

Meest gestelde vragen Verkoop onrendabel groen (snippergroen)

Met welke kosten moet ik rekening houden?

De grondprijs voor het aankopen van een stuk gemeentegrond is € 75,00 per m², kosten koper. “Kosten koper” betekent dat de overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten voor rekening van de koper komen.

De notariskosten voor het passeren van de leveringsakte en het inschrijven in de openbare registers verschillen per notaris. U kunt dit van te voren nagaan bij een notaris naar uw keuze.

Kosten van de kadastrale inmeting zijn afhankelijk van de verkoopprijs en grootte van het perceel. Kadastraal splitsen gebeurt bij percelen die verkocht worden voor minder dan € 5.000,00 en kleiner zijn dan 100 of groter zijn dan 100 m² en kost € 95,00 per gevormd perceel. Percelen die voor meer dan € 5.000,00 worden verkocht of groter zijn dan 100 of groter zijn dan 100 m², worden vooraf door het Kadaster ingemeten. De kosten hiervoor bedragen € 420,00 per gevormd perceel.

Ik wil wel snippergroen kopen, maar voor een andere prijs dan € 75,00. Kan dat?

In principe wordt er een vaste vierkante meterprijs van € 75,00 gehanteerd. Alleen in het geval het betreffende perceel groter is dan 100 m², heeft u de mogelijkheid een taxatie te laten uitvoeren. Degene die om de taxatie verzoekt zal hiervoor de kosten dragen. Enerzijds kan een groter stuk grond tot een significante waardevermeerdering van de particuliere kavel leiden. Anderzijds wil de gemeente de koper bij een grote oppervlakte de mogelijkheid bieden een lagere prijs te bedingen.

Waarom is de verkoopkaart van het gebied waar ik woon nog niet beschikbaar?

Per deelgebied wordt gefaseerd een snippergroenverkoopkaart opgesteld. Als de verkoopkaart van het gebied waar u woont nog niet beschikbaar is, dan is dit gebied nog niet aan de beurt. Zodra er een nieuwe verkoopkaart beschikbaar is, wordt deze aangekondigd in het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Hoe wordt een verkoopkaart vastgesteld?

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten in de ‘Beleidsregel verkoop onrendabel groen’ wordt per deelgebied gefaseerd een snippergroenverkoopkaart opgesteld. Daarna wordt deze kaart ter goedkeuring aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. Als het College de verkoopkaart heeft goedgekeurd, wordt de kaart ter inzage gelegd. Burgers krijgen dan twee weken de tijd om te reageren op deze concept verkoopkaart. U kunt als belanghebbende een zienswijze indienen. Een zienswijze is een mening over bijvoorbeeld een voorgenomen besluit of ontwerp besluit. In dit geval over de concept verkoopkaart. In de zienswijze beschrijft u met welke punten hiervan u het wel of niet eens bent en waarom. Deze punten kan het College dan mogelijk meenemen in het definitieve besluit.

Als de kaart door een zienswijze wordt aangepast, moet deze opnieuw ter goedkeuring aan het College worden aangeboden. Gaat het College akkoord, dan is de snippergroenverkoopkaart definitief. Zodra er een nieuwe verkoopkaart beschikbaar is, wordt deze aangekondigd in het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website gepubliceerd. Vanaf dat moment kunt u ook een aanvraagformulier invullen.

Het stukje snippergroen dat grenst aan mijn perceel en dat ik graag wil kopen, staat niet op de verkoopkaart. Wat nu?

Het uitgangspunt is dat enkel snippergroen wordt verkocht dat op de verkoopkaart staat. Als het stukje grond waarin u geïnteresseerd bent niet voor verkoop is aangewezen op de kaart, dan kunt u in de periode dat de concept verkoopkaart ter inzage ligt een zienswijze indienen. U geeft hierbij aan waarom u het niet eens bent met de concept verkoopkaart. Aan de hand van de 'Beleidsregel verkoop onrendabel groen' wordt beoordeeld of het stukje groen alsnog voor verkoop in aanmerking kan komen. Indien dit niet het geval is, wordt dit aan de hand van de Beleidsregel gemotiveerd afgewezen.

Als de kaart inmiddels definitief is vastgesteld, kunt u geen zienswijze meer indienen. U zult dan moeten wachten tot de betreffende verkoopkaart wordt herzien. De gemeente streeft ernaar de verkoopkaarten tweejaarlijks (1 keer in de 2 jaar) te actualiseren en ter visie te leggen. Zo geldt bijvoorbeeld dat de verkoopkaart van snippergroen in Noord en Oost-Nunspeet in de zomer van 2017 definitief is vastgesteld en de herziening dus naar verwachting in 2019 zal plaatsvinden.

Hoe lang duurt het gehele aankoopproces?

Staat het stukje groen dat grenst aan uw perceel op de verkoopkaart en wilt u dit kopen? Vult u dan het aanvraagformulier in. Vanaf dat moment zetten wij de verdere procedure in gang. Wij doen een Klacmelding om te controleren of er kabels en/of leidingen in de grond liggen. Als hieruit blijkt dat deze er liggen, dan vragen wij de nutsbedrijven of zij bezwaar hebben tegen verkoop. Dit neemt een aantal dagen in beslag. Als de nutsbedrijven geen bezwaar hebben, ontvangt u van ons een concept koopovereenkomst.

Als u het eens bent met dit concept, gaan wij over tot het kadastraal splitsen, dan wel het vooraf inmeten van het perceel. Kadastraal splitsen gebeurt bij percelen die verkocht worden voor minder dan € 5.000,00 (of kleiner dan 100 m² zijn) en neemt enkele dagen in beslag. Percelen die groter zijn dan 100 m² of voor meer dan € 5.000,00 worden verkocht, worden vooraf door het Kadaster ingemeten. Dit duurt maximaal 6 weken.

Wanneer wij de ondertekende koopovereenkomst van u retour hebben ontvangen, zorgen wij voor verzending aan de notaris van uw keuze. De notaris zal met u een afspraak maken om de leveringsakte zo spoedig mogelijk te laten passeren.

Let op! U dient na de overdracht het perceel in overeenstemming met de huidige bestemming (verkeer of groen) te gebruiken. Als u het anders wilt gebruiken, moet de bestemming gewijzigd worden. Dit doet de gemeente via het "veegplan snippergroen".

Wat is het "veegplan snippergroen"?

Het kan zijn dat u het aangekochte perceel graag bij uw tuin wilt voegen. Misschien heeft u zelfs nog een ander gebruik voor ogen. De regel is dat het perceel conform de bestemming gebruikt moet worden. De huidige bestemming van snippergroen betreft vaak verkeer of groen. Daarop mag u qua gebruik niet zoveel. De gemeente ziet graag dat u daadwerkelijk iets kan met het aangekochte perceel. Daarvoor is een bestemmingswijziging vereist.

De gemeente streeft ernaar om twee keer per jaar een “veegplan snippergroen” uit te voeren. Dit betekent dat de gemeente een plan opstelt waarin in een keer van een heleboel stukjes verkocht snippergroen de bestemming gewijzigd zal worden. Dit klinkt simpel, maar heeft behoorlijk wat voeten in aarde en neemt tijd in beslag. Er moet een kaart opgesteld worden. Deze kaart gaat intern langs de verschillende afdelingen om te controleren of alles klopt. Daarna moet de kaart ter goedkeuring naar het College van Burgemeester en Wethouders. Als het College de kaart dan heeft goedgekeurd, wordt dit ontwerpbesluit ter inzage gelegd en krijgen belanghebbenden zes weken lang de gelegenheid hun zienswijze in te dienen (over het algemeen betekent dit dat wordt aangegeven dat men het oneens is met de geplande nieuwe situatie en waarom dit het geval is). De beantwoording door het College van de zienswijzen dient als motivering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ook gewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd. Vanaf de dag na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn; het “veegplan snippergroen” is dan definitief.

Ik wil het aangekochte perceel bij mijn tuin voegen. Mag dat?

Als de leveringsakte bij de notaris is gepasseerd, is het perceel uw eigendom geworden. Ondanks dat het perceel uw eigendom is, mag u het niet zomaar volledig naar wens gebruiken. U zult het aangekochte perceel in overeenstemming met de huidige bestemming moeten gebruiken. Vaak rust op het stuk snippergroen de bestemming ‘verkeer’ of ‘groen’. Het wijzigen van de bestemming via het “veegplan snippergroen” kan aardig wat tijd in beslag nemen en wij begrijpen dat u graag iets met het perceel grond zou willen doen. U mag het perceel niet geheel afscheiden als zijnde uw tuin. Bij de bestemming ‘groen’ of ‘verkeer’ mag u een hekje/schutting van maximaal een meter hoogte plaatsen. U zou bijvoorbeeld ook beplanting kunnen gebruiken als afscheiding.

Mag ik een schutting plaatsen op het aangekochte perceel snippergroen?

U mag de grond alleen conform bestemming gebruiken.

Bij de bestemming ‘tuin’ en ‘wonen’ mag u achter de voorgevellijn een schutting plaatsen met een maximale hoogte van 2 meter. Voor de voorgevellijn mag de schutting maximaal 1 meter hoog zijn. Dit mag beide vergunningsvrij zolang u 1 meter uit openbaar toegankelijk gebied blijft. Bij openbaar toegankelijk gebied moet u denken aan bijvoorbeeld gras, een perkje of parkeerplaatsen. Wilt u de schutting graag op de erfgrans plaatsen, dan heeft u hiervoor een vergunning nodig. De totale kosten van een dergelijke vergunning zijn ongeveer € 200,00 tot € 300,00.

Welke bestemming krijgt het door mij aangekochte perceel snippergroen?

Het antwoord op deze vraag hangt nauw samen met de totstandkoming van het “veegplan snippergroen”. Helaas is van te voren niet met zekerheid te zeggen welke bestemming het aangekochte snippergroen zal krijgen. Het is erg praktisch als u bij de aankoop aangeeft wat uw plannen met het perceel snippergroen zijn. Wij kunnen dan kijken welke bestemming daar het beste bij past en of deze mogelijk en wenselijk is. De uiteindelijke bestemming is afhankelijk van de vaststelling van het definitieve “veegplan snippergroen”. Zie voor een uitleg over de vaststelling van het veegplan het antwoord op de vraag: Wat is het “veegplan snippergroen”?

De bestemming is gewijzigd, maar ik mag de grond nog niet zo gebruiken / bebouwen als dat ik graag zou willen. Wat kan ik doen?

Controleert u voor de zekerheid of uw plannen binnen het bestemmingplan passen. Dit doet u bij de gemeente of via Ruimtelijkeplannen.nl. Zijn uw plannen inderdaad in strijd met het bestemmingsplan, dan kunt u een omgevingsvergunning aanvragen om uw plannen toch uit te voeren. Let op! Heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor bouwen? Bijvoorbeeld omdat u wilt bouwen op een plek met een groenbestemming. Dan hoeft u daar niet een aparte omgevingsvergunning voor aan te vragen. U doet 1 aanvraag voor het bouwen en het gebruik in strijd met het bestemmingplan.

U vraagt de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik aan via Omgevingsloket online. Gebruik hiervoor uw DigiD inlogcode.

Binnen 8 weken ontvangt u bericht of u de vergunning krijgt. De gemeente kan deze termijn met 6 weken verlengen. Beslist de gemeente niet binnen de termijn? Dan krijgt u de vergunning automatisch (van rechtswege).

Voor ingewikkelde aanvragen geldt een beslistermijn van 26 weken. De gemeente kan deze termijn ook met 6 weken verlengen. Hierbij kunt u de vergunning niet automatisch krijgen.

In welke gevallen is verkoop van snippergroen niet mogelijk?

Verkoop van snippergroen zal niet in alle gevallen mogelijk zijn, zelfs niet als het perceel op de verkoopkaart aangemerkt is als verkoopbaar. Verkoop is bijvoorbeeld toch niet mogelijk wanneer na de klicmelding blijkt dat er kabels en/of leidingen in het perceel liggen en het betreffende nutsbedrijf en/of netbeheerder niet wil meewerken aan verkoop. Over het algemeen willen nutsbedrijven en netbeheerders gewoon meewerken aan de verkoop van het perceel snippergroen, met de voorwaarde dat er in de koopovereenkomst een recht van opstal wordt opgenomen of dat er afspraken worden gemaakt over de ligging en bereikbaarheid van de kabels en/of leidingen.

Hoe wordt de grond opgeleverd als ik een perceel snippergroen koop?

De grond wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de aankoop, dat wil zeggen het moment waarop de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

De gemeente heeft het over verkoop van de gemeentegrond, maar kan ik de grond ook huren?

Binnen de gemeente is er in het verleden sprake geweest van verhuur van groenstroken aan aanwonenden. Het verhuren van groenstroken brengt een grote en vaak terugkerende administratieve last met zich mee. De kosten die hiermee samenhangen wegen niet op tegen de baten. Daarbij komt dat het verhuren van openbaar groen niet tot de taken van de gemeente wordt gerekend. Er zullen in nieuwe situaties dan ook geen groenstroken meer worden verhuurd.

Ik huur een woning. Kom ik ook in aanmerking voor het kopen van het stukje snippergroen naast mijn woning?

Huurders van een woning kunnen geen snippergroen van de gemeente kopen. Snippergroen wordt alleen verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende perceel en niet aan huurders. Wanneer u huurt van een woningbouwvereniging, kan dus alleen de corporatie overgaan tot koop van het snippergroen. Wanneer u huurt van een particulier, moet u zelf met de verhuurder in gesprek gaan over de eventuele aankoop van gemeentegrond. De verhuurder zal dan over moeten gaan tot koop van het snippergroen.

Ik gebruik het stukje grond dat nu te koop wordt aan geboden door de gemeente al jaren. Waarom zou ik het dan kopen?

Als gemeentegrond lange tijd wordt gebruikt door een inwoner, kan er in sommige gevallen sprake zijn van verjaring. Dit is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Er zijn 2 vormen van verjaring: verkrijgende en bevrijdende verjaring. Bij verkrijgende verjaring krijgt een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak, nadat hij het 10 onafgebroken jaren in zijn bezit heeft gehad. Een bezitter is te goeder trouw als hij niet wist en niet kon weten dat hij de grond onrechtmatig in gebruik had.

Bij bevrijdende verjaring krijgt een bezitter het recht op een onroerende zaak, nadat hij het 20 jaar in bezit heeft gehad. Ook als de bezitter te kwader trouw was in deze periode en dus niet wist dat hij de grond onrechtmatig in gebruik had. De bezitter wordt als het ware "bevrijd" van een eigenaar die de grond terug mag eisen.

Als u als bewoner beroep wilt doen op verjaring, dan zult u de verjaring zelf moeten aantonen. Dat wordt niet door de gemeente gedaan.

Ik wil niet wachten op het veegplan Snippergroen. Wat nu?

De gemeente neemt de kosten van de bestemmingswijziging (naar tuin of wonen [erf]) van de verkochte gronden voor haar rekening voor zover deze wordt meegenomen in het "veegplan Snippergroen". De gemeente streeft ernaar twee keer per jaar een veegplan uit te voeren. Als u niet wilt wachten op dit plan, dan kunt u verzoeken om een herziening van het bestemmingsplan. De kosten hiervan komen dan voor uw rekening. U moet dan denken aan een bedrag dat kan oplopen tot zo'n € 10.000,=.