

Hieronder treft u de veel gestelde vragen + antwoorden aan die betrekking hebben op het project Snippergroen.

1. Wat wordt bedoeld met snippergroen?

Gemeentegrond is in principe bedoeld voor algemene voorzieningen waar alle inwoners van de gemeente gebruik van (kunnen) maken. Bijvoorbeeld voor wegen en straten of voor openbare groenvoorzieningen. In het project Snippergroen bedoelen we met gemeentegrond: stroken grond in eigendom van de gemeente die een beperkte functie hebben en direct grenzen aan een woonperceel. Deze stroken grond zijn bijvoorbeeld niet belangrijk voor de verkeerssituatie of het straatbeeld. Mogelijk komen deze stroken grond in aanmerking voor verkoop.

2. Wat is de prijs van snippergroen?

Gedurende het project geldt een verlaagde verkoopprijs van € 50,- per vierkante meter voor stroken grond tot en met een oppervlakte van 50 m². Voor stroken grond met een oppervlakte vanaf 50 m² tot en met 100 m² geldt een tarief van € 100,- per vierkante meter. De eerste 10 m² worden om niet overgedragen. Stroken grond groter dan 100 m² worden getaxeerd door een taxateur.

De bijkomende kosten zoals 2% overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van de koper (kosten koper).

Schematisch ziet de berekening van de verkoopprijs er als volgt uit:

0-10 m ²	€ 0,-
11-50 m ²	€ 50,-
51-100 m ²	€ 100,-
> 100 m ²	taxatiewaarde

3. Wat betekent kosten koper?

Kosten koper betekent dat de 2% overdrachtsbelasting over de koopsom (aantal m² x € grondprijs,- per m²), de notariskosten en de kadasterkosten voor rekening van de koper komen.

4. Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?

De verkoopprijzen zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hiervan afwijken is niet mogelijk.

5. Hoe kan ik een strook gemeentegrond kopen?

U vult het aanvraagformulier dat u vindt op onze website in en stuurt dit aan ons toe, belt met (055) 580 22 79 of stuurt een e-mail naar snippergroen@apeldoorn.nl. Wij beoordelen of u de gewenste strook gemeentegrond kunt kopen.

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

Als wij uw aanvraag hebben ontvangen, onderzoeken wij of we de strook gemeentegrond aan u kunnen verkopen. Wij toetsen de aanvraag aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in het beleid (Herijking uitgiftebeleid openbaar groen 2016). Wij kijken daarbij onder andere naar de groenstructuur in uw buurt, de (verkeers)veiligheid, mogelijk toekomstige ontwikkelingen, logische en rechte kadastrale grenzen en naar de aanwezigheid van kabels en/of leidingen. Wanneer blijkt dat er geen belemmeringen zijn, kunt u de grond kopen. Wij sturen u dan een verkoopvoorstel. Daarna maakt de notaris de koop officieel door het passeren van de akte. Kunt u de grond niet kopen, dan hoort u van ons waarom het niet kan.

7. De gemeente heeft het hele blok woningen aangeschreven. Als niet iedereen gemeentegrond wil kopen, wat zijn dan de gevolgen?

Als niet alle inwoners van het blok de gemeentegrond willen kopen, betekent dat niet dat niemand uit het blok gemeentegrond kan kopen. We streven naar een rechte en logische kadastrale grens, maar het is geen harde eis. We bekijken elke situatie individueel.

8. 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.

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

Als huurder kunt u geen grond van de gemeente kopen. Nieuwe huurovereenkomsten worden niet meer aangegaan.

10. Ik huur een strook grond van de gemeente. Wat gebeurt er met deze overeenkomst?

De gemeente wil bestaande (huur)overeenkomsten actualiseren. Dit doen we door:

- De grond voor een verlaagde verkoopprijs te koop aan te bieden. Diverse huurders hebben in het verleden bij de gemeente aangegeven het door hun gehuurde stukje snippergroen te willen kopen. Verkoop was destijds niet mogelijk binnen de toen geldende regels. Voor een deel van deze huurders is koop nu wel mogelijk. De gemeente vindt het redelijk om voor deze huurders een deel van de huursom te compenseren. Daarom wordt een korting van € 1 per m² voor elk jaar van de looptijd van het huurcontract toegepast met een maximum korting van € 10 per m² op de verkoopprijs.

- Indien u geen interesse heeft in aankoop van de grond, blijft de bestaande huurovereenkomst in stand. Wel is in het nieuwe beleid bepaald dat de huurprijs in vijf jaar tijd wordt verhoogd naar € 10,- per m² per jaar, met een minimumhuurprijs van € 250,- per jaar.

De verhoging ziet er als volgt uit:

1 januari	Prijs per m ²	Minimumprijs per jaar
2018	€ 2,-	€ 50,-
2019	€ 4,-	€ 100,-
2020	€ 6,-	€ 150,-
2021	€ 8,-	€ 200,-
2022	€ 10,-	€ 250,-

Voor bewoners van corporatiewoningen die een stukje snippergroen huren wordt het oude huurtarief van € 0,98 per m² gehandhaafd, totdat er een overeenkomst is met de corporaties. De gemeente spant zich in om afspraken te maken met de corporaties over een mogelijke overdracht van verhuurde stukjes snippergroen.

U wordt over uw individuele situatie per brief geïnformeerd.

11. Wat gebeurt er als ik het grondgebruik niet wil regelen?

Als u geen belangstelling heeft voor de aankoop van de gemeentegrond en er geen sprake is van verjaring, dan moet u de grond weer beschikbaar stellen aan de gemeente. De grond moet schoon (zonder bestrating, beplanting, etc.) opgeleverd worden aan de gemeente. Wij richten de grond dan in als openbaar groen.

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

Met dit project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Bijvoorbeeld door in gebruik genomen gemeentegrond te verkopen aan de gebruiker. Op dit moment is dat niet altijd geregeld. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij bewoners die betaald hebben voor eenzelfde strook

gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik hebben genomen. Het project start in de Matenhoeve en Ugchelen. Daarna komen de overige kernen van de gemeente Apeldoorn aan bod.

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

Het Kadaster verzamelt gegevens van alle grond in Nederland. Met die gegevens maakt het Kadaster zogenoemde kadastrale kaarten. Door de kadastrale kaarten te vergelijken met een recente luchtfoto is geconstateerd dat u gemeentegrond gebruikt.

14. De strook gemeentegrond waar de gemeente mij over aanschrijft was slecht onderhouden. Waarom wil de gemeente deze grond überhaupt terug of hier nu nog geld voor vragen?

De gemeentegrond is en blijft gemeentelijk eigendom. Het eventuele slechte onderhoud staat los van het terugvorderen of de mogelijke verkoop van deze grond. Als u klachten heeft over het slechte onderhoud kunt u hierover een melding doen. Slecht onderhoud is geen reden om gemeentegrond zonder toestemming bij uw tuin te trekken.

15. Ik heb de gemeentegrond al meer dan twintig jaar in gebruik. Ik vind dat ik eigenaar van de grond ben geworden op grond van verjaring. Waarom schrijft u mij dan nu aan?

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Dit betekent dat het eigendom van de gemeentegrond niet zomaar overgaat van de gemeente naar de bewoner. Om een geslaagd beroep te doen op verjaring dient u bewijsmateriaal aan te leveren waaruit blijkt dat u deze gemeentegrond minimaal twintig jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in bezit heeft. Er moet sprake zijn van een ondoordringbare erfafscheiding (haag/afrastering) die het stukje grond afsluit van het eigendom van de gemeente waardoor het perceel niet meer toegankelijk is voor derden. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. In dit geval stelt u dat de grond verjaard is, dus dient u dit ook te bewijzen. De bewijslast ligt bij u. De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverde bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt.

16. Ik heb dit huis een jaar geleden gekocht en de verkoper heeft mij niets over gebruik van gemeentegrond verteld. Wat nu?

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente bemoeit zich hier niet mee. De gemeente kijkt naar de situatie op dit moment en constateert dat u als huidige bewoner van deze woning gemeentegrond gebruikt.

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

Dit is in beginsel niet mogelijk. Wij vinden het niet wenselijk dat inwoners grond die niet direct aan het eigen perceel grenst kopen. Alle situaties worden per geval bekeken. Als er meerdere bewoners grenzen aan een strook gemeentegrond, dan nemen wij contact op met alle bewoners.

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

De bouw mogelijkheden die ontstaan door aankoop van de grond, zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. De te verkopen grond heeft vaak de bestemming 'groen' of 'verkeer'. Het bebouwen van deze grond is dan volgens het bestemmingsplan vaak niet toegestaan. Bebouwing is pas mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan. Heeft u een groenstrook gekocht, dan verandert de bestemming niet direct. Aankoop van restgroen leidt formeel dus niet tot vergroting van de bouw mogelijkheden. Indien u op het gekochte wil bouwen, of de oppervlakte mee wil laten tellen in de berekening van de procentuele bebouwingsgraad, dan moet hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden of een vrijstellingsprocedure worden gevoerd. De bestemming wijzigt pas bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan. Indien u een wijziging van de bestemming op korte termijn wenst dan kunt u dit op eigen kosten doen.

19. Met wie kan ik contact opnemen voor vragen?

U kunt contact opnemen met het projectteam Snippergroen van de gemeente Apeldoorn via het telefoonnummer (055) 580 22 79. U kunt ook een e-mail sturen naar snippergroen@apeldoorn.nl.