigenaar.

Kosten privaatrechtelijke vorderingen

Het is denkbaar dat een gebruiker van een (rest)strook grond zich blijft beroepen op verjaring en een privaatrechtelijke procedure start bij de rechtbank. Het gevolg voor de gemeente hierin is dat de gemeente een advocaat in "de arm" dient te nemen. Indien de rechter zijn vonnis uitspreekt over aantoonbaar bewijs van de gebruiker is de gemeente de (rest)strook grond kwijt en dient de gemeente tevens de kosten van de advocaat te betalen.

Actieplan (vanaf 1 juli 2012 tot 1 juli 2013)

Om en goed voorbeeld te geven van het uit te voeren actieplan wordt allereerst het verschil in regulier beleid en actieplan inzichtelijk gemaakt, daarna volgt een resumé en rekenvoorbeeld van het actieplan.

Verskil regulier beleid en actieplan		
Onderwerp	Regulier beleid	Actieplan
Koop	<p>Voortuin: vanaf weg tot aan de voorgevel € 25,- p/m²</p> <p>Zij-, tuin binnen rooilijn < 40 m1 diep 50% van de bouwgrondprijs p/m² van die kern</p> <p>Zij-, tuin over de rooilijn en geen bebouwingsmogelijkheid (maatwerk) € 25,- p/m²</p> <p>Achtertuint: dieper dan 40 meter 20% van de bouwgrondprijs van die kern</p> <p>Leveringen zijn kosten koper</p>	<p>Voortuin: vanaf weg tot aan de voorgevel € 25,- p/m²</p> <p>Zij-, tuin binnen rooilijn, < 40 m1 diep € 75,- p/m²</p> <p>Zij-, tuin over de rooilijn, geen bebouwingsmogelijkheid (maatwerk) € 25,- p/m²</p> <p>Achtertuint: dieper dan 40 meter € 30,- p/m²</p> <p>Leveringen zijn kosten koper</p>
Huurkoop (huurkoper wordt pas eigenaar na laatste betaling of zoveel eerder na volledige aflossing) Bebouwingsmogelijkheden pas na volledige betaling	Niet van toepassing	<p>Rente is BNG, nu 2,3% voor 5 jaar vast + 1% opslag over actieprijis.</p> <p>Differentiatie volgens "koop" actieperiode</p> <p>Maximale looptijd 10 jaar</p>
Verhuur (alleen "lichte" bouwwerken toegestaan)	<p>Huurprijs is rente BNG, nu 2,3% voor 5 jaar vast + 1% opslag met een minimum van € 100,-</p> <p>Differentiatie idem als bij "koop"</p> <p>Huurperiode van jaar tot jaar met prijsindexatie na 5 jaar</p> <p>Rente wordt na 5 jaar herzien</p>	<p>Huurprijs is rente BNG, nu 2,3% voor 5 jaar vast + 1% opslag op basis van de actieprijis met een minimum van € 100,-</p> <p>Differentiatie idem als bij "koop"</p> <p>Idem voor nieuwe huurders Voor bestaande huurders voor 10 jaar op basis van actieprijis met een eenmalige indexering na 5 jaar</p> <p>idem</p>
Ingebruikgeving	<p>Ingebruikgeving tijdelijk, vaste prijs per jaar van € 50,-, ongeacht de ligging en oppervlakte.</p> <p>Leidingstroken geen vergoeding, in gebruikgeving om niet, overeenkomst wordt herzien</p>	<p>Idem</p> <p>Idem</p>

Grenscorrectie	Niet van toepassing	< 1 meter perceelsgrens, kosten koper
----------------	---------------------	--

Actieplan resumé, periode 1 juli 2012 - 1 juli 2013

Koop (kosten koper)	<p>Voortuin: vanaf weg tot aan de voorgevel woning € 25,-- p/m²</p> <p>Zij-, tuin: binnen de rooilijn en binnen de 40 m1 diepte € 75,- p/m²</p> <p>Zij-, tuin: over de rooilijn (geen bebouwingmogelijkheid) € 25,-- p/m²</p> <p>Achtertuintuin: dieper dan 40 meter, € 30,- p/m²</p>
Huurkoop	<p>Op basis van prijzen uit actieperiode. Rente BNG, nu voor 5 jaar vast 2,3% + 1% opslag = 3,3% op annuïteiten basis voor maximaal 10 jaar.</p> <p>Huurkoper wordt eigenaar na laatste betaling of onder aftrek van betaalde aflossing met restant bijbetaling. Huurkoop is kosten koper. Bouwmogelijkheden na eigendomsoverdracht.</p>
Verhuur	<p>Rente BNG, nu 2,3% voor 5 jaar vast + 1% opslag = 3,3% van actieprijis.</p> <p>Onderverdeling idem als bij koop. Rente wordt na 5 jaar herzien.</p> <p>Voor bestaande gebruikers huur voor 10 jaar op basis van actieprijis met een eenmalige indexering na 5 jaar.</p>
ingebruikgeving	<p>Stroken grond worden tijdelijk ingebruik gegeven, € 50,-- per jaar, ongeacht de ligging/oppervlakte</p>
Geen verkoop	<p>Indien er een leidingstrook aanwezig is wordt er niet verkocht, wel overeenkomst om niet</p>

Wat	€ p/m ²	rente huur	huurkoop p/m ² in 10 jaar
Voortuin	25	0,83	2,98
Zij-, tuin binnen rooilijn < 40 m1 diep	75	2,48	8,93
Zij-, tuin over rooilijn < 40 m1 diep	25	0,83	2,98
Achtertuintuin	30	0,99	3,57

Rekenvoorbeeld (in koop, huurkoop, verhuur en ingebruikgeving)

100 m² : voortuin 10 m², zij-, tuin 40 m² binnen rooilijn < 40 m1 en zij-, tuin 40 m² over rooilijn < 40 m1 en achtertuin 10m²

	Voor-tuin	Zij-, tuin binnen rooilijn < 40 m1	Zij-, tuin over rooilijn < 40 m1	Achter-tuin	Totaal (kosten koper)	Frequentie	Prijsindexatie na 5 jaar	Rente herziening na 5 jaar
Koop	250	3.000	1.000	300	4.550	eenmalig	-	-
Huurkoop*	30	357	119	36	542	jaarlijks	-	-
Verhuur	8,25	99,00	33,00	9,90	150,15	jaarlijks	X	X
Ingebruik**	50	50	50	50	50	tijdelijk		

* Totaal is minimaal jaarlijks bedrag en maximaal 10 jaar lang

** Vast bedrag van € 50,-- per jaar ongeacht de ligging en oppervlakte

Schematisch actieperiode							
Voor	Bij aankoop		Bij verhuur		Bij huurkoop		
achtertuintuin	€ 30,00 p/m ²	achtertuintuin	€ 0,99 p/m ²	achtertuintuin	€ 3,57 p/m ² 10 jaar	achtertuintuin	
tuin	€ 75,00 p/m ² binnen rooilijn < 40 m1 € 25,00	tuin	€ 2,48 p/m ² binnenrooi lijn < 40 m1 € 0,83	tuin	€ 8,93 p/m ² 10 jaar binnen rooilijn < 40m1 € 2,98	tuin	
wng	p/m ² over rooilijn	wng	p/m ² over rooilijn	wng	p/m ² 10 jaar over rooilijn	wng	
voortuin	€ 25,00 p/m ²	voortuin	€ 0,83 per m ²	voortuin	€ 2,98 per m ² 10 jaar	voortuin	