

Beleidsnotitie snippergroen gemeente Vijfheerenlanden

Beslispunten

1. De beleidsnotitie snippergroen gemeente Vijfheerenlanden vast te stellen per 1-2-2020.
2. De standaard prijs voor te verkopen snippergroen vast te stellen op € 100,- per m².
3. In uitzonderlijke gevallen niet over te gaan op huurovereenkomsten, maar gebruiksovereenkomsten wel toe te staan.
4. Het snippergroenbeleid van de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik in te trekken per 1-2-2020.

1. Algemeen

Bij de gemeente Vijfheerenlanden komen regelmatig aanvragen binnen om een groenstrook nabij een particulier perceel te kopen of te huren. De gemeente wil duidelijke criteria vaststellen voor een eenduidige aanpak bij de behandeling van de aanvragen en om het snippergroen op orde te krijgen.

2. Doelstelling

De gemeente wil haar snippergroen op orde krijgen. Met dit beleid kan gemotiveerd worden waarom er in bepaalde situaties groenstroken wel of juist niet verkocht kunnen worden. Elke groenstrook wordt individueel beoordeeld.

Als het noodzakelijk wordt geacht vanuit de gemeente of de koper(s) dan kan een straat/blok gelijk beoordeeld worden om kantelenvorming te voorkomen. Dit betekent dat de beoordeling voor de gehele straat gelijk is.

Het doel van de beleidsnotitie is duidelijkheid, transparantie en gelijkheid te creëren voor (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. Het verkoopproces te beschrijven 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 groenstroken die aan de criteria voldoen alleen in aanmerking komen voor verkoop. Verhuur is niet mogelijk. De grond op een andere wijze in gebruik geven is uitsluitend mogelijk als dit de gemeentelijke doelstellingen ten goede komt. Dit wordt later in dit beleid verder toegelicht.

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 of de gebruiker.

3.1 Gemeentelijke taak

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.

3.2 Beperkte mate dienend aan het openbaar gebied

Onder beperkte mate dienend aan het openbaar gebied wordt verstaan dat de strook grond weinig toegevoegde waarde heeft voor de algemene hoofdgroenstructuur en/of infrastructuur en om deze reden dus verkocht kan worden. Of dit aan de orde is wordt getoetst door verschillende beleidsvelden. Er wordt rekening gehouden met toekomstige (her)inrichtingsplannen.

4. Uitgiftebeleid

Als de aanvrager/gebruiker bekend heeft gemaakt de groenstrook te willen kopen en de groenstrook past binnen de definitie snippergroen, dan wordt aan de hand van onderstaande criteria getoetst of uitgifte van de groenstrook mogelijk is.

4.1. Voorwaarden voor verkoop (toetsingscriteria)

Verkoop is alleen mogelijk als:

- De groenstrook grenst aan het perceel van de aanvrager;
- de aanvrager eigenaar is van het aan de groenstrook 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 groenstrook 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 als 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 groenstrook niet bij derden in gebruik is;
- er geen aanspraken/zakelijke rechten van derden op de groenstrook rusten;
- de groenstrook niet benodigd is voor in voorbereiding zijnde bouw- of herinrichtingsplannen.

4.2. Bestemming

Als de groenstrook gekocht wordt en op dat moment gebruikt wordt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan, dan houdt de verkochte groenstrook na verkoop voorlopig de betreffende bestemming. De huidige bestemming wordt opgenomen in de koopovereenkomst. De koper(s) kunnen zelf een aanvraag indienen voor het aanpassen van de bestemming. De gemeente gedooft dat de koper de groenstrook na aankoop gebruikt in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente treedt niet handhavend op tegen het vooralsnog strijdige gebruik.

4.3 Verhuur

Verhuur is niet mogelijk wegens administratieve redenen. Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd. Als de huurder geen bewoner of eigenaar meer is van het aangrenzende huisperceel dan eindigt de huurovereenkomst van rechtswege. De groenstrook dient dan ontruimd en in de oorspronkelijke staat opgeleverd te worden aan de gemeente. De huurovereenkomst is persoonsgebonden en gaat niet over op derden. De huidige huurder kan een verzoek indienen om de gehuurde groenstrook aan te kopen. Als aankoop mogelijk is zal de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden worden opgezegd. Een nieuwe bewoner kan, zodra hij eigenaar is, een verzoek tot aankoop doen voor de groenstrook. Als er door nieuwe eigenaar een verzoek tot aankoop wordt ingediend zal worden getoetst of verkoop van de (gehuurde) groenstrook mogelijk is. Als aankoop niet mogelijk is of voor de nieuwe eigenaar niet wenselijk is dan dient de groenstrook 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.

4.4 Didam beleid

Voor de uitgifte van snippergroen wordt ook rekening gehouden met de vereisten uit het Didam arrest (26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). Bij gronduitgifte moet de overheid rekening houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dit uit zich in het bieden van mededingingsruimte door een openbare en duidelijke selectieprocedure voor gronduitgifte in welke vorm dan ook. Op de hoofdregel geldt een uitzondering namelijk wanneer bij voorbaat objectief en toetsbaar (volgens vastgestelde criteria) is dat er maar één serieuze gegadigde is. De gemeente heeft haar eigen Didam beleid opgesteld. paragraaf 5.1.3. van het Didam-beleid is van toepassing op het snippergroen en luidt als volgt:

“Bij uitgifte van snippergroen of restgroen hanteert de Gemeente in het snippergroenbeleid het uitgangspunt dat uitgifte alleen mogelijk is aan de eigenaar van het aangrenzende perceel of de bewoner van de aangrenzende woning. Indien de strook snippergroen slechts grenst aan één perceel, staat daarmee vooraf vast dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval zal de Gemeente de grond één-op-één uitgeven en wordt volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte. Indien de strook snippergroen grenst aan meerdere particuliere percelen zal per geval en in samenspraak met de aangrenzende bewoners een juiste oplossing worden gezocht.”

Voor meer informatie over het Didam-beleid verwijzen wij u naar het gepubliceerde Didam-beleid van de gemeente.

5. Overeenkomst

5.1 Koopovereenkomst

Als verkoop van de groenstrook mogelijk is dan ontvangt de aanvrager/gebruiker een koopovereenkomst. Bij deze koopovereenkomst zit ook een grondverkooptekening. Nadat de koopovereenkomst door de aanvrager/gebruiker en gemeente ondertekend is, wordt deze naar de notaris gestuurd. De koper kiest de notaris. De notaris neemt vervolgens contact op met de koper en schakelt ook het Kadaster in. Het Kadaster verzorgt vervolgens samen met de gemeente de grensaanwijs. De kosten van het kadaster zijn voor rekening van de koper.

5.2 Gebruiksovereenkomst

In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om een gebruiksovereenkomst aan te gaan voor bepaalde tijd. Dit zijn de situaties waarbij de gemeente eigenaar wil blijven van de betreffende groenstrook maar waarbij tijdelijk het onderhoud wordt overgedragen aan de gebruiker. De afspraken over het tijdelijk gebruik en onderhoud worden gezamenlijk gemaakt. Wanneer de gemeente voor maatschappelijke doeleinde de groenstrook nodig heeft dient de gebruiker de groenstrook terug in beheer te geven. De gebruiksovereenkomst is persoonsgebonden. Bij verkoop van de woning eindigt de gebruiksovereenkomst. De groenstrook dient dan ontruimd en in de oorspronkelijke staat opgeleverd te worden aan de gemeente. Als de nieuwe bewoners niet in aanmerking komen voor gebruik kunnen zij een verzoek tot koop indienen. Er wordt dan geen nieuwe gebruiksovereenkomst uitgegeven. Of de situatie valt onder uitzonderlijk geval wordt beoordeeld op het moment van aanvraag.

6. Prijzen

De gemeente Vijfheerenlanden hanteert voor snippergroen een standaardprijs van €100,- per vierkante meter kosten koper. Deze prijs geldt voor percelen t/m 100 m². Alle percelen groter dan 100 m² vallen buiten dit snippergroenbeleid en zullen moeten worden getaxeerd.

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. Als het wenselijk is dan is het mogelijk om, voordat grond aangekocht wordt, een 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, laatst herzien in 2020.

Als bijlage bij deze beleidsnotitie is een kostenindicatie toegevoegd, zie pagina 6.

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 aangeleverde bewijsmateriaal besluit de gemeente of kan worden ingestemd met het beroep op verjaring.

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

7.1 Schadevergoeding

De Hoge Raad (HR) heeft begin 2017 een arrest gewezen dat aanzienlijke gevolgen voor de verjaring en de uitvoering daarvan kan hebben.¹ De Hoge Raad heeft bepaald dat een persoon die een zaak in

1) Hoge Raad, 24-02-2017, ECLI:NL:HR:2017:309

bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, onrechtmatig handelt tegenover die eigenaar. Dit brengt mee dat een gemeente bij bevrijdende verjaring kan vorderen dat de schade wordt vergoed die het door dat onrechtmatig handelen lijdt. Dit betekent dat als de gemeente geconfronteerd wordt met een beroep op bevrijdende verjaring waarvan de aanvrager met succes kan bewijzen dat er sprake is van bezitsverschaffing over een periode van langer dan 20 jaar (niet te goeder trouw), er de mogelijkheid is een vergoeding voor het verlies van eigendom te vorderen. De schadevergoeding kan bestaan uit een vergoeding in natura, door het terug leveren van de grond, of uit een financiële vergoeding ter hoogte van de grondwaarde. Als de bewoner de bevrijdende verjaring kan bewijzen dan gaat de gemeente akkoord maar zal aangeven dat er een schadevergoeding wordt gevorderd. Hiervoor wordt een gerechtelijke procedure gestart.

Bijlage kostenindicatie koop grond

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

Omschrijving kosten:	Hoogte van de kosten:
Overdrachtsbelasting	10,4% van de verkoopprijs
Notariskosten	€ 395,-*
Onderzoek notaris bij Kadaster	€ 39,- *
Inschrijving akte Kadaster	€ 137,50,-**
Vaststelling voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte	€ 157,50,- ***

* Tarief kan per notariskantoor verschillen dit betreft dus een indicatie.

** 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.

*** Perceel kleiner dan 100m² en prijs lager dan € 5.000,-

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	10,4% van € 2.500,-	€ 260,-
Notariskosten	Vaste kosten	€ 395,00
Onderzoek notaris bij Kadaster	Vaste kosten	€ 39,00
Btw over notariskosten	21%	€ 82,95
		€ 295,00
		----- +
Totale kosten		€ 3.571,95

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