

Richtlijn uitgifte van gronden in mandeligheid

Besloten is om in te stemmen met de 'Richtlijn uitgifte van gronden in mandeligheid'.

1 Inleiding

Binnen de gemeente Lansingerland worden in sommige projecten gronden uitgegeven in mandeligheid. Het eigenaarschap en daarmee de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud ligt bij de onverdeelde eigenaren van het gebied. Op dit moment wordt binnen de gemeente Lansingerland per situatie een andere keuze gemaakt omdat er geen duidelijke afspraken rondom mandeligheid zijn. In de praktijk blijkt dat er verschillende meningen zijn waardoor onduidelijkheid in de uitvoering ontstaat. Daarom ligt er de wens om werkafspraken te maken over deze mandelige gebieden.

Om een goede afweging te maken in de keuzes rondom mandeligheid, komen de volgende aspecten in deze richtlijn aan bod: de betekenis van mandeligheid, het doel en de uitgangspunten, de onderbouwing hiervan met argumenten en kanttekeningen, het juridisch kader en een stappenplan gronduitgifteprocedure om per situatie de juiste keuze te maken.

2 Betekenis mandeligheid

Mandeligheid betekent letterlijk onverdeeld eigendom. Het uitgeven van gronden in mandeligheid is een vorm van gemeenschappelijk eigendom. Iedere bewoner van het in mandeligheid uitgegeven gebied is voor een gelijk aandeel eigenaar van het volledige betreffende gebied. Het terrein kan niet worden opgedeeld in afzonderlijke gedeeltes. Mandeligheid betekent dat men alleen met elkaar kan beschikken en beslissen over het terrein. Bovendien betekent het ook dat onderhoud, vernieuwing en vervanging (waar nodig) voor gezamenlijke rekening komt. Voorbeelden van gronden die in mandeligheid uitgegeven kunnen worden, zijn: een binnenterrein, parkeerplaats, weg, achterpad, voorpad, groenstrook of waterpartij. Daarbij komen de daarop en daaronder gelegen inrichtingselementen, zoals verlichting, riolering en nutsvoorzieningen.

In een in mandeligheid uitgegeven gebied wordt door de gemeente geen beheer of onderhoud uitgevoerd. Niet ondergronds en ook niet bovengronds. Dit betekent dat ook het onderhoud van bijvoorbeeld de bestrating, groen en riolering in mandelig gebied de gezamenlijke verantwoordelijkheid is van alle eigenaren van het mandelig terrein.

In mandeligheid uitgegeven grond kan verschillende vormen aannemen: het kan gaan om volledige deelplannen inclusief wegen of enkel om een ingesloten binnenterrein tussen woningen, het is zichtbaar en toegankelijk vanaf de openbare ruimte of het is afgesloten en alleen toegankelijk voor de eigenaren.

2.1 Beheervereniging

Beheer en onderhoud moet door alle eigenaren gezamenlijk worden geregeld. De meest eerlijke en efficiënte manier om dit te regelen is door een beheervereniging op te richten. De beheervereniging is verantwoordelijk voor het gemeenschappelijk terrein en heeft als doel alles te beheren wat met dit terrein te maken heeft. Met een beheervereniging wordt voorkomen dat slechts één mede-eigenaar het onderhoud regelt, dit met eigen middelen betaalt om dit vervolgens te vorderen bij de andere mede-eigenaren. Elke mede-eigenaar kan lid worden van deze vereniging en zo mee bepalen hoe het onderhoud wordt geregeld en wat de hoogte van de contributie wordt. Lidmaatschap is niet verplicht, maar wordt wel sterk aangeraden. Wel is iedere mede-eigenaar verplicht mee te betalen aan de kosten voor beheer en onderhoud.

De gemeente heeft bij het oprichten van een beheervereniging geen rol en verantwoordelijkheid anders dan het adviseren richting de ontwikkelaar.

3 Doel en uitgangspunten

3.1 Doel

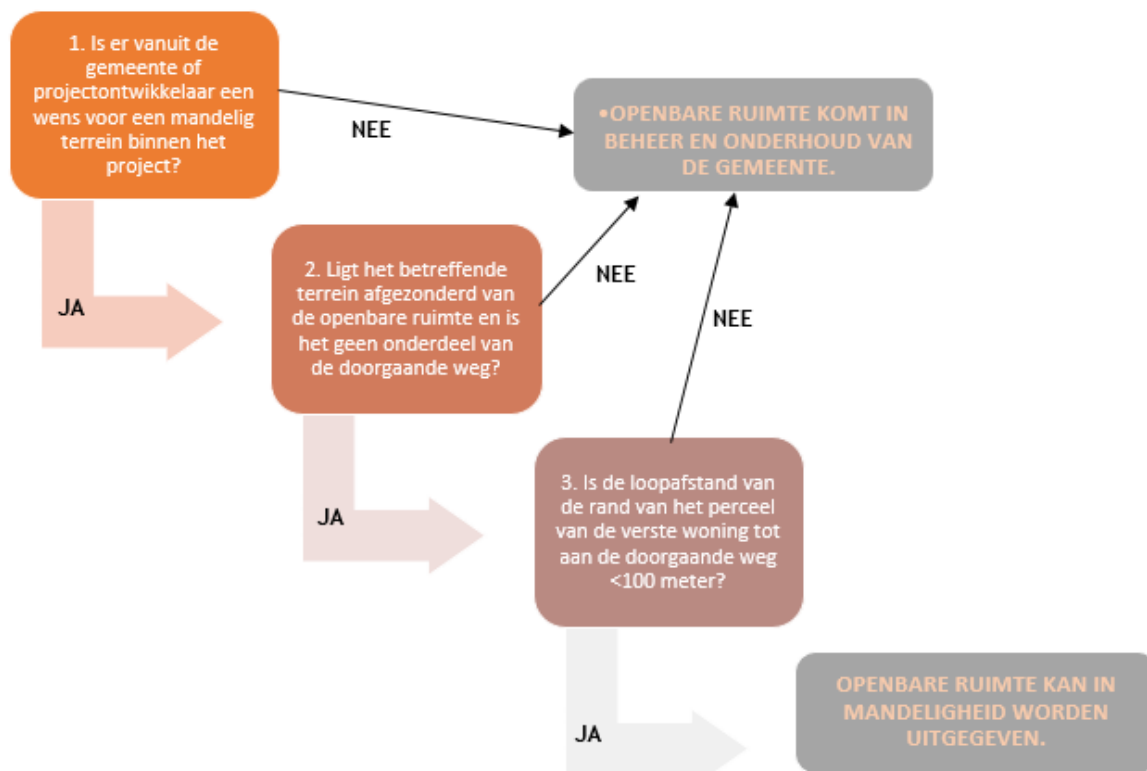
- Deze richtlijn geeft aan hoe de gemeente te werk gaat bij de uitgifte van gronden; specifiek op gebied van mandeligheid.
- Deze richtlijn stelt kaders en geeft richting, zodat op een uniforme wijze gewerkt kan worden binnen de gemeente.

3.2 Uitgangspunt

Het uitgangspunt is dat mandeligheid in principe **niet** wordt toegepast, met uitzondering van een aantal situaties. Voor de uitgifte van een stuk grond kan het stappenplan in hoofdstuk 4 van deze richtlijn worden doorlopen om zo een gedegen afweging te maken.

4 Stappenplan gronduitgifteprocedure

Het stappenplan werkt als volgt: als alle vragen met 'ja' beantwoord kunnen worden, kan de openbare ruimte in mandeligheid worden uitgegeven. Nog steeds is er dan de mogelijkheid om niet voor mandeligheid te kiezen, dus het is geen verplichting. Als één van de vragen met 'nee' beantwoord kan worden, komt het beheer en onderhoud van de openbare ruimte sowieso in handen van de gemeente. We zeggen op uitgifte in mandeligheid in principe 'nee', tenzij de in het schema benoemde beoordelingscriteria allemaal met 'ja' beantwoord kunnen worden. Wanneer mandeligheid een mogelijkheid is, staan er in paragraaf 4.1 ook nog voorwaarden waar aan voldaan moet worden om gronduitgifte in mandeligheid tot een succes te maken.



Toelichting stappenplan

Stap 1: Wanneer er vanuit één van de partijen de wens ligt om grond in mandeligheid uit te geven, is dit een eerste aanleiding om mandeligheid te overwegen. Wanneer er bij geen van de partijen een wens ligt voor mandelig terrein, hoeft dit ook verder niet in overweging genomen te worden en komt de openbare ruimte in beheer en onderhoud van de gemeente.

Stap 2: Het potentiële mandelige terrein mag geen onderdeel vormen van de openbare weg. Wanneer een stuk grond uitgegeven in mandeligheid wel onderdeel is van de openbare weg, veroorzaakt dit verwarring en onduidelijkheid. Onduidelijkheid over welk terrein openbaar is en welke niet. Een doodlopend terrein is op zichzelf staand en kan makkelijk worden afgekaderd als mandelig terrein.

Stap 3: Wanneer afval in containers wordt opgehaald, moet dat aan een openbare weg gebeuren. Wanneer een stuk grond in mandeligheid is uitgegeven, komt de ophaaldienst niet op dit terrein. Daarom geldt er een maximum aantal meter dat de bewoners mogen lopen vanaf hun huis. De afstand tussen de woning (de rand van het perceel van de woning) en de openbare weg mag dus niet meer dan 100 meter zijn in dit geval. Als de afstand tot aan de openbare weg meer dan 100 meter is, moet het terrein in beheer en onderhoud van de gemeente komen.

Als alle drie de vragen met 'ja' beantwoord kunnen worden, kan de grond worden uitgegeven in mandeligheid. Het betekent niet per definitie dat de grond moet worden uitgegeven in mandeligheid. Het is dus een optie om in te zetten wanneer er voordelen aan verbonden zijn in de betreffende situatie.

4.1 Verdere voorwaarden

- In overleg met beheer wordt per situatie bekeken hoeveel woningen maximaal worden toegestaan voor het in mandeligheid uit te geven terrein. In het algemeen stellen we wel een maximum van 15 woningen.
- Het mandelig terrein moet een openbaar karakter hebben en te allen tijde toegankelijk zijn voor hulpdiensten zoals brandweer, politie en ambulance.
- De projectontwikkelaar zal een beheervereniging oprichten voorafgaande aan de oplevering van de woningen. In de AOK maakt de gemeente afspraken met de ontwikkelaar over het informeren van de kopers. De gemeente heeft hierin geen verantwoordelijkheid anders dan het adviseren richting de projectontwikkelaar.
- Mandeligheid wordt ook vastgelegd in de koopakte, omdat het eigenaarschap daarmee belegd wordt.
- De woningeigenaren zijn verplicht zorg te dragen voor het beheer, onderhoud en instandhouding van het mandelige gebied.
- In de bijbehorende overeenkomst moet worden vastgelegd dat de ontwikkelaar bewoners duidelijk moet inlichten over mandeligheid zodat duidelijk is voor de bewoners waar ze voor tekenen.
- Ook binnen in mandeligheid uitgegeven gebieden dient de openbare ruimte te voldoen aan de meest recente versie van de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte. Dit wordt vastgelegd in de AOK met de projectontwikkelaar.

5 Juridisch kader

Voor optimaal resultaat moet de richtlijn gekoppeld worden aan de omgevingsprogramma's, waarin de uitwerking van de omgevingsvisie in thema's wordt vertaald. Deze richtlijn wordt onder het grondbeleid als bijlage aan de programma's gevoegd. Door het opstellen van deze richtlijn wordt een transparante procedure vastgelegd.

Mandeligheid wordt vastgelegd in een notariële akte die vervolgens wordt ingeschreven in het Kadaster. Zo kan bijvoorbeeld een hypotheekverstrekker of een toekomstige koper van de woning zien dat de grond mandelig is, en dus niet uitsluitend toebehoort aan één eigenaar. Bij de aankoop van een woning wordt kenbaar gemaakt welke andere eigenaren samen eigenaar zijn van het mandelige terrein. Men mag niet eenzijdig en zelfstandig overgaan tot het verkopen, verhuren of aanpassen van de in mandeligheid uitgegeven gronden.

5.1 Achtergrondinformatie

In de wet wordt dit geregeld in titel 5 van boek 6 Burgerlijk Wetboek (BW). Onverdeeld eigendom kan op twee manieren tot stand komen: op grond van overeenkomst en op grond van wet.

- Onverdeeld eigendom op grond van overeenkomst: Zoals in artikel 5:60 BW staat, ontstaat mandeligheid "wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers."
- Onverdeeld eigendom op grond van wet: Zoals in artikel 5:62 BW staat, valt hieronder "een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaren toebehoren, er in lengterichting onderdoor loopt. De scheidsmuur die twee gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig."

5.2 Positie van de gemeente

Het kan voorkomen dat er problemen ontstaan rondom het beheer en onderhoud van de in mandeligheid uitgegeven grond. Wanneer bewoners - en dus eigenaren van de grond - hiermee naar de gemeente gaan met vragen of klachten, is de gemeente privaatrechtelijk gezien niet verplicht om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het probleem. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het terrein. Dit zal dan ook duidelijk in de AOK vermeld moeten worden. Wanneer er sprake is van gebrek aan informatie aan de voorkant, dient men contact op te nemen met de projectontwikkelaar. Ook bij claims heeft de gemeente juridisch gezien geen verantwoordelijkheid.

6 Conclusie

De richtlijn voor uitgifte van gronden in mandeligheid geeft houvast in de besluitvorming rondom mandeligheid binnen de gemeente Lansingerland. In principe wordt uitgifte van gronden in mandeligheid niet meer toegepast, tenzij er aan bepaalde voorwaarden voldaan kan worden. Omdat het toepassen van mandeligheid in bepaalde situaties voordelen oplevert voor zowel gemeente, projectontwikkelaar als bewoner, blijft de mogelijkheid om gronden uit te geven in mandeligheid in een beperkt aantal situaties bestaan, zoals in hoofdstuk 4 is beschreven.

Vastgesteld in de B&W-vergadering van 9 september 2025

*Mickel Beckers
gemeentesecretaris*

*Jules Bijl
burgemeester*