



Project gebruik
gemeentegrond
Oude Dorp

Vragen en antwoorden

Verantwoording

Dit is een uitgave van de gemeente Urk en Van Leijen Overheidsrecht.

Dit boekje is bedoeld om meer informatie te verschaffen over een project van de gemeente Urk. Deze informatie is een nadere toelichting op officiële besluitvorming door de bestuursorganen van de gemeente Urk en treedt daarvoor niet in de plaats. In geval van tegenstrijdigheid gelden uiteraard de besluiten van de bestuursorganen van de gemeente Urk.

Dit is versie 5, februari 2022 (redactie Marian Veenker)

Dit boekje is zowel op papier als in pdf-vorm (e-book) beschikbaar voor bewoners en betrokkenen van het Oude Dorp. De e-book-versie kan altijd worden opgevraagd per mail: urk@vanleijenoeverheidsrecht.nl.

Inhoudsopgave

Vragen en antwoorden	1
1. Waarom dit boekje?	11
2. Waar kan ik terecht voor vragen en opmerkingen?	11
3. Wat is er aan de hand in het Oude Dorp?.....	12
4. Wat heeft de raad bepaald?	12
5. Waarom schakelt de gemeente een extern bureau in?	13
6. Waarom komt de gemeente hier nu pas mee?	13
7. Volgens mij gebruik ik helemaal geen gemeentegrond.....	14
8. Waarom kan niet iedereen gemeentegrond kopen?.....	14
9. Móet ik gemeentegrond kopen?.....	14
10. Nou, die gemeentegrond was anders slecht onderhouden hoor ...	14
11. Waarom blijft het niet gewoon zoals het is?	15
12. Wanneer komen jullie bij mij langs?.....	15
13. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen	16
14. Regel het maar met mijn woordvoerder	16
15. Ik ben huurder en geen eigenaar	16
16. Wil de gemeente niet gewoon 'goud geld'	16
17. Wat is snippergroen?	17
18. Wat is uitgifte?.....	17
19. Wat is dat: Goede Buren, Goede Regeling?	17
20. Welke gegevens hebben jullie van en over mij?	23
21. Kan ik inzage krijgen in mijn (digitaal) dossier?	23
22. Dat wist ik helemaal niet: ik heb het huis zo gekocht	27
23. Dat heeft de makelaar/vorige bewoner me helemaal niet verteld	27
24. Ik heb ooit een afspraak met de gemeente gemaakt	27

25. Ik heb nooit een afspraak over gebruik van gemeentegrond gemaakt	28
26. Ik gebruik die grond al jaren. Dan is het toch verjaard?	31
27. Moet de gemeente mij niet waarschuwen voor verjaring?	31
28. Wat moet ik doen bij een beroep op verjaring?	31
29. Dus verjaring is niet gratis?	32
30. Waarom werkt de gemeente niet ‘zo maar’ mee aan verjaring?	33
31. Dus de gemeente gaat het mij ‘moeilijk’ maken bij verjaring?	34
32. Discussie over verjaring? Verjaringsoordeel van specialist	34
33. Ik heb onlangs grond van de gemeente gekocht, maar volgens mij was dat al verjaard. Krijg ik mijn geld terug?	35
34. Ik gebruik niks en wil ook niks kopen	35
35. Ik kan niet kopen: veel te duur	35
36. Kan ik niet voor een lagere prijs kopen?	35
37. Kunnen de burens grond achter/naast mijn huis kopen?	36
38. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen	36
39. De nieuwe koper wil die gemeentegrond niet	36
40. Ik ben huurder, kan ik dan ook gemeentegrond kopen?	37
41. Ik wil niet kopen, ik doe een beroep op verjaring	37
42. Wat kost een huurovereenkomst?	37
43. Ik wil er vanaf	37
44. Ik gebruik nu géén of andere gemeentegrond, maar wil wel graag gemeentegrond kopen. Kan dat?	38
45. Wat betekent ontruiming?	41
46. In welke gevallen gaat de gemeente over tot ontruiming?	41
47. Moet ik zelf ontruimen of doet de gemeente dat?	41
48. Mag de gemeente zomaar ontruimen?	41
49. Wat gaat de gemeente doen met de voorwerpen die worden verwijderd?	42

50. Bouwen op gemeentegrond.....	45
51. Geen burenruzies	45
52. Wat hebben jullie afgesproken met mijn burens?	45
53. Dat is toch willekeur?	45
54. Wat kan er verkocht worden?	46
55. Niet verkopen: grond met kabels en leidingen.....	46
56. Soms wel gemeentegrond verkopen met kabels en leidingen.....	46
57. Wanneer kan snippergroen aan mij verkocht worden?	47
58. Soms alleen samen kopen	47
59. Wat kost dat, kopen?	47
60. Wat betekent 'kosten koper'?	48
61. Betaal ik na aankoop méér OZB?	48
62. Wat voor soort grond is er te koop?	49
63. Mag ik de grond na aankoop net zo gebruiken	49
64. Houd wel rekening met de burens.....	49
65. Beheersverordening.....	50
66. Ik wil bouwen op de aangekochte grond	50
67. Niet bouwen bij of boven de burens	51
68. Kies zelf uw notaris.....	51
69. Wat doet het Kadaster? Registreren en inmeten.....	52
70. Wat gaat kopen nou in totaal kosten?	53
71. Procedure en behandeling aanvraag.....	54



Algemeen

1. **Waarom dit boekje?**

De gemeente Urk informeert u graag over een project dat in 2017 van start is gegaan in het Oude Dorp, over het gebruik van gemeentegrond.

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld dat zal gelden voor het gebruik van gemeentegrond door bewoners in het Oude Dorp (Wijk 1 t/m 8). Er komt best wel veel bij kijken, daarom dit boekje waarin we u zo goed mogelijk willen informeren.

2. **Waar kan ik terecht voor vragen en opmerkingen?**

Dat kan op verschillende manieren.

> *Persoonlijke benadering.* Elke bewoner in het Oude Dorp zal persoonlijk worden benaderd per brief. U kunt dus wachten totdat u een brief krijgt.

> *Speciaal e-mailadres.* De gemeente maakt bij dit project gebruik van de inzet van een extern bureau uit Den Bosch, dat gespecialiseerd is in deze materie: [Van Leijen Overheidsrecht](#). De mensen van Van Leijen Overheidsrecht zijn de komende tijd samen met de gemeente actief in het Oude Dorp en veel bewoners in het Oude Dorp zullen in contact komen met de mensen van Van Leijen Overheidsrecht.

Mail met urk@vanleijenoverheidsrecht.nl.

> *Nieuwsbrief.* Er komt regelmatig een nieuwsbrief over de voortgang van het project. Wilt u ook deze nieuwsbrief ontvangen? Dan hebben wij uw e-mailadres nodig. Ga aub naar www.vanleijenoverheidsrecht.nl/urk en schrijf u in voor de nieuwsbrief.

> *Telefonisch:* bel tijdens kantooruren met het telefoonnummer van Van Leijen Overheidsrecht: 073 747 04 03.

3. Wat is er aan de hand in het Oude Dorp?

In het Oude Dorp hebben veel woningen de voor-, zij en/of achtererven in gebruik, terwijl de eigendom daarvan kadastraal tot de gemeente behoort. Dan is dus de gemeente eigenaar, terwijl het er buiten anders uit ziet. Dat kan verwarring scheppen. De gemeente wil dit gebruik graag goed regelen, zodat daarover voortaan geen misverstanden zijn. Het Oude Dorp bestaat uit de wijken 1 t/m 8. De wijken 1 t/m 4 zijn inmiddels allemaal aangeschreven en afgehandeld. Momenteel zijn we druk bezig met de laatste adressen in deze wijken. De wijken 5 t/m 8 zijn nu aan de beurt.

We werken volgens het beginsel van **Goede Buren, Goede Regeling** (zie verderop). In “Het Urkerland” is al over dit onderwerp geschreven.

Het streven van de gemeente is om zoveel mogelijk stukjes gemeentegrond, al in gebruik bij bewoners, aan hen te verkopen.

4. Wat heeft de raad bepaald?

De raad is op 15 december 2016 akkoord gegaan met deze werkwijze:

1. Alle gebruikers van gemeentegrond kunnen in een periode van één jaar gemeentegrond aankopen voor € 135/m². Elke koper kan daarbij gebruik maken van een afbetalingsregeling. Verkoop heeft de eerste prioriteit.
2. Na afloop van het jaar komt er een overzicht, waaruit blijkt hoeveel mensen hebben gekocht. De raad krijgt dat overzicht ter kennisname.
3. Bij verkoop of vervreemding van woningen, geldt een plicht tot koop door de nieuwe eigenaar bij behoud van de gemeentegrond.

Dat betekent in gewoon Nederlands dat elk gebruik van gemeentegrond in het Oude Dorp geregeld zal worden: verkopen, (tijdelijk) huren of ontruimen. En we beginnen met de gronden die verkocht dan wel verhuurd kunnen worden.

5. **Waarom schakelt de gemeente een extern bureau in?**

Alle bewoners in het Oude Dorp benaderen en zoveel mogelijk dossiers in één jaar afhandelen is een hele klus. De gemeente doet dat graag, maar dan wel goed. Dat kost tijd en inzet. Daarom maakt de gemeente bij dit project gebruik van de inzet van een extern bureau uit Den Bosch, dat gespecialiseerd is in deze materie: Van Leijen Overheidsrecht.

De mensen van Van Leijen Overheidsrecht zijn de komende maanden samen met de gemeente actief in het Oude Dorp en veel bewoners in het Oude Dorp zullen in contact komen met de mensen van Van Leijen Overheidsrecht. Daarnaast komt er regelmatig een nieuwsbrief over de voortgang van het project. Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Mail dan naar urk@vanleijenoverheidsrecht.nl of bel 073 747 04 03.

6. **Waarom komt de gemeente hier nu pas mee?**

Met dit project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond in het Oude Dorp 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: de één betaalt wel voor zijn eigen grond, de ander gebruikt het voor niks of voor bijna niks. Dat voelt niet goed.

De laatste jaren is bij veel gemeenten het besef doorgedrongen dat dit goede regeling verdient. Ook de rechtspraak vraagt dat steeds indringender van gemeenten. Door de crisis kwam het er vaak niet veel eerder van om er mee aan de slag te gaan. En het is een ingewikkelde materie. Er is veel meer kennis en ervaring opgedaan met dit project, zodat het nu een stuk gemakkelijker zou moeten zijn om dit goed te regelen. We doen ons best om het met iedereen goed te regelen.

7. Volgens mij gebruik ik helemaal geen gemeentegrond

Dat is mogelijk, want het luistert soms nauw. We gebruiken luchtfoto's van de feitelijke situatie in uw wijk en daar projecteren we een kadastrale kaart op. Dan hebben we een eerste indicatie van eventuele grensoverschrijdingen. Het is pas een eerste aanwijzing, want luchtfoto's en kadastrale grenzen zijn niet zo nauwkeurig dat we dat met zekerheid kunnen zeggen. We gaan ook gewoon buiten kijken en met u in gesprek, om het zeker te weten. En als we er niet uitkomen, dan pakken we het veldwerk van het Kadaster er bij.

8. Waarom kan niet iedereen gemeentegrond kopen?

Niet alle grond die nu in gebruik is kan worden verkocht. Als er sprake is van een openbaar belang (bijvoorbeeld aanwezigheid van kabels en leidingen, uit oogpunt van verkeersveiligheid etc.) kan verkoop helaas niet plaatsvinden.

9. Moet ik gemeentegrond kopen?

Nee. Niemand die nu gemeentegrond gebruikt, is verplicht om te kopen. Bij verkoop of vervreemding van de eigen woning geldt voor nieuwe eigenaren dat indien zij wensen het gebruik van de gemeentegrond voor te zetten zij slechts de mogelijkheid hebben tot koop maar niet tot huur. De bedoeling is dus dat bij een volgende verkoop van de woning, óók het gebruik van gemeentegrond goed is geregeld.

10. Nou, die gemeentegrond was anders slecht onderhouden hoor

Dat komt helaas voor, gelet op de noodzakelijke bezuinigingen die de gemeente de afgelopen tijd moest doorvoeren. Aan de andere kant, gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Het eventuele slechte onderhoud staat los van het ontruimen, in gebruik geven of verkopen aan u van deze grond. Als u klachten

heeft over het slechte onderhoud kunt u contact opnemen met de gemeente.

Het beheer van de openbare ruimte wordt uitgevoerd door het wijkbeheer van de gemeente Urk. De medewerkers wijkbeheer onderhouden het straatwerk en straatmeubilair, speelterreinen, de openbare verlichting, riolering en kunstwerken zoals bruggen. Kleine reparaties voeren ze zelf meteen uit, grotere klussen worden aanbesteed en door een aannemer uitgevoerd. Het openbaar groen valt ook onder het wijkbeheer, maar het overgrote deel van de snoei- en schoffelwerkzaamheden wordt uitgevoerd door Concern voor Werk.

Heeft u nog vragen over verkeersveiligheid, overlast of onderhoud van het groen? Neem dan contact op met de servicelijn van de gemeente:

telefoon: 0527 - 689928

e-mail: serviceportaal@urk.nl

11. Waarom blijft het niet gewoon zoals het is?

Omdat we dan niet iedereen gelijk behandelen. Het is kopen of een huurovereenkomst sluiten. En anders ontruimen. De gemeente vraagt van elke gebruiker die niet koopt, een geringe huurvergoeding voor de gemeentegrond. Andere mensen betalen immers ook voor het gebruik van gemeentegrond.

12. Wanneer komen jullie bij mij langs?

> **Wijk 1 t/m 4 zijn inmiddels afgehandeld.** Vorige jaar zijn we begonnen met de Wijken 1 t/m 4. We hebben bijna alle adressen in de wijken gehad op enkele na.

> **We beginnen nu aan Wijk 5 t/m 8.** We gaan straat voor straat, wijk voor wijk bij iedereen langs. De gemeente verzamelt éérs diverse gegevens in een dossier. Elke bewoner zal persoonlijk worden benaderd per brief. Vervolgens kunt u aangeven of u een persoonlijk gesprek over de eigen situatie op prijs stelt, waarin eventuele verkoop aan de orde komt en het gemeentelijk dossier zal worden aangevuld. Een persoonlijk gesprek kunt u zelf inplannen via de link die in de bewonersbrief is opgenomen.

- > **De gemeente weet namelijk nog niet alles.** Niet alle belangrijke feiten en omstandigheden zijn nu al bij de gemeente bekend en we brengen graag alles goed in kaart, zodat er een goede oplossing mogelijk is. Dus: eerst praten, dan samen oplossen.
- > **Praten op geschikt tijdstip.** De gesprekken vinden desgewenst ook buiten kantoor tijd plaats. U kunt zich daartoe zelf inroosteren.
Heeft u nu al vragen en/of kunt u niet wachten totdat u aan de beurt bent? Neem dan alvast contact met ons op: urk@vanleijenoeverheidsrecht.nl of bel tijdens kantooruren: 073 747 04 03.

13. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen

Heeft u nu al vragen en/of kunt u niet wachten totdat u aan de beurt bent? Neem dan alvast contact met ons op: urk@vanleijenoeverheidsrecht.nl of bel tijdens kantooruren: 073 747 04 03.

14. Regel het maar met mijn woordvoerder

Heeft u liever dat iemand anders met de gemeente overlegt over de situatie? Dan praten wij graag verder met uw woordvoerder. We hebben dan natuurlijk wel een paar gegevens nodig, zoals naam en telefoonnummer. En het liefst ook een e-mailadres.

15. Ik ben huurder en geen eigenaar

In dat geval zouden we graag in contact willen komen met de verhuurder om met hem/haar een oplossing te bereiken. Wilt u in dat geval de contactgegevens (woonadres, e-mailadres en telefoonnummer) van de verhuurder aan ons doorgeven of de verhuurder attenderen op onze brieven?

16. Wil de gemeente niet gewoon 'goud geld' hieraan verdienen?

Nee, al is dat wel mooi meegenomen. Een zorgvuldige procedure,

waarin we zoveel mogelijk zaken samen met de bewoners en gebruikers oplossen, staat voorop. Dat kost tijd en geld. Als de gemeente de kosten van het project kan financieren met de opbrengsten van verkoop, dan is dat heel fijn. Als de gemeente er nog wat aan overhoudt, is dat nog fijner. Maar, zoveel mogelijk verkopen is niet het allereerste doel. Een goede regeling die duidelijkheid biedt, is dat wel.

17. Wat is snippergroen?

Snippergroen zijn strookjes gemeentegrond, bedoeld als groen. Ze worden ook wel ‘overhoekjes’ of ‘reststroken’ genoemd. Snippergroen past meestal niet in de groene hoofdstructuur van de gemeente, maar de grond van het snippergroen is wel eigendom van de gemeente. Het is groen in uw woon- of werkomgeving en dit groen maakt meestal geen deel (meer) uit van het straatprofiel of het totaalbeeld van het groen in het Oude Dorp. Dit soort groenstroken hebben meestal ook geen functie voor bijvoorbeeld verkeersgeleiding.

Snippergroen kan worden verkocht aan aanwonenden/gebruikers als de kwaliteit van de groene openbare ruimte er niet op achteruit gaat.

18. Wat is uitgifte?

Dat is een technische term voor de verkoop van (gemeente)grond. Deze term wordt meestal gebruikt voor de verkoop van bouwkvavels.

19. Wat is dat: Goede Buren, Goede Regeling?

De gemeente is als eigenaar van veel grond in het Oude Dorp, juridisch buren met veel bewoners. De wet vraagt van de gemeente en van u om goed met elkaar om te gaan. De gemeente wil dus graag het gebruik van gemeentegrond goed met haar buren regelen. Zorgvuldigheid is heel belangrijk. Net als het gelijkheidsbeginsel.

Week 3-2017 Grondgebruik Oude Dorp

Persoonlijke benadering Oude Dorp

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad het beleidskader vastgesteld dat zal gelden voor het gebruik van gemeentegrond door bewoners in het Oude Dorp (Wijk 1 t/m 8).

In het Oude Dorp hebben veel woningen het voor- en/of achtererf in gebruik, terwijl de eigendom daarvan kadastraal tot de gemeente behoort. De gemeente wil dit gebruik graag goed regelen, zodat daarover geen misverstanden zijn. We werken volgens het beginsel van Goede Buren, Goede Regeling. In "Het Urkerland" is al over dit onderwerp geschreven.

Het streven is om zoveel mogelijk stukjes gemeentegrond, al in gebruik bij bewoners, aan hen te verkopen. Soms zal dat niet lukken, vaak ook wel. Bij verkoop zal de volgende werkwijze worden gevolgd:

1) Alle gebruikers worden voor een periode van één jaar in de gelegenheid gesteld de grond aan te kopen voor de prijs van € 135 per m² (vrij van BTW). De gemeente zal daartoe iedereen persoonlijk (laten) benaderen. Lees over de benadering ook hieronder bij punt 7. Elke koper kan daarbij gebruik maken van een afbetalingsregeling. De prioriteit ligt dus bij het te koop aanbieden van gemeentegrond die al in gebruik is én die de gemeente verder niet meer nodig heeft.

2) De gemeente verzamelt éérst diverse gegevens in een dossier. Elke bewoner zal persoonlijk worden benaderd per brief. Vervolgens kan men aangeven of men een persoonlijk gesprek over de eigen situatie op prijs stelt, waarin eventuele verkoop aan de orde komt en het gemeentelijk dossier zal worden aangevuld. Niet alle belangrijke feiten en omstandigheden zijn namelijk bij de gemeente bekend. Dus: eerst praten, dan oordelen. De gesprekken vinden desgewenst ook buiten kantoor tijd plaats. Elke bewoner heeft ook inzage in zijn eigen dossier, digitaal of op papier. We starten met de aanbiedingen in Wijk 1. De voortgang zal plaatsvinden per straat of wijkdeel, dus na Wijk 1 volgt Wijk 2 etc. Heeft u nu al vragen en/of kunt u niet wachten totdat u aan de beurt bent? Lees dan vooral ook hieronder bij punt 7.

3) Niemand die nu gemeentegrond gebruikt, is verplicht om te kopen. Er zal geen plicht gelden tot koop voor de huidige bewoners/eigenaren. Bij verkoop of vervreemding van de eigen woning, geldt voor nieuwe eigenaren wél een plicht tot aankoop van óók de gemeentegrond die al bij het huis in gebruik is.

4) Eerst verkopen, dan gebruiksovereenkomsten sluiten. Pas als alle verkopen zijn afgehandeld zal een start worden gemaakt met het sluiten van gebruiksovereenkomsten met degenen die niet kopen. De gemeente vraagt dan een geringe gebruiksvergoeding voor het gebruik van gemeentegrond. De reden daarvoor is dat ook andere mensen betalen voor gemeentegrond. De grond gratis laten gebruiken zou immers betekenen dat er a) te veel wordt afgeweken van het consequente beleid dat gevoerd is in de nieuwbouwwijken en b) geen deugdelijk controlesysteem kan worden opgezet.

5) Niet alles kan worden verkocht. Niet alle grond die nu in gebruik is kan worden verkocht. Als er sprake is van een openbaar belang (bijvoorbeeld aanwezigheid kabels en leidingen, uit oogpunt van verkeersveiligheid etc.) kan verkoop helaas niet plaatsvinden.

6) Niet kopen, wel gebruiken maar sprake van verjaring? Als een gebruiker van gemeentegrond beroep wil doen op verjaring, dan zal men dat bij voorkeur moeten doen op het moment dat hij of zij persoonlijk wordt benaderd. Bewijs voor verjaring moet men zelf aandragen. Als er inderdaad sprake is van verjaring, dan werkt de gemeente hieraan mee. Daarbij wordt opgemerkt dat de overdrachtskosten voor rekening van de aanvrager komen. Verjaring is immers niet gratis.

7) Alle bewoners in het Oude Dorp benaderen en zoveel mogelijk dossiers in één jaar afhandelen is een hele klus. De gemeente doet dat graag, maar dan wel goed. Dat kost tijd en inzet. Daarom maakt de gemeente bij dit project gebruik van de inzet van een extern bureau uit Den Bosch, dat gespecialiseerd is in deze materie: [Van Leijen Overheidsrecht](#). De medewerkers van Van Leijen Overheidsrecht zijn de komende maanden samen met de gemeente actief in het Oude Dorp en veel bewoners in het Oude Dorp zullen in contact komen met de medewerkers van Van Leijen Overheidsrecht. Daarnaast komt er regelmatig een

nieuwsbrief over de voortgang van het project. Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Mail dan naar urk@vanleijenoverheidsrecht.nl of bel 073 747 04 03.



Wat weten we van u?

20. Welke gegevens hebben jullie van en over mij?

We verzamelen zoveel mogelijk gegevens, die nodig zijn om met u een goede regeling te treffen. En om te bezien of u eigenlijk wel gemeentegrond in gebruik heeft. Denk bijvoorbeeld aan kadastrale kaarten, kaarten waarop de vermoedelijke grensoverschrijdingen zijn ingetekend, (oude) gebruiksovereenkomsten, eventuele bouwvergunningen, foto's, correspondentie enz. Het kan zijn dat we informatie missen, waar u wel over beschikt. U kunt ons daarvan altijd op de hoogte brengen.

21. Kan ik inzage krijgen in mijn (digitaal) dossier?

Ja natuurlijk. U kunt zowel inzage krijgen in uw digitale als uw fysieke dossier. U kunt ons een verzoek sturen om inzage te krijgen tot uw eigen dossier. Bent u niet zo handig met de computer? Laat het ons dan weten. Dan sturen of overhandigen wij gewoon alles op papier.



Uw situatie

22. Dat wist ik helemaal niet: ik heb het huis zo gekocht

Dat komt veel voor. Niet alle kadastrale of eigendoms grenzen zijn buiten zichtbaar, zeker niet bij woonwijken die al eeuwen geschiedenis hebben, zoals het Oude Dorp.

De wet en rechtspraak verlangen van u dat u wéét wat u koopt, inclusief grenzen. Maar, de wet en rechtspraak vinden ook dat u geen uitgebreid onderzoek hoeft te doen naar grenzen en hun precieze ligging, als u daar geen enkele reden voor heeft. We zullen het dan samen moeten oplossen.

23. Dat heeft de makelaar/vorige bewoner me helemaal niet verteld

Ook dat komt vaak voor en daar zit lang niet altijd onwil achter. Er zijn weinig makelaars die uitgebreid kadastraal onderzoek doen en kopers vertellen dat de voor- of achtertuin niet bij de woning hoort. Soms valt dat ook helemaal niet zo gemakkelijk vast te stellen of kost dat veel geld (het Kadaster komt ook niet voor niks...). Een kadastrale kaart laat zich soms moeilijk lezen, omdat je daarop vaak niet kunt zien wáár de eigendoms grenzen nou precies liggen. En soms kom je gewoon niet op het idee om te twijfelen aan wat je ziet en ga je dus niet extra op onderzoek uit. De rechtspraak houdt daar rekening mee.

Ook vorige bewoners vergeten wel eens om dat bij verkoop te melden. Of zij weten het zelf niet eens, omdat het al jaren zo is en niemand zich afvroeg of dat nou wel klopte.

De gemeente heeft in november 2016 de Urkse makelaars ingelicht over dit project.

24. Ik heb ooit een afspraak met de gemeente gemaakt

Dat kan. Sommige afspraken zijn in de loop van de tijd vergeten of niet aan een nieuwe bewoner/eigenaar doorverteld. We zijn benieuwd naar uw verhaal. We gaan het graag nu (opnieuw) goed met u regelen.

25. Ik heb nooit een afspraak over gebruik van gemeentegrond gemaakt

Dat komt veel voor: de één heeft wel een afspraak, de ander niet. Als het gebruik van de ene buur (zonder afspraak) nou precies hetzelfde is als die van de andere buur (mèt afspraak), dan kan de gemeente beide vormen van gebruik gelijk trekken en veronderstellen dat met iedereen een afspraak is gemaakt.



Verjaring

26. Ik gebruik die grond al járen. Dan is het toch verjaard?

Misschien. De wet stelt strenge eisen aan verjaring, want het is een zware inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar. De rechtspraak is de laatste 10 jaar erg streng geworden voor mensen die een beroep doen op verjaring. Als u ooit een afspraak heeft gemaakt met de gemeente, is er geen sprake van verjaring. Het gerechtshof in Den Bosch heeft in enkele uitspraken in oktober 2016 bepaald dat in veel gevallen burgers gemeentegrond gebruiken zonder dat daarover iets is geregeld. Bij overheidsgrond ligt het minder voor de hand dat deze met hekken of hagen of zoiets zijn afgeschermd, dan bijvoorbeeld woonpercelen. En dan gebeurt het wel eens dat mensen gemeentegrond bij de tuin voegen. Het gerechtshof veronderstelt dat de gemeente dat gebruik gedooft, omdat het meestal niet zo'n probleem is voor de gemeente, zo lang dat gebruik door een ander geen gevaar vormt voor bijvoorbeeld de verkeersveiligheid en/of de gemeente haar werk nog kan doen. En vaak is het nog positief ook, als het onderhoud niet door de gemeente hoeft te worden gedaan en er mooi uitziet. **In dat soort gevallen is er géén sprake van verjaring.**

27. Moet de gemeente mij niet waarschuwen voor verjaring?

Nee, dat is niet de taak van de gemeente. Verjaring komt uit het privaatrecht en daarin zijn in beginsel alle eigenaren van grond gelijk, zowel bewoners als de gemeente. Als u meent dat u een beroep kunt doen op verjaring, dan doet u dat zélf: zelf op dat idee komen en vervolgens actie ondernemen: de gemeente overtuigen dat er inderdaad sprake is van verjaring.

28. Wat moet ik doen bij een beroep op verjaring?

Als u gemeentegrond gebruikt en een beroep wilt doen op verjaring, doe dat dan bij voorkeur op het moment dat u persoonlijk wordt benaderd. Bewijs voor verjaring draagt u zelf aan en dat zal stevig bewijs moeten zijn: een enkele foto van 20 jaar

geleden is meestal niet voldoende. Ook een verklaring van de buurvrouw dat “het al heel lang zo is”, is meestal niet genoeg. De gemeente kijkt in haar archieven ook naar de feiten en omstandigheden van de afgelopen jaren.

Als er inderdaad sprake is van verjaring, dan werkt de gemeente hieraan mee. Daarbij wordt opgemerkt dat de overdrachtskosten voor rekening van de aanvrager komen. Verjaring is namelijk niet gratis, zie hieronder.

Als er geen sprake is van verjaring, dan kunt u kiezen voor verkoop (als de grond daarvoor in aanmerking komt), een huurovereenkomst of ontruiming.

29. Dus verjaring is niet gratis?

Nee, al lijkt dat misschien wel zo. Verjaring treedt van rechtswege op. Dat betekent dat áls aan de wettelijke eisen van verjaring is voldaan (bezit + voldoende tijdsverloop), dan plakt de wet daar automatisch het stempel ‘verjaring’ op. En kan iemand zich eigenaar noemen. Alleen, dat weet dan eigenlijk nog niemand, omdat dat automatisme er niet toe leidt dat die verjaring plotsklaps in de openbare registers terecht komt. Daar is menselijk handelen voor nodig. Zolang de verjaring niet in de registers is opgenomen, staat de gemeente nog gewoon als eigenaar geregistreerd. En dat schept verwarring.

Dus: ook al betaalt u bij verjaring niet voor de grond, u én de gemeente hebben er groot belang bij dat dat wel goed is geregeld. De kosten van een akte van verjaring bij de notaris én inschrijving in het Kadaster komen voor uw rekening, als de gemeente akkoord gaat met de verjaring. Ook betaalt u het opmeten van de verjaarde grond door het Kadaster. Dat kan bij elkaar wel zo’n € 700,- tot € 1.200,- kosten. Dit noemen wij de overdrachtskosten en zijn vergelijkbaar met de ‘kosten koper’, zoals gebruikelijk is bij de verkoop van (gemeente)grond.

Wil de gemeente niet meewerken aan verjaring, dan kunnen de kosten veel hoger oplopen, als u gaat procederen om uw gelijk over verjaring te halen. Zie ook hieronder.

30. Waarom werkt de gemeente niet 'zo maar' mee aan verjaring?

Omdat de Gemeentewet precies het tegenovergestelde van de gemeente vraagt, namelijk om juist op te treden bij het dreigend verlies van gemeentegrond. Als het gaat om overheidsgrond, moeten burgemeesters en wethouders juist alles uit de kast halen om verlies van gemeentegrond door verjaring te voorkomen. Zie artikel 160 van de Gemeentewet. Ook de rechtspraak wil dat de gemeente zich bekommert om haar eigen grond.

Gemeentewet

Geldend van 01-01-2017 t/m heden

Artikel 160

- 1 Het college is in ieder geval bevoegd:
 - a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;
 - b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;
 - c. regels vast te stellen over de ambtelijke organisatie van de gemeente, met uitzondering van de organisatie van de griffie;
 - d. ambtenaren, niet zijnde de griffier en de op de griffie werkzame ambtenaren, te benoemen, te schorsen en te ontslaan;
 - e. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;
 - f. te besluiten namens de gemeente, het college of de raad rechtsgedingen, bezwaarprocedures of administratief beroepsprocedures te voeren of handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten, tenzij de raad, voor zover het de raad aangaat, in voorkomende gevallen anders beslist;
 - g. ten aanzien van de voorbereiding van de civiele verdediging;
 - h. jaarmarkten of gewone marktdagen in te stellen, af te schaffen of te veranderen.
- 2 Het college besluit slechts tot de oprichting van en de deelneming in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
- 3 Het college neemt, ook alvorens is besloten tot het voeren van een rechtsgeding, alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit.



31. Dus de gemeente gaat het mij 'moeilijk' maken bij verjaring?

Nou, liever niet. Maar, de gemeente geeft grond niet zo maar weg. U zult echt met goede bewijzen moeten komen. Maar, we lossen het wel graag samen met u op: praktisch en glashelder.

De gemeente wil het graag goed met u regelen en gaat u dus persoonlijk benaderen. Hebt u gemeentegrond in gebruik, vindt de gemeente dat er geen sprake is van verjaring en kunt u de gemeentegrond kopen? Dan zal de gemeente u de grond aanbieden. Alle gebruikers worden gedurende het project Oude Dorp in de gelegenheid gesteld de grond aan te kopen voor de prijs van € 135,- per m² (vrij van BTW). De gemeente zal daartoe iedereen persoonlijk (laten) benaderen. Elke koper kan daarbij gebruik maken van een afbetalingsregeling. De prioriteit in het Oude Dorp ligt dus bij het te koop aanbieden van gemeentegrond die al in gebruik is én die de gemeente verder niet meer nodig heeft.

32. Discussie over verjaring? Verjaringsoordeel van specialist

Komt u er niet uit met die verjaring? Dan zullen de medewerkers van Van Leijen Overheidsrecht in opdracht van de gemeente elk beroep op verjaring beoordelen en daarvan een rapport opmaken. Het rapport gaat naar de gemeente die vervolgens de bewoners op de hoogte brengt van het oordeel en de uiteindelijke beslissing.

33. Ik heb onlangs grond van de gemeente gekocht, maar volgens mij was dat al verjaard. Krijg ik mijn geld terug?

Dat zou kunnen én alleen als u minder dan 5 jaar geleden grond hebt gekocht. Een onverschuldigde betaling verjaart namelijk binnen 5 jaar. Het is inderdaad mogelijk dat u dan grond hebt gekocht, waarvan u op grond van verjaring al eigenaar van was geworden. U zult dat zelf moeten aantonen, net als iedereen die een beroep doet op verjaring. Als dat inderdaad zo is, dan betaalt de gemeente u het aankoopbedrag terug. De overige kosten betaalt de gemeente niet terug.

Op papier verandert er overigens niks. Elk geval beoordeelt de gemeente op zichzelf. Vooralsnog gaat de gemeente niet alle aankopen van gemeentegrond van de afgelopen jaren, op eigen initiatief beoordelen.

34. Ik gebruik niks en wil ook niks kopen

Dan zijn we snel klaar. Dan krijgt u alleen een brief, waarin we dat constateren en vallen we u niet verder lastig. Iedereen krijgt minimaal één brief over dit project.

35. Ik kan niet kopen: veel te duur.

Elke koper kan gebruik maken van een afbetalingsregeling. We noteren dat als we met u in gesprek zijn.

36. Kan ik niet voor een lagere prijs kopen?

Helaas is dat niet mogelijk: iedereen kan kopen voor dezelfde prijs. De grondprijs voor verkoop van snippergroen is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Alleen in hoge uitzonderingen wijkt de gemeente daarvan af. Er is wél een afbetalingsregeling mogelijk, als u het bedrag niet in één keer kunt ophoesten.

37. Kunnen de buren grond achter/naast mijn huis kopen?

Ja, dat kan in uitzonderingsgevallen. De gemeente wil het liefst snippergroen verkopen aan de eigenaar van het aangrenzend perceel, zodat deze zijn of haar perceel kan vergroten. Het is mogelijk dat een strook gemeentegrond aan verscheidene percelen grenst. Per situatie kijken we dan met de omwonenden of en hoe de grond verkocht kan worden. Soms vragen we bij verkoop een verklaring van geen bezwaar van de buren, zodat een verkoop niet leidt tot een burenruzie. Dit is het gevolg van ons principe *Goede Buren Goede Regeling*.

38. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen

Als u de gemeentegrond er bij kan verkopen, dan kunnen er twee percelen bij de notaris in eigendom overgaan: het woonperceel (uw eigendom) en een stukje gemeentegrond. Informeer de potentiële koper hierover en neem met ons contact op.

39. De nieuwe koper wil die gemeentegrond niet

Dan zult u bij verkoop de gemeentegrond moeten ontruimen, of al eerder. Wilt u blijven gebruiken tot de verkoop? Dan sluiten we met u een huurovereenkomst over de gebruikte gemeentegrond.

40. Ik ben huurder, kan ik dan ook gemeentegrond kopen?

Nee, de gemeente wil alleen verkopen aan eigenaren, die daarmee hun eigendom kunnen vergroten. Huurders kunnen dus 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 en graag de gemeentegrond wil blijven gebruiken, ga dan met uw verhuurder in gesprek over eventuele aankoop van gemeentegrond. Als uw verhuurder geen interesse heeft in de aankoop van de gemeentegrond, dan is een huurovereenkomst een mogelijkheid, maar die gaan we dan wel aan met de verhuurder. En anders wordt het helaas ontruimen.

41. Ik wil niet kopen, ik doe een beroep op verjaring

Dan moet u dat zelf bij de gemeente aan de orde stellen. En u zult ook zelf het bewijs voor de verjaring moeten overleggen. Dat is geen taak voor de gemeente. In het persoonlijke gesprek met de medewerkers van Van Leijen Overheidsrecht kunt u dat aan de orde stellen.

42. Wat kost een huurovereenkomst?

Een huurovereenkomst is tijdelijk: totdat het naastgelegen huis is verkocht en de nieuwe bewoner/eigenaar óók de gemeentegrond koopt of ontruimt. De raad heeft bepaald dat gebruikers van gemeentegrond daarvoor een geringe huurvergoeding betalen. We hebben dat bepaald op € 6,-/m² per jaar, met een minimumtarief van € 50,- per jaar.

43. Ik wil er vanaf

Dan overleggen wij met u over ontruiming.

44. Ik gebruik nu géén of andere gemeentegrond, maar wil wel graag gemeentegrond kopen. Kan dat?

Misschien wel. We komen straat voor straat, wijk voor wijk bij u langs: persoonlijk, per brief en/of aan de telefoon. U kunt altijd uw verzoek tot aankoop bekendmaken. De gemeente beoordeelt aan de hand van een checklist of verkoop tot de mogelijkheden behoort.



Ontruiming

45. Wat betekent ontruiming?

Dat u de grond in een goede staat achterlaat. Het kan zijn dat we u vragen om de grond kaal, dus vrij van beplanting, muren, hekken, bouwwerken, tuinsets en dergelijke op te leveren. We spreken dat goed met u door, zodat u niet voor verrassingen staat.

46. In welke gevallen gaat de gemeente over tot ontruiming?

Er zijn vier gevallen waarin de gemeente zal moeten overgaan tot ontruiming, namelijk wanneer de gebruiker:

- geen behoefte heeft tot koop of huur van de gemeentegrond;
- een beroep doet op verjaring, maar de gemeente hem daarin niet kan volgen én hij geen interesse heeft om de grond te kopen of te huren;
- een gebruiks- of huurovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten, maar geen interesse heeft om de grond te kopen of (verder) te huren;
- niet reageert op de verschillende brieven van de gemeente en geen enkele actie toont tot behoud van de gemeentegrond.

47. Moet ik zelf ontruimen of doet de gemeente dat?

Alvorens een ontruimingsprocedure te starten, stuurt de gemeente de gebruiker een ontruimingsbrief waarin zij de grond opeist. De gebruiker wordt in de gelegenheid gesteld om op zijn kosten binnen vier weken de grond geheel ontruimd ter beschikking te stellen aan de gemeente. Wil de gebruiker niet zelf overgaan tot ontruiming, dan zal de gemeente dat moeten doen en wel op kosten van de gebruiker.

48. Mag de gemeente zomaar ontruimen?

Voordat de gemeente overgaat tot ontruiming zal ze eerst een vonnis moeten halen bij de rechter. Niemand mag namelijk voor eigen rechter spelen. De kosten die gemoeid zijn met een gerechtelijke procedure en de ontruiming komen voor rekening

van de gebruiker. In sommige gevallen zal de gemeente ook zonder tussenkomst van de rechter kunnen overgaan tot ontruiming. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer voorwerpen op gemeentegrond zonder enige schade kunnen worden verwijderd, bijvoorbeeld tuinsets, trampolines, bloembakken etc.

49. Wat gaat de gemeente doen met de voorwerpen die worden verwijderd?

Alle voorwerpen die van de gemeentegrond worden verwijderd, worden in principe voor een periode van 13 weken in een opslagruimte bewaard. Uitzondering hierop zijn de gevallen waarin de kosten van bewaring uitgaan boven de waarde van de voorwerpen. De gebruiker heeft gedurende die periode de tijd om de voorwerpen op te halen. Hierbij mag de gemeente als voorwaarde stellen dat de gemaakte opslagkosten worden vergoed voordat de voorwerpen worden teruggegeven. Als de gebruiker na 13 weken de voorwerpen niet ophaalt, dan mag de gemeente die weggeven, verkopen of vernietigen.



Ook handig
om te weten

50. Bouwen op gemeentegrond

Het is wel raar, als uw nieuwe keuken, garage of schutting op gemeentegrond blijkt te staan. En soms hebt u daar nota bene van de gemeente nog een vergunning voor gekregen ook. Dat komt helaas voor. We gaan samen bekijken hoe we dat kunnen oplossen. In beginsel wordt er niet gesloopt, tenzij de veiligheid of iets dergelijks dat verlangt. Een garage die bovenop een rioleringsbuis is gebouwd, is natuurlijk niet handig voor het onderhoud.

51. Geen burenruzies

Als de gemeente grond aan iemand kan verkopen, mag het niet zo zijn dat daarmee een burenruzie wordt geboren. Soms zullen we dus een *verklaring van geen bezwaar* vragen van de burens. Of we verkopen toch maar niet of alleen in één keer aan de hele straat en niet aan sommigen.

52. Wat hebben jullie afgesproken met mijn burens?

Dat vertellen we u in beginsel niet, gelet op de privacy. Er zijn geen drie dossiers hetzelfde en we willen graag maatwerk leveren. In veel straten liggen de feiten per woning nét even anders. Soms maken we dus in één straat verschillende afspraken of treffen we diverse regelingen. Wat u onderling uitwisselt, is voor eigen rekening en risico.

We schrijven vaak wél iedereen aan, bijvoorbeeld omdat we bij verkoop rechte, logische grenzen willen realiseren, zodat toekomstige vergissingen er niet zullen zijn. En soms betekent dat, dat we dus aan iedereen in de straat willen verkopen of aan niemand. Maar we zullen elke situatie per geval beoordelen, zodat we zoveel mogelijk maatwerk kunnen realiseren.

53. Dat is toch willekeur?

Nee, want elke afspraak toetsen we aan het beleid en kunnen we motiveren.

54. Wat kan er verkocht worden?

Grond die de gemeente niet meer zelf nodig heeft. De gemeente heeft een groenstructuur: de belangrijkste groene longen van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente wijk- en buurtgroen. Bij elk gebruik van gemeentegrond zullen we kijken of dat behouden moet blijven als groen, of dat het verkocht kan worden aan de gebruiker of aanwonende. Verkoop aan particulieren betekent minder groen voor de straat, buurt of wijk.

55. Niet verkopen: grond met kabels en leidingen

In gemeentegrond liggen vaak kabels en leidingen, vooral langs en onder wegen, maar ook wel in groenstroken. Kabels en leidingen moeten bij voorkeur in openbare grond (blijven) liggen en goed toegankelijk zijn voor onderhoud en aanleg en verwijdering. Verkoop van grond waarin kabels en leidingen liggen, kan betekenen dat één of meer kabels en/of leidingen moet worden verlegd. Deze kosten zijn voor rekening van de koper. Als dat het geval is zullen wij eerst met u contact opnemen over de kosten van de verlegging en of u het perceel nog wilt kopen, want het verleggen van kabels en leidingen is erg duur.

56. Soms wel gemeentegrond verkopen met kabels en leidingen

In bepaalde gevallen zal het geen bezwaar zijn om gemeentegrond te verkopen, terwijl er wel kabels en leidingen in liggen.

We komen in de praktijk soms situaties tegen waarin kabels en leidingen

- × relatief weinig van belang zijn – zoals bij huisaansluitingen (alleen privébelang),
- × die bij beschadiging weinig gevaar opleveren voor de directe omgeving – zoals internetkabels,
- × en/of die zeer weinig onderhoud en beheer vergen.

In die gevallen kan het aantrekkelijk zijn om tóch te verkopen, zonder verplaatsing, maar dan wel onder de voorwaarde dat de koper uitdrukkelijk wordt gewezen op de mogelijke

gebruiksbeperkingen én de ligging. En daarnaast regelen we de bescherming van de kabels en leidingen ook juridisch goed door middels een kwalitatieve verplichting of een opstalrecht. Daardoor kunnen er waarschijnlijk méér gemeentegronden worden verkocht, zonder vergroting van veiligheidsrisico's.

57. Wanneer kan snippergroen aan mij verkocht worden?

Het verkopen van grond door de gemeente aan particulieren, wordt ook wel 'uitgifte' of 'gronduitgifte' genoemd. De gemeente toetst elke verkoop aan een lijst met vragen. Niet al het groen kan namelijk worden verkocht.

58. Soms alleen samen kopen

In bepaalde gevallen kan er alleen samen gekocht worden, door een hele straat of blokje. Dat is het geval als individuele verkopen leiden tot rafelige of niet vloeiende lijnen. Dan zijn vergissingen weer zo gemaakt en het is voor de gemeente ook niet praktisch om af en toe van de maaimachine of zo af te stappen om hier en daar een stukje grond tussen andere, verkochte percelen, te onderhouden.

59. Wat kost dat, kopen?

U betaalt niet alleen de prijs per m², er zijn ook bijkomende kosten.

> **Eerst een schatting voor de verkoopprijs.** De gemeente maakt een schatting van de oppervlakte van de te verkopen grond en verwerkt deze in een rekensom. De verkoopprijs is namelijk gebaseerd op een prijs per m². Dan weet u aan welke bedragen u moet denken bij de aankoop van gemeenteground.

> **Verrekenen als de grootte definitief in kaart is gebracht.** Als bij inmeting door het Kadaster blijkt dat de geschatte oppervlakte niet klopt met de werkelijke grootte, dan verrekenen we dat met u: u betaalt niet meer dan het aantal m² dat u ook daadwerkelijk koopt. De gemeente wil u een eerlijke prijs in rekening brengen.

> **Tarieven.** De gemeente hanteert een verkooptarief van € 135,-/m².

> **Koopprijs + kosten koper.** U betaalt niet alleen de waarde van de grond, maar ook nog de leveringskosten (de zogenaamde 'kosten koper') en de kosten naar onderzoek van kabels en leidingen:

- de KLIC-melding à € 19,- (prijsspeil 1 januari 2018);
- overdrachtsbelasting (2% voor particulieren over de totale waarde van de grond), dus het aankoopbedrag,
- de leveringsakte bij de notaris en
- kadastrale kosten.

De gemeente stuurt alleen de koopovereenkomst, de kosten van de notaris worden niet apart benoemd. In de brief wordt wel aangegeven dat de notaris en kadasterkosten voor rekening komen van koper.

60. Wat betekent 'kosten koper'?

U betaalt niet alleen een prijs per m², er zijn ook bijkomende kosten. Bij het aankoopbedrag (aantal m² x € 135,- per m²) betaalt u ook nog overdrachtsbelasting (2% van het aankoopbedrag) en de kosten van het kadaster en de notaris. De notaris- en kadasterkosten tezamen bedragen gemiddeld tussen de € 600,- en € 1.000,-. We kunnen geen precies getal noemen, want elke notaris mag zijn of haar eigen tarieven vaststellen.

De kosten van het Kadaster zijn afhankelijk van het aankoopbedrag. De kosten van het Kadaster zijn relatief laag bij de aankoop van kleinere stroken gemeentegrond en/of het betalen van een kleiner aankoopbedrag. Koopt u meer dan 100 m² of betaalt u een hoger aankoopbedrag dan € 5.000,-, dan betaalt u ook meer kosten aan het Kadaster.

61. Betaal ik na aankoop méér OZB?

Waarschijnlijk wel, maar niet meteen. Als u na 1 januari 2022 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2022 en daarmee ook geen invloed op

de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2021. In 2023 waardeert de gemeente uw perceel op basis van de nieuwe objectgegevens (dus inclusief de door u gekochte strook grond) opnieuw. Die waardering geschiedt 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 woning en betaalt u meer of minder onroerend zaakbelasting.

62. Wat voor soort grond is er te koop?

Zoals de grond er nu bij ligt. U koopt de grond in de staat waarin deze zich bevindt op het moment dat gemeente en burger tot akkoord komen. De gemeente zal u vertellen wat zij zelf weet over deze grond, zonder daar nader onderzoek naar te doen, zoals naar een eventuele bodemverontreiniging of diepwortelende beplanting. De gemeente controleert wel van te voren of er kabels en/of leidingen in de grond zitten.

63. Mag ik de grond na aankoop net zo gebruiken als de rest van mijn tuin?

De grond kan worden gebruikt als erf/tuin. Indien de grond wordt verhard en voorzien wordt van een erfafscheiding, dienen de verhardingsmaterialen zo te worden gekozen dat ze passen in het historisch beeld van het plangebied.

64. Houd wel rekening met de buren

Als u grond koopt én u heeft géén omgevingsvergunning(en) nodig (vraag dat na bij de gemeente), dan moet u nog wel rekening blijven houden met het Burenrecht: plant uw struiken op minimaal 50 cm van de (nieuwe) eigendomsgrens en plant bomen (ook coniferen) op minimaal 2 meter vanaf de (nieuwe) eigendomsgrens. Als u van plan bent om bomen (coniferen, beuken e.d.) als groene erfafscheiding te planten, dan mogen die wel bij of op de eigendomsgrens staan, maar niet hoger worden dan de plaatselijke

gewoonte aangeeft voor erfafscheidingen. Op Urk is dat **1 meter hoog**. Dus: na aanplanten moet u blijven snoeien.

65. Beheersverordening

Helaas doorkruisen verkoopplannen van de gemeente soms een ander belang van de gemeente, namelijk de beheersverordening van de gemeente. In een groenstrook of op andere stroken grond met een bepaalde, vooral openbare, bestemming, mag meestal niet zo maar gebouwd worden, ook niet als u deze grond van de gemeente koopt. De beheersverordening verandert namelijk niet automatisch mee met een verkoop van grond. In veel gevallen moet de beheersverordening nog aangepast worden aan de verkoop van een strook gemeentegrond.

66. Ik wil bouwen op de aangekochte grond

> *Bespreek vooraf uw (bouw)plannen.* Als u bouwplannen heeft op de gemeentegrond, bespreek dat dan even met de gemeente, vóórdát u de grond koopt. Dan voorkomen we teleurstellingen. Het is namelijk mogelijk dat u rekening moet houden met de beheersverordening en bij de gemeente een omgevingsvergunning moet aanvragen voor het bouwen én gebruiken in strijd met de beheersverordening. U heeft dan dus twee omgevingsvergunningen nodig: eentje voor het bouwen zelf (bijvoorbeeld om een schutting of carport neer te zetten) en ook nog eentje om de aangekochte grond te mogen gebruiken in afwijking van de bestemming.

> *Plannen toetsen aan beleid en regelgeving.* De gemeente gaat uw plannen toetsen aan de beheersverordening, het welstandsbeleid en andere regelgeving. En moet bij afwijkingen van de beheersverordening deze goed motiveren. Ook is het mogelijk dat anderen niet zo gelukkig zijn met uw plannen en tegen een afgegeven vergunning bezwaar aantekenen. Er kan dus een rechterlijke uitspraak komen, die uw bouwplannen doorkruist.

> *De kosten* voor een omgevingsvergunning voor bouwen + afwijken van de beheersverordening komen voor uw rekening.¹

67. Niet bouwen bij of boven de burens

Of u nu wel of niet een omgevingsvergunning of andere vergunning nodig heeft om aan de slag te kunnen gaan op uw nieuwe en/of aangekochte grond, u moet altijd rekening houden met de burens. Dat betekent niet alleen dat u rekening houdt met het aanplanten en/of de voorschriften in een vergunning, maar ook met de (nieuwe) eigendomsgrenzen.

U mag niet bouwen bij de burens, zonder hun toestemming. Houd de eigendomsgrenzen dus goed in de gaten. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld overhangende dakgoten, doorschietende wortels of ondergrondse fundering: dat moet allemaal in beginsel op eigen terrein. En een schutting op het achtererf mag in beginsel niet hoger zijn dan 2 meter. Aan de voorkant kan de beheersverordening van u vragen dat u niet hoger gaat dan één meter.

68. Kies zelf uw notaris

Omdat u als koper de zogenaamde 'kosten koper' betaalt, bent u vrij om zelf een notaris te kiezen voor het opstellen en ondertekenen van de notariële akte. Dit wordt ook wel de leveringsakte genoemd. Het maakt de gemeente niet uit welke notaris u kiest.

¹ Zie de legesverordening: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-13186.html>.

6g. Wat doet het Kadaster? Registreren en inmeten



Het Kadaster verzamelt gegevens van onroerende zaken, zoals grond, in Nederland. Deze houdt het Kadaster bij in openbare registers en op kadastrale kaarten. Tegen een vergoeding zijn deze gegevens voor iedereen beschikbaar. Ook de gemeente raadpleegt regelmatig deze registers.

Na verkoop van een stuk grond neemt het Kadaster dit op in zijn administratie: de *registratie*.

Als een stukje snippergroen wordt verkocht, gaat er een stukje af van het gemeentelijk eigendom en wordt dat uw eigendom. Dat noemen we *splitsen*: het oude (grotere) stuk gemeentegrond wordt gesplitst in minimaal 2 nieuwe: een kleiner stuk gemeentegrond en een nieuw perceel, dat verkocht kan worden aan een bewoner. En dus komen er ook een of meer nieuwe grenzen. Deze nieuwe grenzen komt het Kadaster vervolgens (vóór of na de inschrijving van de akte) *inmeten*. Ook het inmeten kost geld. Aan inmeting en inschrijving zijn dus kosten verbonden. De kosten en de procedure (vóór of na de notaris of allebei) van het inmeten van het snippergroen worden bepaald door de koopsom en de grootte van de gemeentegrond.

Situatie A: de notaris doet een voorlopige kadastrale grensmeting/splitsing, biedt de akte ter inschrijving aan aan het kadaster en vervolgens vindt er een definitieve inmeting plaats door het kadaster (tarieven kadaster 2022):

- kosten voorlopige kadastrale grensmeting = € 95,-
- kosten inschrijving akte : € 78,50- of € 137,50 (afhankelijk van de wijze van inschrijving)
- verificatiekosten = € 630,- (alleen als het om een perceel gaat met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of die een waarde vertegenwoordigt van meer dan € 5.000,-)

Let op: de definitieve inmeting vindt plaats tussen 1,5 en 2 jaar na de inschrijving! Afhankelijk van de uitkomst van de inmeting kan er een verrekening plaatsvinden. Verkoopt u uw woning voordat een definitieve inmeting heeft plaatsgevonden, houd er dan

rekening mee dat u bij de definitieve inmeting wel aanwezig moet zijn. U krijgt te zijner tijd een oproep van het Kadaster.

Situatie B: er vindt meteen een definitieve inmeting plaats en de notaris biedt de akte ter inschrijving aan aan het kadaster.

- kosten definitieve inmeting: € 150,- bij een oppervlakte van minder dan 100 m² of € 420,- bij een oppervlakte van meer dan 100 m²
- kosten inschrijving akte = € 77,- of € 126,- (afhankelijk van de wijze van inschrijving)
- verificatiekosten = € 630,- (alleen als het om een perceel gaat met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of die een waarde vertegenwoordigt van meer dan € 5.000,-)

Let op: u moet wel rekening houden met een wachttijd van 20 werkdagen.

Als u van plan bent uw woning binnen korte tijd te verkopen, dan verdient het de aanbeveling om voor de definitieve inmeting te kiezen. U heeft dan namelijk meteen duidelijkheid over waar de grenzen precies liggen, de exacte afmetingen en de koopprijs waardoor snel een afrekening tussen u en de gemeente kan plaats vinden.

70. Wat gaat kopen nou in totaal kosten?

Als snippergroen kan worden verkocht, brengt dit kosten met zich mee. Deze kosten bestaan uit:

- *Kosten notaris*
- *Kosten kadaster (tarieven 2022):*
 - KLIC melding: € 13,50,-
 - inschrijving akte van levering: € 78,50 of € 137,50 (afhankelijk van de wijze van inschrijving)
 - voorlopige of definitieve inmeting perceel: kosten afhankelijk van grootte perceel en de hoogte van de koopsom; zie hierboven
- *Koopsom aankoop grond:* aantal m² × € 135,-.

- *Overdrachtsbelasting*: 2% berekend over de koopsom (bij particulieren).

71. Procedure en behandeling aanvraag

U wilt snippergroen van de gemeente kopen. De procedure is dan als volgt:

Stap 1: officiële aanvraag

U maakt uw wens tot aankoop kenbaar bij de gemeente. U krijgt van de gemeente een aanvraagformulier. Deze vult u helemaal in en stuurt u terug naar de gemeente. Een kopie van alle papieren bewaart u voor uw eigen dossier. Als het aanvraagformulier met de situatieschets bij de gemeente binnen is, ontvangt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

Stap 2: beoordeling door de gemeente

De gemeente beoordeelt of de gemeentegrond verkocht kan worden. De gemeente gaat met een KLIC-melding na of er kabels of leidingen in het perceel liggen. De kosten voor deze KLIC-melding (anno 2022 is dat € 13,50) worden bij verkoop van de grond aan u in rekening gebracht. U krijgt over het algemeen binnen zes weken bericht op de vraag of u de gemeentegrond kunt kopen en het resultaat van de onderzoeken. Als nu blijkt dat er een leiding nutsvoorziening aanwezig is t.b.v. een derde (dus niet de Gemeente Urk) zal eerst de betreffende nutspartij worden verzocht mee te werken aan een dergelijke vestiging van een zakelijk recht.

Stap 3: gemeente gaat akkoord met de aanvraag Bij een verkoop wordt het aantal m², de vorm en ligging van het te verkopen snippergroen vastgelegd in een aanbiedingsbrief met de koopovereenkomst en een situatietekening. U krijgt alle papieren thuis gezonden. De koopovereenkomst wordt in tweevoud aan u toegezonden. Na ondertekening van de koopovereenkomst en situatietekening stuurt u deze inclusief een kopie van het identiteitsbewijs van de koper(s) terug naar de gemeente. Een kopie van alle papieren bewaart u voor uw eigen dossier.

Stap 4: gemeente controleert alle papieren

De gemeente stuurt de getekende koopovereenkomst, kopie van het identiteitsbewijs en getekende situatietekening naar de notaris. Zij vraagt de door uw gekozen notaris om een afspraak met u te maken voor het passeren van de notariële akte.

Stap 5: naar de notaris & grens aanwijzen aan het Kadaster

Afhankelijk van uw wens komt het Kadaster vóór of nadat de akte bij de notaris is gepasseerd, de grond definitief opmeten. Een eventuele voorlopige kadastrale grens wordt verwerkt in de notariële akte. Als bij de inmeting achteraf (dus na de notaris) blijkt dat u voor te veel of te weinig m² heeft betaald, dan verrekent de gemeente dat. Dat doet de gemeente door u terug te betalen (bij te veel m²) of u een extra factuur te sturen als zij u te weinig m² in rekening heeft gebracht.

Stap 6: grond in gebruik nemen als nieuwe eigenaar.

Misschien moet u dan nog een of meer vergunningen aanvragen. Houd in ieder geval rekening met uw (nieuwe) burens: niet bouwen bij de burens zonder hun toestemming.

Dit hele proces neemt enkele weken tot enkele maanden in beslag.

Contactpersoon Gemeente Urk

Voor vragen over de aankoop van gemeentegrond kunt u contact opnemen met de volgende personen:

Mevrouw J. Pasterkamp – Ter Beek

Telefoonnummer: 0527-689868

E-mailadres: j.pasterkamp@urk.nl

Mevrouw J. de Boer – Snoek

Telefoonnummer: 0527-689868

E-mailadres: j.snoek@urk.nl