

### **Veel gestelde vragen**

#### *Waarom dit vragen-document?*

De gemeente Oegstgeest wilt u goed informeren over het project 'Snippergroen'. Daarom geven wij hieronder antwoord op de veel gestelde vragen. Zo kunt u de informatie ook op uw gemak teruglezen. Heeft u een vraag die niet in deze FAQ staat? Stel u vraag dan aan de medewerkers van het project.

### **Contact**

U kunt de projectmedewerkers bereiken via [vastgoed@oegstgeest.nl](mailto:vastgoed@oegstgeest.nl) of via 14071.

#### *Telefonisch spreekuur*

Er is iedere maandag tussen 09.00 uur en 12.00 uur een telefonisch spreekuur. U bereikt de projectmedewerkers op 14071.

### **Website**

Kijk voor de actuele informatie op de website via <https://www.oegstgeest.nl/gemeente/producten-a-tot-z/product-detail/producten/melding-openbare-ruimte/>.

## Veel gestelde vragen

### 1. Wat is snippergroen?

Snippergroen zijn stroken openbaar groen van beperkte oppervlakte die eigendom zijn van de gemeente en die direct grenzen aan uw tuin of woning.

### 2. Wat moet ik doen als ik (vermoedelijk) gemeentegrond onrechtmatig in gebruik heb genomen?

Het initiatief komt in eerste instantie vanuit de gemeente. De gemeente gaat onderzoeken of en zo ja hoeveel gemeentegrond u in gebruik heeft genomen. Als de gemeente constateert dat u gemeentegrond in gebruik heeft genomen en de grond voldoet aan alle gestelde voorwaarden, dan zal de gemeente u een voorstel doen zodat u de grond kunt kopen. *Alle voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de grond te kunnen kopen leest u bij vraag 5 en 6.*

### 3. Waarom word ik nu pas aangesproken op het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond?

Omdat er in de afgelopen jaren steeds meer gemeentegrond in gebruik is genomen, is het belangrijk voor de gemeente hier nu iets tegen te doen. De gemeente wil namelijk elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Op dit moment zijn met de ene bewoner wel afspraken gemaakt over het gebruik van gemeentegrond en met andere bewoner niet. Deze regels en afspraken moeten voor iedereen gelijk zijn.

Het oplossen van het onrechtmatige in gebruik genomen gemeentegrond kan bijvoorbeeld door het te verkopen aan de gebruiker. Als dit niet mogelijk is vraagt de gemeente de gemeentegrond terug van de gebruiker en zal de gemeente het weer gaan inrichten en onderhouden.

### 4. Hoe weet de gemeente dat bewoners onrechtmatig gemeentegrond in gebruik hebben genomen?

In opdracht van de gemeente is onderzocht welke stukken gemeentegrond door bewoners de afgelopen jaren al dan niet ten onrechte in gebruik zijn genomen. Door luchtfoto's over kadastrale kaarten te leggen is, kwam naar voren dat het gebruik van het gemeentelijk perceel bij een 'aangrenzende bewoner' ligt.

Daarnaast hebben medewerkers in sommige gevallen ter plaatse vastgesteld of er sprake is van oneigenlijk grondgebruik.

### 5. Wanneer kom ik in aanmerking om een stuk gemeentegrond te kopen?

De gemeente heeft een aantal toetsingscriteria opgesteld. De uitgeefbaarheid van een strook gemeentegrond wordt hieraan getoetst. Deze opsomming is niet limitatief. De gemeente is bevoegd om aanvullende redenen aan te voeren om snippergroen niet te verkopen.

- De strook gemeentegrond maakt geen deel uit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en strategisch grondbezit;
- Verkoop zorgt niet voor versnippering van het onderhoud van de openbare ruimte en van de eigendomssituatie;
- Er zijn andere gegadigden (meerdere aangrenzende eigenaren);
- De strook maakt onderdeel uit van de groenstructuur;
- Ontstaan van gevaarlijke en/ of ongewenste verkeerssituatie;
- Aantasting van de sociale veiligheid;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen;
- Civieltechnische situatie;
- Verkoop snippergroen aan nutsbedrijven.

#### **6. Hoe weet ik of er kabels en leidingen in de grond liggen?**

Als u een aanvraag heeft ingediend voor aankoop van gemeentegrond, gaat de gemeente bij het Kadaster na of er kabels en leidingen in de grond liggen. Ook als u aangeschreven wordt voor onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond, doet de gemeente eerst onderzoek bij het Kadaster. U hoeft hier zelfs niets voor te doen.

#### **7. In welke gevallen is verkoop van onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond mogelijk?**

Verkoop is slechts mogelijk als een strook gemeentegrond voldoet aan de bij vraag 5 genoemde randvoorwaarden. De gemeente is echter niet verplicht om over te gaan tot verkoop als de grond voldoet aan alle voorwaarden.

#### **8. Voor welke prijs kan ik grond van de gemeente kopen?**

De verkoopprijs is vastgesteld op een bedrag van € 200,- per m<sup>2</sup>. Dit is vastgesteld in de "Grondprijzenbrief". Het hanteren van een vaste verkoopprijs ongeacht de ligging wordt tijdens het project gehandhaafd.

#### Suppletie bouwgrond

Indien als gevolg van de aankoop van het perceel er (extra) mogelijkheden ontstaat voor het vergroten van het mogelijk te bebouwen oppervlakte van het totale perceel zal, op het moment dat voor deze uitbreiding van de bebouwing een onherroepelijke bouwvergunning wordt afgegeven, koper aan de verkoper een suppletie op de koopsom verschuldigd zijn. De hoogte van de suppletie wordt alsdan bepaald op basis van de dan geldende bouwgrondprijs minus de thans overeengekomen koopsom.

#### **9. De gemeente heeft het over een verkoopprijs van € 200,- per m<sup>2</sup>, kosten koper. Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?**

Nee, dat is niet mogelijk. In de nota Snippergroen is bepaald dat hier sprake is van een vaste, niet onderhandelbare prijs. Zo geldt voor iedere bewoner van gemeente Oegstgeest een zelfde grondprijs.

#### **10. Wat betekent kosten koper?**

Dit betekent dat naast het aankoopbedrag (aantal m<sup>2</sup> x prijs per m<sup>2</sup>) de overdrachtsbelasting van 2%, de kadaster- en notariskosten in rekening worden gebracht.

Indien de koper instemt met de door de gemeente gekozen notaris (Notariskantoor Van de Oudeweetering te Oegstgeest) is de gemeente bereid de kosten van het honorarium van de notaris, voor haar rekening te nemen. De overdrachtsbelasting van 2% en de kadasterkosten zijn wel voor rekening van de koper.

De kadasterkosten zijn afhankelijk van de grootte en de prijs van het te verkopen perceel. Het Kadaster maakt namelijk onderscheid in twee verschillende tarieven. Het Kadaster heeft een lager tarief voor een splitsing van een 'klein perceel' en een hoger tarief voor de splitsing van een 'groot perceel'. Een klein perceel is kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en met een verkoopprijs onder de € 5000,--. De Kadasterkosten zijn vastgesteld door het Kadaster en deze prijzen staan vast.

#### **11. 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.

**12. Ik huur een woning en ik heb grond in gebruik. Kom ik ook in aanmerking voor het kopen van een stukje gemeentegrond?**

Huurders kunnen geen grond van de gemeente kopen. De huurder kan met de eigenaar van de woning in gesprek gaan of deze de in gebruik genomen gemeentegrond wil aankopen.

**13. Ik heb de gemeentegrond al meer dan twintig jaar in gebruik, dus ik ben eigenaar van de grond geworden op grond van verjaring. Waarom schrijf u mij dan nu aan?**

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Zeker als het gaat om eigendom dat geregistreerd staat in de openbare registers. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond niet zomaar overgaat van de gemeente naar de gebruiker. Om een geslaagd beroep op verjaring te doen, dient u bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat u deze gemeentegrond minimaal twintig jaar, voortdurend, onafgebroken, ongestoord en ondubbelzinnig in bezit heeft genomen. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. In dit geval stelt u dat het eigendom van de grond door verjaring over is gegaan, dus dient u dit ook te bewijzen. De gemeente beoordeelt het door u aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt. Mocht dit het geval zijn, dan moet dit bij notariële akte worden vastgelegd. U bent dan de rechtmatige eigenaar van de grond. De notariële kosten komen voor uw rekening.

De rechtspraak over verjaring wordt steeds strenger. Er is daardoor niet zo snel meer sprake van verjaring. Onlangs heeft het Hof in Den Bosch een uitspraak gedaan, waardoor het voor overheden mogelijk wordt om een schadevergoeding te eisen indien de gemeente haar eigendom kwijtraakt door verjaring. De hoogte van de schadevergoeding is volgens de rechters even hoog als de waarde van de grond.

**14. Het hele blok waarin mijn woning zit heeft gemeentegrond in gebruik genomen. Als niet iedereen de grond wil aankopen, wat zijn dan de gevolgen?**

Als een strook gemeentegrond zich over meerdere percelen uitstrekt, wordt de grond alleen verkocht nadat vaststaat dat de gehele strook kan worden overgedragen. Het kan ook dat de gemeente toch akkoord gaat om een deel van de strook te verkopen. Hierbij kijkt de gemeente of de gemeentegrond die na verkoop overblijft nog goed bereikbaar is voor onderhoud. Dit staat ook in de 'Nota Snippergroenbeleid 2013'. Of het verkopen van een deel van een strook mogelijk is, bekijkt de gemeente per individuele situatie.

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

Snippergroen wordt in principe alleen verkocht aan de eigenaar van een aangrenzend perceel, omdat het ongewenst is dat versnippering van eigendom optreedt in verband met eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit staat ook in de 'Nota Snippergroenbeleid 2013'

**16. De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente deze grond überhaupt terugvorderen of hier geldt voor vragen?**

De gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Het eventuele slechte onderhoud staat los van het terugvorderen of de mogelijke verkoop aan u. 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. Voor het melden van een klacht gaat u naar <https://www.oegstgeest.nl/gemeente/producten-a-tot-z/product-detail/producten/melding-openbare-ruimte/>.

**17. Wat is de invloed van de aankoop van gemeentegrond op de WOZ-waarde van mijn woning en de onroerend zaakbelasting (OZB)?**

Als u na 1 januari 2019 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2019 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2019. In 2020 zal uw perceel op basis van de nieuwe objectgegevens (dus inclusief de door u gekochte strook gemeentegrond) opnieuw gewaardeerd worden aan de hand van de dan geldende marktwaarde. Afhankelijk van deze marktwaarde stijgt (bij een aantrekkelijke markt) of daalt (bij een dalende markt) de WOZ-waarde van uw woning en betaalt u meer of minder onroerend zaakbelasting.

**18. Ik heb een brief ontvangen van de gemeente over het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond. Hierin staan kadastrale omschrijving genoemd in plaats van adressen, waarom is dat?**

U wordt aangeschreven als eigenaar van een perceel. Dit perceel is in de openbare registers bekend met een kadastrale aanduiding die bestaat uit een (kadastrale) gemeente, een sectienummer en een nummer. Dit is een unieke combinatie. Het perceel grond dat als gemeentegrond is aangemerkt, heeft nog geen adres en is daarom slechts benoemd door middel van de unieke omschrijving uit de openbare registers. Soms is wel een locatie-omschrijving te geven, maar hierover kan discussie ontstaan. Vandaar is in sommige gevallen gekozen voor de kadastrale aanduiding.

**19. Wat kan ik doen als ik mijn huis een jaar geleden heb gekocht en de verkoper heeft mij niet verteld over het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond?**

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente houdt zich hier afzijdig van. De gemeente is namelijk geen partij geweest in de aankoop/verkoop tussen u en de vorige bewoner. De gemeente concentreert zich alleen op hoe de situatie op dit moment is en kijkt of u gemeentegrond in gebruik heeft, ook al bent u niet degene die begonnen is met het gebruik van de gemeentegrond.

**20. Wat gaat de gemeente doen als de onrechtmatige gebruiker van gemeentegrond de grond niet wil kopen?**

De gebruiker zal de situatie terug moeten brengen naar de oorspronkelijke kadastrale grens. Dit betekent dat de grond ontruimd dient te worden. De grond dient dan vrij van alle bouwwerken, verharding, beplanting en (groen)erfafscheidingen te worden opgeleverd zodat er een leeg stuk grond overblijft. De gemeente zal de grond opnieuw inrichten, zodat de grond weer (onderdeel van) een groenstrook wordt. Als door verloop van tijd de oorspronkelijke kadastrale grens niet meer te achterhalen is, bepaalt de gemeente op welke wijze de gebruiker de grond moet aanpassen. Vaak betekent dit ook dat de grond vrij van alle bouwwerken, verharding, beplanting en (groen)erfafscheiding opgeleverd moet worden.