



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Project 'Reconstructie Attelakenseweg Etten-Leur'

Vragen en antwoorden

Verantwoording

Dit is een uitgave van de gemeente Etten-Leur en Van Leijen Overheidsrecht.

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

Dit is versie 01, mei 2018 (redactie Bram Verbaas)

Het is mogelijk dat in de loop van de tijd verbeterde versies verschijnen, waarin we nieuwe informatie, beleid en vragen van bewoners verwerken. Dit boekje wordt dus werkende weg steeds beter en uitgebreider.

Dit boekje is zowel op papier als in pdf-vorm (e-book) beschikbaar voor bewoners en betrokkenen van de Attelakenseweg. De e-book-versie kan altijd worden opgevraagd per mail: etten-leur@vanleijenoverheidsrecht.nl.

Inhoudsopgave

1. Waarom dit boekje?	8
2. Waar kan ik terecht voor vragen en opmerkingen?	8
3. Wat is er de hand op de Attelakenseweg?	9
4. Waarom schakelt de gemeente een extern bureau in?	9
5. Waarom komt de gemeente hier nu mee?	9
6. Volgens mij gebruik ik helemaal geen gemeentegrond	10
7. Nou, die gemeentegrond was anders slecht onderhouden hoor ...	10
8. Waarom blijft het niet gewoon zoals het is?	11
9. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen	11
10. Regel het maar met mijn woordvoerder	11
11. Wat betekent ontruiming?	11
12. Wat is dat: Goede Buren, Goede Regeling?	12
13. Welke gegevens hebben jullie van en over mij?	14
14. Dat wist ik helemaal niet: ik heb het huis zo gekocht	16
15. Dat heeft de makelaar/vorige bewoner me helemaal niet verteld	16
16. Ik heb ooit een afspraak met de gemeente gemaakt	16
17. Ik gebruik die grond al jaren. Dan is het toch verjaard?	18
18. Moet de gemeente mij niet waarschuwen voor verjaring?	18
19. Wat moet ik doen bij een beroep op verjaring?	18
20. Waarom werkt de gemeente niet 'zo maar'	18
21. Ik gebruik niks	19
22. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen	19
23. Ik wil niet ontruimen, ik doe een beroep op verjaring	19
24. Mijn grond is verjaard en ik wil de grond niet verkopen, want ik blijf de grond liever gebruiken zoals ik dat nu doe	19
25. Ik wil niet ontruimen en doe ook geen beroep op verjaring	20

26. Ik wil er vanaf	20
27. Ik gebruik nu géén of andere gemeentegrond, maar wil wel graag gemeentegrond kopen. Kan dat?	20
28. Wat hebben jullie afgesproken met mijn bureu?	22
29. Wat kan er verkocht worden?	22
30. Niet verkopen: grond met kabels en leidingen.....	22
31. Soms wel gemeentegrond verkopen met kabels en leidingen.....	23
32. Wat kost dat, kopen?	23
33. Wat betekent 'kosten koper'?	24
34. Betaal ik na aankoop méér OZB?	24
35. Wat voor soort grond is er te koop?	25
36. Mag ik de grond na aankoop net zo gebruiken	25
37. Bestemmingsplan.....	25
38. Ik wil bouwen op de aangekochte grond	26
39. Kies zelf uw notaris.....	26
40. Wat doet het Kadaster? Registreren en inmeten.....	27
41. Wat gaat kopen nou in totaal kosten?	28



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Algemeen

1. Waarom dit boekje?

De gemeente Etten-Leur informeert u graag over een project dat in 2016 van start is gegaan op de Attelakenseweg: een wegreconstructie. Daarbij wordt de weg en ook het fietspad onder handen genomen. En kijken we naar gebruik van gemeentegrond.

De reconstructie betekent dat de rijweg stiller, beter en veiliger wordt. Het fietspad wordt verbeterd en ook een stuk verplaatst in verband met de bomenrij. We hebben geconstateerd dat we daarvoor meer gemeentegrond nodig hebben voor de weg dan nu het geval is. Deze gemeentegrond, naast het huidige fietspad, blijkt bij een aantal adressen in gebruik als tuin. Wij willen deze situatie samen met u oplossen. Daar komt best wel veel bij kijken, daarom ontvangt u 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 aan de Attelakenseweg benaderen we persoonlijk per brief. Daarin nodigen we elke bewoner uit voor een persoonlijk gesprek over het project en het gebruik van gemeentegrond. 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 op de Attelakenseweg. U kunt mailen met etten-leur@vanleijenoverheidsrecht.nl.

> *Nieuwsbrief.* Er komt regelmatig een nieuwsbrief over de voortgang van het project.

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

3. Wat is er de hand op de Attelakenseweg?

De reconstructie van de Attelakenseweg is nodig om de weg stiller, veiliger en duurzamer te maken. Kortom, de weg wordt er beter op. De huidige weg geeft veel geluidsoverlast. Ook de snelheid van het verkeer is vaak te hoog, terwijl de verkeersdrukte toeneemt. De fietspaden aan beide zijden maken een sprongetje opzij, om zo ruimte te maken voor de bomenrij. Dat de bomen hierdoor kunnen blijven staan is erg fijn voor iedereen.

Op de Attelakenseweg hebben veel woningen gemeentegrond in gebruik, die in voortuinen ligt. Deze grond is eigendom van de gemeente zo blijkt uit het Kadaster. De gemeente is dus eigenaar, terwijl het er buiten anders uit ziet. Dat kan verwarring scheppen.

Bovendien, de gemeente heeft deze grond nodig voor de reconstructie van de rijweg en het fietspad. De gemeente wil dit graag goed regelen, zodat daarover geen misverstanden ontstaan.

We werken volgens het beginsel van **Goede Buren, Goede Regeling** (zie verderop).

4. Waarom schakelt de gemeente een extern bureau in?

Alle bewoners aan de Attelakenseweg persoonlijk benaderen en alle dossiers vlot 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 op de Attelakenseweg en met veel bewoners in contact komen. Daarnaast komt er regelmatig een nieuwsbrief over de voortgang van het project. Heeft u nu al vragen of opmerkingen? Mail dan naar etten-leur@vanleijenoverheidsrecht.nl of bel 073 747 04 03.

5. Waarom komt de gemeente hier nu mee?

Pas tijdens de voorbereiding van de reconstructie kwam aan het licht dat bepaalde stukken gemeentegrond – die nodig zijn voor de

verlegging van het fietspad – in gebruik zijn als tuin bij sommige bewoners.

De gemeente wil graag al het gebruik van gemeentegrond door haar burgers goed regelen. Op de Attelakenseweg komen beide projecten (wegreconstructie en gebruik van gemeentegrond) bij elkaar. Daarom hoort u nu van de gemeente.

6. 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 straat 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 erbij. Ook is de landmeter van de gemeente onlangs bij u geweest om de grenzen uit te zetten met piketpaaltjes, zodat deze in uw tuin zichtbaar worden.

7. Nou, die gemeentegrond was anders slecht onderhouden hoor

Dat komt helaas voor. Aan de andere kant, gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. 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 Etten-Leur. 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.

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

telefoon: 14076 of 076 – 5024 000

melding woon- en leefomgeving: www.etten-leur.nl

8. Waarom blijft het niet gewoon zoals het is?

Omdat de gemeente deze grond nodig heeft om de reconstructie van de Attelakenseweg te realiseren. De rijweg en het fietspad gaan op de schop. Niet zomaar, maar om de weg stiller, beter en veiliger te maken. Het fietspad moet verlegd worden om de bomenrij te ontzien. Met meer ruimte voor de wortels, kunnen deze bomen straks weer stralen en groeien.

9. Ik ga binnenkort mijn huis verkopen

Heeft u nu al vragen en/of kunt u niet wachten totdat u een persoonlijk gesprek met ons heeft gehad? Neem dan alvast contact met ons op: etten-leur@vanleijenoeverheidsrecht.nl of bel tijdens kantooruren: 073 747 04 03.

10. Regel het maar met mijn woordvoerder

Heeft u liever dat iemand anders met de gemeente overlegt over uw 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.

11. Wat betekent ontruiming?

We vermoeden dat diverse voortuinen op de Attelakenseweg voor een deel ontruimd moeten worden voor het nieuwe fietspad. Ontruimen betekent 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 en dergelijke, op te leveren. We spreken dat goed met u door, zodat u niet voor verrassingen staat.

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

De gemeente is als eigenaar van veel grond, juridisch buren met veel bewoners, ook aan de Attelakenseweg. 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. Daarom komen we graag bij u langs.



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Wat weten we van u?

13. Welke gegevens hebben jullie van en over mij?

We maken natuurlijk graag ons huiswerk zo goed mogelijk. Daarom verzamelen we alvast zo veel 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. Dat slaan we allemaal op in een digitaal dossier. Elke bewoner heeft inzage in zijn of haar eigen dossier, digitaal of op papier.

U krijgt van ons een code, waarmee u toegang krijgt tot uw eigen dossier.

Bent u niet zo handig met de computer? Dan sturen of overhandigen wij gewoon alles op papier.



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Uw situatie

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

Dat komt veel voor. Niet alle kadastrale of eigendomsgrenzen zijn buiten zichtbaar. En lang niet iedereen heeft dus in de gaten dat hij of zij grond van een ander gebruikt.

De wet en rechtspraak verlangen van elke eigenaar dat deze bij de aankoop van een huis wéét wat ie koopt, inclusief grenzen. Maar, de wet en rechtspraak vinden ook dat bij het kopen of bijvoorbeeld erven van een huis, men geen uitgebreid onderzoek hoeft te doen naar grenzen en hun precieze ligging, als daar geen bijzondere reden voor is. We zullen het dan samen moeten oplossen.

15. 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 tuin 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 eigendomsgrenzen 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.

16. 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) en goed met u regelen.



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Verjaring

17. 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.

18. 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 dat doet u dat zélf: zelf op dat idee komen en vervolgens actie ondernemen, dus de gemeente overtuigen dat er inderdaad sprake is van verjaring.

19. 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.

20. 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.

21. Ik gebruik niks

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.

22. 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.

23. Ik wil niet ontruimen, 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 kunt u dat aan de orde stellen. Mocht uw beroep op verjaring slagen, dan betekent dat niet dat u de grond kunt blijven gebruiken zoals u dat nu doet. De gemeente zal u in dat geval een koopaanbod doen, zodat de reconstructie van de weg en het fietspad gerealiseerd kan worden.

24. Mijn grond is verjaard en ik wil de grond niet verkopen, want ik blijf de grond liever gebruiken zoals ik dat nu doe

Dat zal in veel gevallen vermoedelijk niet mogelijk zijn. De gemeente denkt aan het algemeen belang en heeft na een zorgvuldige overweging besloten, rekening houdend met alle relevante belangen, dat het fietspad verlegd gaat worden.

Daarvoor is gemeentegrond nodig die nu in gebruik blijkt te zijn bij bewoners. Daar moeten we samen een oplossing voor vinden.

25. Ik wil niet ontruimen en doe ook geen beroep op verjaring

U zult dan toch moeten ontruimen.

26. Ik wil er vanaf

Dan overleggen wij met u over ontruiming.

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

Misschien wel. U kunt altijd uw verzoek tot aankoop bekend maken. De gemeente beoordeelt aan de hand van een checklist of verkoop tot de mogelijkheden behoort.



van leijen **overheidsrecht**

praktisch glashelder samen

Ook handig
om te weten

28. Wat hebben jullie afgesproken met mijn burenen?

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 gevallen liggen de feiten per woning n et even anders. Soms maken we dus verschillende afspraken of treffen we diverse regelingen. Wat u onderling uitwisselt, is voor eigen rekening en risico.

29. Wat kan er verkocht worden?

Grond die de gemeente niet meer zelf nodig heeft. De gemeente heeft in eerste instantie haar grond nodig voor de reconstructie. Toch zou het kunnen voorkomen dat bepaalde stukken grond langs het fietspad niet nodig zijn en in aanmerking komen voor verkoop aan particulieren. Dat bekijken we van geval tot geval, en zal gedurende het project tijdens de bewonersgesprekken duidelijk worden. Dat pakken we dan tegelijkertijd op met dit reconstructie-project, dat scheelt weer gedoe. En u heeft er mogelijk ook iets aan.

30. 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  en 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.

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

32. 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 gemeentegrond.

> **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 tussen de € 100,- en € 200,- per vierkante meter.

> **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 € 25,- inclusief belastingen (prijspeil 1 januari 2017);
- 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.

33. Wat betekent 'kosten koper'?

U betaalt niet alleen een prijs per m², er zijn ook bijkomende kosten. Bij het aankoopbedrag 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 € 500,- 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.

34. Betaal ik na aankoop méér OZB?

Waarschijnlijk wel, maar niet meteen. Als u na 1 januari 2017 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2017 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerend zaakbelasting in 2016. In 2018 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.

35. 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.

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

De grond kan worden gebruikt als erf/tuin. Heeft u andere wensen, dan kan er samen naar mogelijkheden worden gezocht. Geef eventuele andere wensen aan tijdens ons gesprek met u. De gemeente bekijkt dan ook welke mogelijkheden het bestemmingsplan toelaat.

37. Bestemmingsplan

Helaas doorkruisen verkoopplannen van de gemeente soms een ander belang van de gemeente, namelijk het bestemmingsplan 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. Het bestemmingsplan verandert namelijk niet automatisch mee met een verkoop van grond. In veel gevallen moet het bestemmingsplan nog aangepast worden aan de verkoop van een strook gemeentegrond.

38. 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, vóórdat 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 het bestemmingsplan. 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 het bestemmingsplan, het welstandsbeleid en andere regelgeving. En moet bij afwijkingen van het bestemmingplan 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.

39. 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.

40. 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 stuk grond 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 verkoop) *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 stuk grond worden bepaald door de koopsom en de grootte van de gemeentegrond. Sinds 1 januari 2015 is de procedure voor het inmeten veranderd en zijn de tarieven soms aanzienlijk lager dan voorheen:

Situatie A: klein stukje snippergroen met kleine prijs

- oppervlakte is kleiner 100 m² én
- koopprijs is niet hoger dan € 5.000,-?

Dan is nodig: een **voorlopige kadastrale grens** (VKG). De kosten bedragen € 77,-.¹ Dit lage bedrag maakt deze methode heel aantrekkelijk voor kleine percelen of bedragen. Op YouTube vindt u een video over de aanwijs.²

¹ Tarieven vanaf 1 januari 2017. Zie ook:

<https://www.kadaster.nl/documents/20838/87984/Tarieven+2017/59a87d15-b872-464b-9ef5-88a715e45de1>

² <https://youtu.be/XPEXxo7So6E>. Of zoek op: aanwijs halen.

Situatie B: groter stuk gemeentegrond en/of hogere prijs

- de oppervlakte is groter dan 100 m² én
- de koopprijs is hoger dan € 5.000,- én
- u en de gemeente weten precies waar de grenzen van het stuk grond liggen?

Dan is nodig: een **nieuwe definitieve kadastrale grens**, vóórdat u naar de notaris gaat. De procedure voor een nieuwe, definitieve kadastrale grens neemt al snel zo'n vier weken in beslag. De kosten bedragen € 126,-.³

Situatie C: groter overhoekje en/of hogere prijs

- de oppervlakte is groter dan 100 m² en/of
- de koopprijs is hoger dan € 5.000,- én
- u en de gemeente weten **niet** precies waar de grenzen van de te verkopen grond liggen?

Dan is nodig: een **voorlopige kadastrale grens** (VKG). De kosten bedragen dan € 203,- (€ 77,- vooraf en € 126,- achteraf voor de verificatiemeting).

NB: dit zijn de tarieven voor het jaar 2017 (prijswijzigingen voorbehouden).

4.1. Wat gaat kopen nou in totaal kosten?

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

- *Kosten Kadaster (tarieven 2017):*
 - KLIC melding/oriëntatieverzoek (onbelast): € 25,-
 - (onbelast) inschrijving akte van levering: € 168,-
 - inmeting perceel (afhankelijk van grootte perceel en de hoogte van de koopsom): zie hierboven
 - (onbelast) inschrijving zakelijk recht: € 168,- (alleen in geval van leidingen)
- Koopsom aankoop grond.
- Overdrachtsbelasting, 2% berekend over de koopsom (bij particulieren).

³ Tarieven vanaf 1 januari 2017.

