

Beleidsnotitie snippergroen gemeente Vijfheerenlanden

1. Algemeen

Bij de gemeente Vijfheerenlanden komen regelmatig aanvragen binnen om een groenstrook nabij een particulier perceel te kopen of te huren. Om een eenduidige lijn te hanteren bij het in behandeling nemen van de aanvragen, wenst de gemeente duidelijke criteria hierover vast te stellen in een beleidsnotitie.

2. Doelstelling

Aan de hand van beleid kan gemotiveerd worden waarom in bepaalde situaties wel of juist niet verkocht kan worden. Het doel van de beleidsnotitie is duidelijkheid en transparantie te creëren ten aanzien van (de aankoop van) snippergroen. De beleidsnotitie is bedoeld om:

1. Toetsingscriteria en uitgangspunten vast te stellen waaraan een aanvraag tot koop van snippergroen wordt getoetst;
2. De doorlooptijd en werkwijze inzichtelijk te maken van een verzoek tot aankoop van snippergroen;
3. De verkoopprijzen van het snippergroen vast te stellen.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat grond dat aan de criteria voldoet alleen in aanmerking komt voor verkoop. Verhuur is niet mogelijk. Het op andere wijze in gebruik geven van grond is uitsluitend mogelijk indien dit de gemeentelijke doelstellingen ten goede komt.

3. Definitie

Snippergroen wordt als volgt gedefinieerd:

- Percelen grond in eigendom van de gemeente;
- Van maximaal 100 m²;
- Die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn;
- Slechts in beperkte mate dienend zijn aan het openbaar gebied;
- Die direct grenzen aan het kadastrale perceel van de aanvrager.

Onder gemeentelijke taak wordt verstaan: het ontwikkelen en verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid. Dit kunnen zowel doelstellingen zijn op de langere als kortere termijn.

4. Uitgiftebeleid

In het geval een bewoner aangeeft gemeentegrond te willen kopen en het perceel past binnen de definitie snippergroen, dan wordt aan de hand van onderstaande criteria getoetst of uitgifte mogelijk is.

4.1. Voorwaarden voor uitgifte

Verkoop is alleen mogelijk indien:

- De gemeentegrond grenst aan het perceel van de aanvrager.
- De aanvrager eigenaar is van het aan het gemeentegrond grenzende perceel.
- Er door verkoop geen versnippering, onlogische percelen of ingesloten percelen ontstaan die niet of nauwelijks te onderhouden zijn.
- Er met de verkoop van de gemeentegrond geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de (groene) openbare ruimte.
- De nutsbedrijven toestemming hebben verleend voor het vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van de kabels/leidingen indien deze aanwezig zijn op het aangevraagde perceel. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van de aanvrager.
- In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat het zakelijk recht gevestigd moet worden.
- De percelen niet bij derden in gebruik zijn.
- Er geen aanspraken op het perceel rusten van derden.
- Het perceel niet benodigd is voor in voorbereiding zijnde bouw- of herinrichtingsplannen.

4.2. Bestemming

Indien de gemeentegrond gekocht wordt en op dat moment gebruikt wordt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan, dan blijft het verkochte perceel na verkoop voorlopig de betreffende bestemming houden. Er wordt een lijst bijgehouden waarbij al het strijdige gebruik wordt opgenomen. Tot 1 januari 2021 worden dergelijke wijzigingen via een herziening van het bestemmingsplan meegenomen. Na 1 januari 2021 vallen dergelijke wijzigingen onder de Omgevingswet en vormen dit wijzigingen van het omgevingsplan.

De gemeente gedooft dat de koper het perceel na aankoop gebruikt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente zal niet handhavend optreden tegen het voorsnog strijdige gebruik.

5. Overeenkomst

5.1 Koopovereenkomst

Indien verkoop van de gemeentegrond mogelijk is zal de bewoner een koopovereenkomst ontvangen. Bij deze koopovereenkomst zit tevens een grondverkooptekening. Nadat de overeenkomst door de aanvrager en gemeente ondertekend is, zal deze naar de notaris worden gestuurd. De koper kiest de notaris. De notaris neemt vervolgens contact op met de koper en schakelt tevens het Kadaster in. Het Kadaster verzorgt vervolgens samen met de gemeente de grensaanwijs.

5.2 Gebruiksovereenkomst

In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om een gebruiksovereenkomst aan te gaan voor bepaalde tijd. Dit zijn de situaties waar de gemeente bijvoorbeeld lastig bij kan voor onderhoud, situaties waar werkzaamheden zijn gepland en de bewoner tot dat met de werkzaamheden begonnen wordt gebruik mag maken van de grond. De gebruiksovereenkomst is persoonsgebonden. Bij verkoop van de woning eindigt de gebruiksovereenkomst. De grond dient dan ontruimd en in de oorspronkelijke staat opgeleverd te worden aan de gemeente. Er kan eventueel wel een nieuwe gebruiksovereenkomst worden aangegaan met de nieuwe bewoner.

5.3 Huurovereenkomst

Het huren van snippergroen is niet mogelijk. Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Indien de huurder geen bewoner of eigenaar meer is van het aangrenzende huisperceel dan eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. De grond dient dan ontruimd en in de oorspronkelijke staat opgeleverd te worden aan de gemeente. De huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat niet over op derden. Een nieuwe bewoner kan – mits eigenaar - een verzoek tot aankoop doen. Een huurder van een restperceel kan eveneens een verzoek indienen tot aankoop van het gehuurde restperceel in het geval de huurder van het restperceel eigenaar is van het aangrenzende huisperceel.

Indien een verzoek tot aankoop wordt ingediend zal worden getoetst of verkoop mogelijk is. Indien aankoop niet mogelijk is of voor de bewoner niet wenselijk is dan dient de gemeentegrond in ontruimde staat te worden opgeleverd door de oorspronkelijke huurder zodat de gemeente vervolgens weer kan zorgen voor de herinrichting en het beheer van de gemeentegrond.

6. Prijzen

De gemeente Vijfheerenlanden hanteert voor snippergroen een standaard prijs van €100,- per vierkante meter kosten koper.

Alle bijkomende kosten komen voor rekening van de koper. Deze kosten bestaan onder andere uit:

- Notariskosten
- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten

Er vindt geen standaard bodemonderzoek plaats bij verkoop van snippergroen. Indien wenselijk is het mogelijk om voor dat grond aangekocht wordt bodemonderzoek te laten verrichten. Deze kosten komen volledig voor rekening van de koper.

De prijs voor de aankoop van snippergroen wordt iedere 5 jaar herzien.

Als bijlage bij deze beleidsnotitie is een kostenindicatie toegevoegd, zie pagina 5.

7. Verjaring

In de gemeente is sprake van ingebruikname van gemeentelijke grond door bewoners zonder toestemming van de gemeente. Deze bewoners hebben – bewust of onbewust - bijvoorbeeld een deel van het openbaar groen ingericht alsof het onderdeel is van hun eigen tuin.

Het risico dat de gemeente loopt bij onrechtmatig in gebruik genomen gronden, is dat de bewoner aanspraak kan gaan maken op het bezit van deze gronden op basis van:
1) verkrijgende verjaring (onafgebroken bezit te goeder trouw gedurende 10 jaar) of;
2) bevrijdende verjaring (onafgebroken bezit gedurende 20 jaar, niet te goeder trouw).

Mocht een bewoner een beroep doen op verjaring dan ligt de bewijslast bij de desbetreffende bewoner. Naar aanleiding van het bewijsmateriaal zal de gemeente besluiten of kan worden ingestemd met het beroep op verjaring.

Als de bewoner aan de wettelijke voorwaarden voldoet zal een overeenkomst van verjaring worden opgesteld zodat een notariële akte van verjaring opgemaakt kan worden en de inschrijving in het Kadaster kan plaatsvinden. De kosten hiervoor komen voor rekening van de bewoner.

8. Standaard overeenkomsten

8.1. Koopovereenkomst

In bijlage 1 is de standaard concept koopovereenkomst opgenomen. Deze is voor het grootste gedeelte standaard. Desgewenst kunnen specifieke zaken opgenomen worden in de koopovereenkomst.

8.2. Gebruiksovereenkomst

In bijlage 2 is de standaard concept gebruiksovereenkomst opgenomen. Deze is voor het grootste gedeelte standaard. Desgewenst kunnen specifieke zaken opgenomen worden in de gebruiksovereenkomst.

Bijlage kostenindicatie koop grond

Houdt u bij aankoop van gemeentegrond rekening met de volgende bijkomende kosten:

Omschrijving kosten:	Hoogte van de kosten:
Overdrachtsbelasting	2% van de verkoopprijs
Notariskosten	€ 260,-*
Onderzoek notaris bij Kadaster	€ 35,- *
Inschrijving akte Kadaster	€ 168,-**
Vaststelling voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte	€ 90,-

* Tarief kan per notariskantoor verschillen

** Dit tarief van het Kadaster geldt uitsluitend wanneer het perceel grond kleiner is dan 100 m² én de koopsom lager is dan € 5.000,-. Voor meer informatie over tarieven van het Kadaster verwijzen wij u naar www.kadaster.nl of naar uw notaris.

Voorbeeld

U koopt 25 m² grond van de gemeente:

Omschrijving kosten	Berekening	Hoogte van de kosten
Verkoopprijs	25 m ² x € 100,-	€ 2.500,-
Overdrachtsbelasting	2% van € 2.500,-	€ 50,-
Notariskosten	Vaste kosten	€ 260,00
Onderzoek notaris bij Kadaster	Vaste kosten	€ 35,00
Btw over notariskosten		€ 61,95
Kadasterkosten		€ 258,00
		----- +
Totale kosten		€ 3.164,95

Aan de genoemde bedragen kunt u geen rechten ontleen. Bij twijfel kunt u hiervoor navraag doen bij uw notaris.