

## Veel gestelde vragen

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

### 1. Wat wordt bedoeld met reststroken?

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 Reststroken 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 een reststrook?

De kosten zijn afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van de strook gemeentegrond die u koopt of huurt.

#### Koop

- Voorerfgebied tot en met 150 m<sup>2</sup>  
€ 50,- per m<sup>2</sup> met een minimum koopprijs van € 500,-.
- Achtererfgebied tot en met 150 m<sup>2</sup>  
€ 100,- per m<sup>2</sup> met een minimum koopprijs van € 500,-.

Is de te verkopen grond groter dan 150 m<sup>2</sup>? De gemeente wijst dan een taxateur aan, die de strook gemeentegrond zal taxeren.

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

#### Huur

De huurprijs bedraagt 6% van de verkoopprijs (eveneens met een minimale koopprijs van € 500,-) vermeerderd met € 150,-.

Liggen er kabels en leidingen in de strook gemeentegrond? Dan wordt de huurprijs gehalveerd.

### 3. Wat betekent kosten koper?

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

### 4. Kan ik de grond ook goedkoper kopen of huren?

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

### 5. Hoe kan ik een strook gemeentegrond kopen of huren?

U vult het aanvraagformulier dat u vindt op onze website, [www.mookenmiddelaar.nl](http://www.mookenmiddelaar.nl) (zoek in de zoekbalk op het woord 'reststroken' of klik op het blokje projecten) in en stuurt dit aan ons toe, belt met (024) 696 91 11 of stuurt een e-mail naar [reststroken@mookenmiddelaar.nl](mailto:reststroken@mookenmiddelaar.nl). Wij beoordelen of u de gewenste strook gemeentegrond kunt kopen of huren.

### 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 of verhuren. Wij toetsen de aanvraag aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in het beleid (het beleid kunt u ook vinden op onze website). Wij kijken daarbij onder andere naar het groenstructuurplan 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 of huren. Wij sturen u dan een verkoop- of verhuurvoorstel. Bij verkoop maakt de notaris vervolgens de koop officieel door het passeren van de akte. Kunt u de grond niet kopen of huren, dan hoort u van ons waarom het niet kan.

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

We streven zoveel mogelijk naar recht en logische grenzen. Het uitgangspunt is dan ook dat enkel tot verkoop wordt overgegaan als alle inwoners van het blok de strook gemeentegrond willen aankopen.

Het huren van de strook gemeentegrond door de ene inwoner van het blok en het kopen door een andere inwoner van het blok is ook niet gewenst omdat dit op termijn kan leiden tot versnippering.

**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 of huur.

**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. Het huren van een strook gemeentegrond is wel mogelijk.

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

Als u geen belangstelling heeft voor het kopen of huren 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 vervolgens de grond weer in.

**11. 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.

**12. 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.

**13. 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 of verhuur 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.

**14. 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 on dubbelzinnig 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.

**15. 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 momenten constateert dat u als huidige bewoner van deze woning gemeentegrond gebruikt.

**16. 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.

**17. Mag ik bouwen op de strook gemeentegrond die ik aankoop?**

De bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden. 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.

**18. Met wie kan ik contact opnemen voor overige vragen?**

U kunt contact opnemen met het projectteam Reststroken van de gemeente Mook en Middelaar via het telefoonnummer (024) 696 91 11. U kunt ook een e-mail sturen naar [reststroken@mookenmiddelaar.nl](mailto:reststroken@mookenmiddelaar.nl).