

Vraag en antwoord 'Project Snippergroen' Gemeente Noordwijk

1. Wat is snippergroen?

Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen van de gemeente. Deze groenstroken grenzen aan uw tuin, woning of grond.

2. Wat is de prijs van het snippergroen?

De vastgestelde grondprijs is €210,- per m², kosten koper. Boven de 50 m² wordt de waarde van de gemeentegrond getaxeerd door een taxateur.

3. Wat betekent kosten koper?

Dit betekent dat bij het aankoopbedrag (aantal m² x €210 per m²) de overdrachtsbelasting van 2% en de kadaster- en notariskosten komen. De notaris- en kadasterkosten tezamen bedragen gemiddeld tussen de €500,- en €1000,-. Dit geldt bij de aankoop van een strook grond met een waarde van onder de €5000,-. Is verkoopprijs hoger dan geldt er een verhoogt kadastraal tarief en zijn de kosten voor het Kadaster hoger.

4. Hoe lang duurt het gehele verkoopproces?

Heeft u een strook gemeentegrond in gebruik en heeft u op het antwoordformulier aan dat u deze strook grond wilt aankopen dan zetten wij de verdere procedure in gang. Er zal bekeken worden of de gemeentegrond in uw geval voor verkoop in aanmerking komt ('gemeentelijke goedkeuring'). Dit proces neemt enkele weken in beslag. Is verkoop mogelijk, dan ontvangt u van ons een verkoopvoorstel. Wanneer wij het ondertekende verkoopvoorstel van u hebben ontvangen, dan zorgen wij voor verzending naar de notaris van uw keuze. De notaris zal met u een afspraak maken om de akte zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen drie maanden, te laten passeren.

Wanneer u een aanvraag doet voor de aankoop van gemeentegrond, dat u nog niet in gebruik heeft, kan de procedure langer duren. Binnen twee weken laten wij u wel al weten of uw aanvraag wordt op dat moment kan worden meegenomen, of dat de aanvraag wordt behandeld als het project in uw gebied wordt gestart.

5. In welke gevallen is verkoop van (in gebruik genomen) snippergroen niet mogelijk?

Verkoop van gemeentegrond zal niet in alle gevallen mogelijk zijn, ondanks dat u een aanvraag indient. Verkoop is bijvoorbeeld niet mogelijk wanneer er door verkoop een verkeersonveilige situatie ontstaat. Per geval zal worden getoetst of verkoop van de strook grond mogelijk is. Dit wordt getoetst aan het uitgiftebeleid openbaar.

6. 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.

7. De gemeente heeft het over een verkoopprijs van € 210 per m², kosten koper. Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?

Nee, dat is niet mogelijk. De grondprijs voor verkoop van snippergroen is een door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde prijs. Dit is vastgesteld in de grondprijzenbrief 2016. Deze is vastgesteld op 3 mei 2016. Hier kan niet van worden afgeweken.

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

De voorkeur van de gemeente gaat uit het verkopen van gemeentegrond. Is dit op een bepaalde plaats niet wenselijk of is verkoop voor u niet mogelijk dan kan de grond worden gehuurd voor €10,50 per m² per jaar.

9. Ik huur een woning en heb grond in gebruik, kom ik ook in aanmerking voor het kopen van een stukje gemeentegrond?

Huurders kunnen geen grond van de gemeente kopen. Wanneer u huurt van een woningstichting gaan wij met de woningstichting in gesprek of zij de in gebruik genomen gemeentegrond willen aankopen. Wanneer u huurt van een particulier, moet u zelf met de verhuurder in gesprek gaan over de eventuele aankoop van gemeentegrond.

Als uw verhuurder geen interesse heeft in de aankoop van de gemeentegrond, gaan we per geval beoordelen of verhuur mogelijk is.

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

Het feit dat niet alle inwoners in het blok gemeentegrond willen aankopen betekent niet per definitie dat het gehele blok woningen de grond niet aan kan kopen. Het streven is om tot een rechte, logische kadastrale grens te komen, maar dit is geen doel op zich. We zullen de situatie per geval beoordelen.

11. Ik wil de grond niet kopen. Wat nu?

Als u grond van de gemeente gebruikt, maar die niet wilt kopen (of huren), dan vragen wij u om de grond weer terug te geven aan de gemeente. Wij vragen u dan om de zaken die u daarop heeft aangebracht (zoals een schutting, beplanting of bestrating) te verwijderen. De gemeente richt de strook grond dan weer in als openbaar groen.

12. 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 dit vaak niet geregeld. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij inwoners die betaald hebben voor eenzelfde strook gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik genomen hebben. Het regelen van het grondgebruik door de gemeente op deze manier is nog niet eerder gedaan omdat de goede technieken nu pas tot onze beschikking staan.

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

De luchtfoto van de feitelijke situatie in uw wijk is vergeleken met de kadastrale kaart (gebaseerd op gegevens van het Kadaster). Op basis van deze vergelijking is geconcludeerd dat u gemeentegrond in gebruik heeft, omdat uw schutting bijvoorbeeld over de kadastrale grens heen staat.

14. De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden.

Waarom wil de gemeente deze grond überhaupt terugvorderen 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 aan u van deze grond. Als u klachten heeft over het slechte onderhoud kunt u contact opnemen met de gemeente. Dit is geen reden om de

gemeentegrond zonder onze toestemming in uw bezit te nemen. Volledigheidshalve willen wij u erop wijzen dat u klachten over onderhoud van gemeentegrond kunt melden bij het Digitale Loket via <https://digitaaloket.noordwijk.nl/> of telefonisch kan melden bij het Klantcontactcentrum via het telefoonnummer 071 36 60 000.

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

Als u na 1 januari 2015 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2015 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2014. In 2016 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 onroerend goed woning en betaalt u meer of minder onroerend zaakbelasting.

16. Ik heb de gemeentegrond al meer dan twintig jaar in gebruik dus ik ben eigenaar van de grond 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. Om een geslaagd beroep te doen op verjaring dient u bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat u deze gemeentegrond minimaal twintig jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik heeft. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. In dit geval stelt u dat de grond verjaard is, dus dient u dit ook te bewijzen. De bewijslast ligt bij u. De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt.

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

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente houdt zich hier afzijdig van. De gemeente concentreert zich op hoe de situatie op dit moment is en constateert dat u als huidige eigenaar van deze woning op dit moment gemeentegrond in gebruik heeft.

18. Kunnen burens het stuk gemeentegrond achter, voor en/of naast mijn woning van de gemeente kopen?

Nee, dat kan niet. Snippergroen kan alleen verkocht worden aan de eigenaar van het aangrenzende perceel. Het kan voorkomen dat een strook gemeentegrond aan meerdere percelen grenst. Per situatie zal dan bekeken worden of en hoe de grond verkocht kan worden.

19. Mag ik bouwen op de strook gemeentegrond die ik aankoop?

De aan te kopen grond mag u na aankoop uitsluitend gebruiken en inrichten als (sier)tuin. Als u vragen heeft over de mogelijkheden op de grond, dan kunt u het beste contact opnemen met vergunningsafdeling van de gemeente, via het algemene telefoonnummer (071) 36 60 000. Tevens kunt u meer informatie vinden op de gemeentelijke website, <http://www.noordwijk.nl/wonen> of op www.omgevingsloket.nl.

20. Met wie kan ik contact opnemen voor vragen?

U kunt op maandag en woensdag tijdens kantooruren contact opnemen met Helen Bernard en Jennifer de Tombe via telefoonnummer 071-3660437. Ook kunt u een e-mailsturen aan snippergroen@noordwijk.nl.