

Veel gestelde vragen 'Project Grondgebruik' Neder-Betuwe

1. Wat verstaan we onder gemeentegrond?

Gemeentegrond is in principe bedoeld voor algemene voorzieningen waar alle inwoners van de gemeente Neder-Betuwe gebruik van (kunnen) maken. Bijvoorbeeld voor wegen en straten of voor openbare groenvoorzieningen.

In het Project Grondgebruik verstaan we onder gemeentegrond stroken grond in eigendom van de gemeente met slechts een beperkte functie en direct grenzend aan een woonperceel. Deze stroken grond zijn bijvoorbeeld niet belangrijk voor de verkeersafwikkeling of het straatbeeld. Mogelijk komen deze stroken grond in aanmerking voor verkoop.

2. Wat is de prijs van gemeentegrond?

De verkoopprijs voor de verkoop van groenstroken bedraagt € 90,- per vierkante meter, kosten koper tot en met een oppervlakte van 100 m². Bij aankoop van gemeentegrond met een oppervlakte van meer dan 100 m², wordt de grond getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.

3. De gemeente heeft het over een verkoopprijs van € 90,- per m², kosten koper. Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?

De verkoopprijs wordt jaarlijks opgenomen in de 'Grondprijzenbrief' en vastgesteld door het college van B&W. Deze 'Grondprijzenbrief' staat op de website van de gemeente Neder-Betuwe. Afwijken van hetgeen hierin opgenomen, is niet mogelijk.

4. Wat betekent kosten koper?

Kosten koper betekent dat de 2% overdrachtsbelasting over de koopsom (aantal m² x € 90,- per m²) en de notaris-, kadasterkosten en de kosten voor kadastrale splitsing voor rekening van de koper komen. In het overzicht 'Bijkomende kosten bij aankoop van een strook grond', welke is te vinden op de website van de gemeente Neder-Betuwe, kunt u een indicatie vinden van deze kosten.

5. Hoe dien ik een aanvraag in voor de aankoop van gemeentegrond?

U vindt het aanvraagformulier op de website van de gemeente. Zodra wij uw aanvraag hebben ontvangen, nemen wij deze in behandeling en zullen wij beoordelen of het mogelijk is om de strook gemeentegrond aan te kopen.

U kunt uw aanvraag op de volgende manieren indienen:

- Per post, door het aanvraagformulier te downloaden op www.nederbetuwe.nl/grondgebruik, in te vullen en vervolgens te sturen naar: Gemeente Neder-Betuwe, t.a.v. Project Grondgebruik, antwoordnummer 2775, 4000 ZP Tiel;
- Per e-mail, door het aanvraagformulier te downloaden, in te vullen en vervolgens te sturen naar: grondgebruik@nederbetuwe.nl.

6. Wat gebeurt er nadat ik een aanvraag heb ingediend?

- Als de gemeente uw volledige aanvraag heeft ontvangen, wordt de aanvraag getoetst aan de toetsingscriteria in het beleid.
- Uit deze toetsing komt een beoordeling waaruit blijkt of de gemeentegrond wel of niet in aanmerking komt voor verkoop.

- Indien de gemeentegrond niet in aanmerking komt voor verkoop, wordt u hiervan op de hoogte gebracht met daarbij de reden waarom de grond niet aan u verkocht kan worden.
- Indien de gemeentegrond wel in aanmerking komt voor verkoop, dan maakt de gemeente een koopovereenkomst op met een daarbij behorend kaartje van het perceel. Deze koopovereenkomst wordt u ter ondertekening toegestuurd.
- Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst door de gemeente, ontvangt u een namens de gemeente ondertekend exemplaar retour voor uw administratie. Een kopie van de koopovereenkomst wordt gestuurd naar de notaris met het verzoek om de gemeentegrond over te dragen.
- De gemeente geeft opdracht om het perceel vooraf (voorlopig) te splitsen. Er wordt per situatie bekeken welke vorm van splitsing voor u het meest voordelig is. De kosten voor deze splitsing horen bij de kosten koper en worden door de notaris bij het passeren van de akte bij u in rekening gebracht.
- De notaris zal contact met u opnemen om een afspraak met u te maken wanneer de akte kan passeren.

7. Ik heb een aanvraag ingediend om gemeentegrond aan te kopen. Wanneer komt gemeentegrond in aanmerking voor verkoop?

Als u een aanvraag indient dan wordt deze aanvraag getoetst aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in het 'Uitgiftebeleid gemeentelijke gronden'. U kunt het 'Uitgiftebeleid gemeentelijke gronden' vinden op de website van de gemeente Neder-Betuwe. Uitgangspunten voor deze criteria zijn de inrichting van de openbare ruimte, de belangen van derden en mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De gemeente maakt een afweging tussen het individuele belang van de aanvrager en het algemeen belang. Criteria waaraan getoetst wordt zijn onder andere: Ligging, groenstructuur, bestemmingsplan, verkeer, riolering/duiker, kabels en leidingen, openbare verlichting, brandkranen en bodemverontreiniging.

8. Hoe wordt de grond opgeleverd als ik een strook gemeentegrond van de gemeente aankoop?

De grond wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de aankoop.

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

Het uitgangspunt is verkoop, maar het is mogelijk om een strook gemeentegrond te huren. Ook in het geval van verhuur van gemeentegrond wordt de strook grond getoetst aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in het 'Uitgiftebeleid gemeentelijke gronden'. De huurprijs van gemeentegrond bedraagt € 2,70 per vierkante meter per jaar met een minimum van € 50,-. Deze huurprijs geldt ook voor stroken gemeentegrond met een oppervlakte van meer dan 100 m². Ook de huurprijs wordt jaarlijks opgenomen in de 'Grondprijzenbrief' en vastgesteld door het college van B&W. Hiervan afwijken is dus ook niet mogelijk.

10. Kan de huurprijs van gemeentegrond worden verhoogd?

Ja, dit is mogelijk. Het college van B&W stelt elk jaar de huurprijs vast in de 'Grondprijzenbrief'. Ook als u een huurovereenkomst met de gemeente heeft gesloten kan de huur verhoogd worden.

11. Ik heb een strook grond van de gemeente gehuurd, maar ik ga verhuizen. Wat nu?

De huurovereenkomst is persoonsgebonden. Wanneer u gaat verhuizen dan eindigt de huurovereenkomst voor de strook gemeentegrond met u. De grond dient dan schoon, dit betekent vrij van bestrating, beplanting e.d., opgeleverd te worden aan de gemeente. Indien de nieuwe gebruiker van de woning de gemeentegrond wil huren dan hij zich wenden tot de gemeente.

12. Kan de gemeente te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen?

De huurovereenkomst kan maandelijks opgezegd worden door zowel verhuurder als huurder. De grond dient dan schoon, dit betekent vrij van bestrating, beplanting e.d., opgeleverd te worden aan de gemeente.

13. Ik huur een woning en wil graag een stukje gemeentegrond aankopen, is dat mogelijk?

Huurders kunnen geen grond van de gemeente kopen. Zij kunnen eventueel wel in aanmerking komen voor het huren van gemeentegrond.

14. Wat gaat er gebeuren wanneer bewoners de in gebruik genomen gemeentegrond niet willen kopen of huren?

Indien u geen belangstelling heeft voor de aankoop of het huren van de gemeentegrond, dan dient de grond te worden teruggegeven aan de gemeente. De grond dient dan schoon, dit betekent vrij van bestrating, beplanting e.d., opgeleverd te worden aan de gemeente. De strook grond wordt dan weer ingericht als openbaar groen.

15. Waarom word ik nu pas aangesproken/aangeschreven op het gebruik van gemeentegrond?

Met dit project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond goed reguleren. Bijvoorbeeld door in gebruik genomen gemeentegrond te verkopen aan de gebruiker. Op dit moment is dit niet altijd geregeld. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij bewoners die betaald hebben voor eenzelfde strook gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik genomen hebben. Het project start in Dodewaard. Als Dodewaard is afgerond dan komen de overige kernen in de gemeente Neder-Betuwe aan bod.

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

Het Kadaster verzamelt gegevens van alle grond in Nederland. Met die gegevens maakt het Kadaster zogenoemde kadastrale kaarten. Door middel van een vergelijking tussen een recente luchtfoto en de kadastrale kaart (gebaseerd op gegevens van het Kadaster) is geconstateerd dat u gemeentegrond in gebruik heeft.

17. De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente deze grond terug 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 toestemming in gebruik te nemen.

18. 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. Er moet sprake zijn van een ondoordringbare erfafscheiding (haag/afrastering) die het stukje grond afsluit van het eigendom van de gemeente, waardoor het perceel niet meer toegankelijk is voor derden. 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.

19. Kan ik schadeplichtig worden als sprake is van verjaring?

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad, onze hoogste rechter, een belangrijke uitspraak gedaan voor gevallen waar het eigendom door verjaring overgaat op iemand anders. De Hoge Raad heeft bepaald dat de oorspronkelijke eigenaar in sommige gevallen een schadevergoeding kan eisen van de nieuwe eigenaar. Voor het project Grondgebruik betekent deze uitspraak dat de gemeente, als oorspronkelijke grondeigenaar, schade mag verhalen op de nieuwe grondeigenaar, de bewoner. Bovendien heeft de Hoge Raad met deze uitspraak nogmaals aangestipt dat bezit niet zonder meer wordt aangenomen.

20. 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 bewoner van deze woning op dit moment gemeentegrond in gebruik heeft.

21. Kan mijn buurman het stuk gemeentegrond wat achter, voor of naast mijn woning ligt van de gemeente kopen?

Dit is in beginsel niet mogelijk. De situatie waarin uw buurman grond achter, voor of naast uw woning in eigendom verkrijgt, is niet wenselijk. Deze situaties zullen per geval bekeken worden.

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

De aan te kopen grond mag u na aankoop gebruiken en inrichten als (sier)tuin. Heeft u vragen over eventuele bebouwing op de aan te kopen grond dan kunt u hiervoor contact opnemen met de bouwbalie via het telefoonnummer 14 0488.

23. Met wie kan ik contact opnemen voor vragen?

U kunt contact opnemen met mevrouw S. Aldering of de heer M. van Boekel van de afdeling Fysieke Pijler van de gemeente Neder-Betuwe via het algemene telefoonnummer 14 0488. Zij zijn in principe bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag tijdens kantooruren. U kunt ook een e-mail sturen naar grondgebruik@nederbetuwe.nl.