

Vragen over het project

Wat is de aanleiding?

Het project Verkoop en verhuur reststroken openbaar groen is nieuw leven ingeblazen. Het is de wens van het huidige college van burgemeester en wethouders om daar waar mogelijk reststroken openbaar groen te verkopen. Met het nieuwe project wordt uitvoering gegeven aan deze wens van het college, zoals dat is opgenomen in het Coalitieakkoord 2014.

Het project kent 2 deelprojecten:

- Het deelproject Verkoop en verhuur van openbaar groen: het daar waar mogelijk verkopen van reststroken openbaar groen, of dit aan te bieden voor vormen van tijdelijk gebruik, om burgers de mogelijkheid te bieden om hun tuin te vergroten
- Het deelproject Handhaving eigendomsrecht bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond: met dit project wil de gemeente alle vormen van oneigenlijk gebruik aanpakken en er voor zorgen dat haar eigendomspositie niet verslechterd. Bovendien ontstaat zo ook een situatie dat alle bewoners die grond van de gemeente gebruiken daarvoor ook betalen. Er ontstaat meer rechtsgelijkheid voor de inwoners.

Doet de gemeente dit om geld te kunnen verdienen?

Nee, dat is niet het uitgangspunt. In het coalitieakkoord van het college is in 2014 opgenomen dat de gemeente daar waar dat mogelijk is reststroken openbaar groen wil afstoten. Met dit project wil de gemeente de grond die daarvoor geschikt is beschikbaar stellen aan de bewoners. Dit doen wij met verkoop en verhuur. De grond vertegenwoordigt natuurlijk wel een waarde, zowel voor de gemeente als de bewoners die een stuk grond graag in eigendom wil krijgen. Hiervoor is een prijs vastgesteld die passend is bij de markt en de waarde van de grond.

Verder willen wij voorkomen dat onze grond, ons gemeentelijk eigendom ongewild in bezit en eigendom komt van burgers die daarvoor geen tegenprestatie leveren in de vorm van koop of huur.

Naast de (éénmalige) opbrengst van verkoop en opbrengsten uit verhuur zijn er ook kosten verbonden aan dit project. Denk hierbij aan de inzet van medewerkers, maar ook de kosten die herinrichting van de openbare ruimte met zich meebrengt. Als er geld overblijft uit dit project, dan kan dat vooralsnog worden besteed in de openbare ruimte.

Wat is snippergroen?

Snippergroen zijn kleine stroken openbaar groen van de gemeente. Deze groenstroken grenzen aan uw tuin, woning of perceel.

Kan ik ook en afspraak maken met het projectteam?

U kunt een afspraak maken met het projectteam via telefoonnummer 053-4818508. Tevens kunt u een e-mail sturen naar snippergroen@enschede.nl.

Waarom alleen een start in deze twee buurten?

Er wordt gestart met twee buurten Reerinklanden en Park Stokhorst. Dat heeft als reden dat we als gemeente ervaring willen op doen met de nieuwe aanpak en uitgangspunten, maar ook omdat het niet mogelijk is om dit tegelijk voor de gehele stad te doen. Daarom is gekozen voor een gefaseerde en gebiedsgerichte aanpak.

Ik zie dat het project van start gaat in de buurten Reerinklanden en Park Stolhorst. Kan ik al vast een strook openbaar groen kopen, ook al woon ik niet in deze buurten?

U kunt, als daarvoor binnen het projectteam capaciteit aanwezig is, ook als uw perceel niet in de eerste twee buurten valt, grond aankopen. Maar dan moet het volstrekt helder zijn dat het gaat om een strook openbaar groen die onder alle omstandigheden als 'uitgeefbaar groen' zal worden aangemerkt. Wanneer het niet direct helder is zal uw aanvraag worden meegenomen bij de uitvoering van het project in uw buurt.

Vragen over het kopen van openbaar groen

Wat is de consequentie als ik de grond niet kan/wil kopen?

Als u grond van de gemeente gebruikt, maar die niet wilt kopen of deze grond niet kan worden uitgegeven, dan vragen wij u om de grond weer terug te geven aan de gemeente. Wij vragen u dan om de zaken die u daarop hebt aangebracht (zoals een schutting, beplanting of bestrating) te verwijderen. De gemeente richt de strook grond dan weer in als openbaar groen.

Ik wil de grond wel kopen, maar ik kan dat niet betalen. Wat nu?

Hierover kunt u contact opnemen met een van de projectmedewerkers. Er kan dan worden gekeken naar een passende oplossing. De projectmedewerkers zijn op dinsdag, donderdag en vrijdag bereikbaar op het nummer 053-4818508. Tevens kunt u een e-mail sturen naar snippergroen@enschede.nl.

Als ik de grond koop wat mag ik er dan mee doen?

De aan te kopen grond mag u na aankoop gebruiken en inrichten als (sier)tuin. Als u vragen heeft over de mogelijkheden op de grond dan adviseren wij u om een bezoek te brengen aan het Omgevingsloket van de gemeente. Aan het Omgevingsloket kan samen met u bekeken worden of hetgeen u wilt ook mogelijk is en of u daarvoor wel of geen vergunning nodig heeft. Daarnaast kunt u in het bestemmingsplan vinden wat u met de grond mag doen.

Kan ik als huurder van een woning de grond ook kopen?

Nee, dat kan niet. Het uitgangspunt is: een eigenaar koopt. Het uitgangspunt bij uitgifte van snippergroen is altijd verkoop. Bent u echter huurder, dan is verhuur mogelijk, als de verhuurder de grond niet wenst te kopen.

Als ik de grond niet koop, mag mijn buurman de grond dan kopen?

Nee, dat kan niet. Reststroken openbaar groen kunnen alleen verkocht worden aan de eigenaar van het aangrenzend perceel. Het kan voorkomen dat een strook gemeentegrond aan meerdere percelen grenst. Per situatie zal dan bekeken worden of en hoe de grond verkocht kan worden.

Kan ik de grond ook later kopen?

U kunt de grond die als uitgeefbaar groen is opgenomen in de Uitgiftekaart te allen tijde kopen. Als u de grond later koopt bent u wel duurder uit. Gedurende dit project geldt een hoge korting op de normale verkoopprijs van € 130,- (stand per januari 2015) van meer dan 30%. De prijs van de grond is nu € 90,- kosten koper. Na afloop van het project geldt weer de oude verkoopprijs van €130,-.

Hoe krijg ik de grond van de gemeente opgeleverd?

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

Waar of bij wie kan ik terecht voor meer informatie?

U kunt tijdens kantooruren contact opnemen met het projectteam, bereikbaar via telefoonnummer 053-4818508. Tevens kunt u een e-mail sturen naar snippergroen@enschede.nl

Welke gevolgen heeft de aankoop voor mijn WOZ-waarde of OZB-aanslag?

Als u na 1 januari 2015 grond van de gemeente koopt, heeft dit geen invloed op de WOZ-waarde van uw woning in 2015 en daarmee ook geen invloed op de door u te betalen onroerende zaakbelasting in 2015. In 2016 wordt uw perceel op basis van de nieuwe objectgegevens (dus inclusief de door u gekochte strook grond) opnieuw gewaardeerd 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 onroerend goed en betaalt u meer of minder onroerende zaakbelasting.

Wat betekent de aankoop voor de verkoopwaarde van mijn huis?

Voor het antwoord op deze vraag moet u contact opnemen met een makelaar. Door grond aan te kopen vergroot u uw perceel. In de meeste gevallen heeft dit een waardevermeerderend effect.

Vragen over het huren van openbaar groen

Wat is de consequentie als ik de grond niet kan/wil huren?

Als u reeds grond van de gemeente gebruikt, maar die niet wil huren of huren niet mogelijk is, dan vragen wij u om de grond weer terug te geven aan de gemeente. Wij vragen u dan om de zaken die u daarop hebt aangebracht (zoals een schutting, beplanting of bestrating) te verwijderen. De gemeente richt de strook grond dan weer in als openbaar groen.

Vragen over het terugvragen van openbaar groen door de gemeente

Wie betaalt de herinrichtingskosten van 'mijn tuin' als ik de grond moet teruggeven aan de gemeente?

De grond die wordt gebruikt is gemeentegrond. U heeft er destijds voor gekozen om de strook gemeentegrond in gebruik of in onderhoud te nemen. De strook grond is en blijft gemeentelijk eigendom, dit staat los van het feit of u de strook grond in gebruik heeft. Als de grond niet uitgeefbaar is of – bij uitgeefbare grond – als u niet wilt huren of kopen zijn de kosten van de herinrichting van uw tuin dan ook voor u zelf.

Wat doet de gemeente met de grond die wordt teruggevraagd van de oneigenlijke gebruiker?

De teruggevraagde grond wordt weer ingericht als openbaar groen.

Heb ik inspraak op hoe de grond na het terugvragen wordt ingericht?

U kunt uw wens aangegeven bij de gemeente. De inrichting moet passen in

de omgeving.

Hoe ver gaat de gemeente in het terugvragen van gemeentegrond?

Het uitgangspunt is dat de gemeente het gebruik van gemeentegrond wil regelen. De grond, die eigendom is van de gemeente en die niet-uitgeefbaar is of die – in het geval de grond wel uitgeefbaar is – niet door u wordt gekocht (als woningeigenaar) of gehuurd (als huurder van een woning) dient weer in het bezit te komen van de gemeente. Daar zijn verschillende juridische mogelijkheden voor. Meer informatie vindt u in de Nota handhaving eigendomsrecht gemeente bij oneigenlijk gebruik of kunt u verkrijgen via het projectteam.

Vragen over kosten

Wat is de prijs van het snippergroen?

Om de grondaankoop zo aantrekkelijk mogelijk te maken geldt gedurende het project een korting van 30% op de grondprijs per m². De prijs voor een stukje gemeentegrond is daardoor verlaagd van € 130,- naar € 90,- per m², kosten koper.

Kan ik onderhandelen over de koopprijs?

Nee, dat is niet mogelijk. De grondprijs voor verkoop van reststroken openbaar groen is een door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde prijs. Dit is vastgesteld per collegebesluit van 1 juni 2015. Hier kan niet van worden afgeweken.

Wat zijn de bijkomende kosten bij koop?

Bijkomende kosten zijn onder andere:

- de notariskosten (notaris uit te zoeken door koper);
- de overdrachtsbelasting ad 2 %;
- de kosten van inschrijving van het perceel in het Kadaster;
- de kosten van een recht van opstal, indien niet volstaan kan worden met het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst;
- eventuele meetkosten van het Kadaster voor toewijzen grenzen nieuwe perceel.

Bij kleinere percelen in dezelfde omgeving of bij aaneengesloten percelen kan men - om de kosten voor de koper(s) zo veel mogelijk te beperken – wellicht gebruik maken van een gezamenlijke akte van levering via de notaris. Het initiatief om notarissen daarvoor te benaderen ligt bij de koper(s).

Vragen over het proces van aankoop, huur of aanschrijving

Waarom kan ik geen grond / openbaar groen bij kopen?

Verkoop van gemeentegrond zal niet in alle gevallen mogelijk zijn. Verkoop is bijvoorbeeld niet mogelijk wanneer:

- een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- er een onlogische, moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat (kantelenvorming), bijvoorbeeld ten opzichte van naastgelegen panden;
- het openbaar groen rond uw woning een belangrijk onderdeel is het wijkgroen, de ecologische – of groenstructuur;
- er sociaal – of verkeersonveilige situaties, zoals verminderd zicht of onoverzichtelijkheid, ontstaan;

- het openbaar groen niet direct grenst aan uw eigendom;
- u niet de eigenaar, maar huurder bent van het aangrenzend pand.

Dit zijn voorbeeld van algemene uitgangspunten. Op de uitgiftekaart wordt per buurt bepaald welke stroken gemeentegrond uitgeefbaar zijn. Deze kaart wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Hoe lang duurt het proces van aankoop of huur?

Wanneer het door u ingevulde aanvraagformulier voor aankoop of huur van gemeentegrond is ingediend, zetten wij de verdere procedure in gang.

Bij een aanvraag tot verkoop wordt onderzocht of de grond in uw geval voor verkoop in aanmerking komt en of er kabels en leidingen in de grond liggen. Dit proces duurt enkele weken. Als aankoop mogelijk is, dan ontvangt u een voorstel. U hebt dan drie weken de gelegenheid om akkoord te gaan met het voorstel, door het ondertekend retour te sturen. Wanneer wij het ondertekend verkoopvoorstel hebben ontvangen, zorgen wij voor verzending naar de notaris van uw keuze.

U maakt met de notaris een afspraak om de akte zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen twee maanden, te laten passeren. Het gehele proces tot daadwerkelijke aankoop duurt daarom minimaal drie maanden.

Bij een verzoek tot huur van gemeentegrond volgt een soortgelijk proces met uitzondering van de betrokkenheid van de notaris. Als verhuur aan u mogelijk is ontvangt u een voorstel voor een huurovereenkomst. Het proces om te komen tot een huurovereenkomst zal korter zijn dan het aankoopproces.

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

De luchtfoto van de feitelijke situatie in uw buurt is vergeleken met de kadastrale kaart (gebaseerd op gegevens van het Kadaster). Op basis van deze vergelijking is geconcludeerd dat u gemeentegrond in gebruik heeft, omdat uw schutting bijvoorbeeld over de kadastrale grens heen staat.

Vragen over verjaring en lang oneigenlijk gebruik

Waarom is de gemeente hier niet eerder mee gekomen?

Met het project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Bijvoorbeeld door in gebruik genomen gemeentegrond te verkopen aan de woningeigenaar. Op dit moment is dit vaak niet (goed) geregeld. Dit leidt tot rechtsongelijkheid bij bewoners die wel betaald hebben voor eenzelfde strook gemeentegrond of geen gemeentegrond in gebruik hebben genomen. De gemeente wil die rechtsongelijkheid graag opheffen.

Ik heb het zo gekocht van de vorige eigenaar. Hoe kon ik weten dat ik de grond oneigenlijk gebruik?

Dit is een zaak tussen u en de verkopende partij. De gemeente heeft hier geen rol in. De gemeente concentreert zich op hoe de situatie op dit moment is en constateert dat u als huidige eigenaar van deze woning op dit moment gemeentegrond in gebruik hebt.

Ik wil een beroep doen op verjaring. Hoe werkt dat?

Het eigendomsrecht is in Nederland 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, moet u bewijsmateriaal tonen waaruit blijkt dat u de betreffende gemeentegrond minimaal twintig jaar voortdurend, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik hebt. Hier geldt het juridische uitgangspunt: 'Wie stelt, bewijst'. In dit geval stelt u dat het eigendomsrecht van de gemeente verjaard is, dus u moet die stelling bewijzen. De bewijslast ligt bij u. De gemeente beoordeelt vervolgens het aangeleverd bewijsmateriaal en bekijkt of het beroep op verjaring slaagt.

Overige vragen

Waar kan ik een klacht indienen over de(ze) werkwijze?

Als u klacht heeft over de werkwijze van de gemeente of van haar medewerkers kunt u daartegen een klacht indienen bij de gemeentelijke klachtencommissaris. Zie hiervoor ook www.enschede.nl of neem contact op met de gemeente onder telefoonnummer 14053.

Kan ik een bezwaarschrift indienen?

De gemeente wil het gebruik van haar eigendom regelen. Dit doet zij als grondeigenaar. Om die reden bestaat er geen mogelijkheid om bezwaar te maken, omdat dit alleen kan op basis van de Algemene wet bestuursrecht en die is hierop niet van toepassing. Als u het ergens niet mee eens bent, kunt u dat natuurlijk wel kenbaar maken aan de gemeente. U kunt dat doen door een reactie te geven aan het projectteam. Zij zullen hierover met u in gesprek gaan, om samen met u tot een oplossing te komen.

Wat gebeurt er met de bomen die op de over te dragen groenstrook staan?

Nadat u de grond heeft aangekocht veranderd uw juridische positie. U bent dan namelijk eigenaar van de grond en de boom die daar op staat. Dit betekent niet zonder meer dat u deze boom kunt kappen. U heeft daar wellicht een kapvergunning voor nodig of u moet daar een melding voor doen. Meer informatie kunt u daarvoor opvragen via digitaal loket.

Kan de lantaarnpaal die straks dicht op mijn nieuwe perceelgrens komt te staan ook worden verplaatst?

Met de verkoop van openbaar groen is ook gekeken en beoordeeld of dit gevolgen heeft voor openbare voorzieningen in de nabije omgeving. Een lantaarnpaal is zo'n openbare voorziening. Deze heeft een functie voor de openbare ruimte. De plaats waar hij staat is veelal bewust gekozen. Verplaatsing van de lantaarnpaal is om die reden niet altijd mogelijk. Als dit toch mogelijk blijkt te zijn en u stelt prijs op verplaatsing, komen alle kosten die hiermee gepaard gaan wel voor uw rekening.

Mag ik bouwen op de strook gemeentegrond die ik aankoop?

De aan te kopen grond mag u na aankoop uitsluitend gebruiken en inrichten als (sier)tuin. Als u vragen heeft over de mogelijkheden op de grond, dan kunt u het beste contact opnemen met de gemeente, via het algemene telefoonnummer 053-4818508. Tevens kunt u meer informatie vinden op de gemeentelijke website, www.enschede.nl onder 'bouwen en verbouwen' of op www.omgevingsloket.nl.

Wat gebeurt er als er kabels en leidingen in de strook grond liggen die ik wil aankopen?

Als u aangeeft geïnteresseerd te zijn in de aankoop van een stuk gemeentegrond, dan toetst het projectteam of hierin kabels en leidingen zijn gelegen. Als dit het geval is, dan zullen zij contact opnemen met de eigenaar van deze kabel of leiding. Als de eigenaar

van de kabel of leiding akkoord geeft voor verkoop, dan zal de grond veelal verkocht worden met een recht van opstal. Dit beschermt de (onderhouds)belangen van de eigenaar van de kabel of leiding. Het recht van opstal wordt opgenomen in de koopovereenkomst en door de notaris ingeschreven. De kosten hiervan komen voor uw rekening.

Gaat de gemeente rechtszaken voeren?

De gemeente wil het gebruik van gemeentegrond regelen en wil daarover graag in gesprek gaan met de bewoners. Hierbij zijn er verschillende mogelijkheden. Als een bewoner geen gebruik wil maken van deze mogelijkheden, dan zal de gemeente in het uiterste geval via een gerechtelijke procedure de grond terug moeten vorderen van de gebruiker. Het streven van de gemeente is erop gericht om deze procedures te voorkomen.

De gemeente heeft alle bewoners in de rij aangeschreven om grond te kopen. Moet ik meewerken?

U bent niet verplicht om mee te werken. Het feit dat niet alle bewoners in het blok gemeentegrond willen aankopen betekent niet per definitie dat het gehele blok woningen de grond niet aan kan kopen. Het streven is een rechte, logische kadastrale grens, maar het moet ook niet zo zijn dat één bewoner in een bepaalde machtspositie komt als hij wel of niet meedoet. Deze situatie zal individueel bekeken worden.