Gemeente Geertruidenberg

Zaaknummer: 20250506131023

Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	7 januari 2026
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij Vragen bij verkoop reststroken aan Stichting Thuisvester
Vraag van	:	Team Broeders, Keerpunt 74, Lokaal+, Morgen!, VVD, Gemeentebelangen, Fractie Igor van Nunen

Uw raad heeft voorafgaand en tijdens de behandeling van de wensen- en bedenkingenbrief inzake de verkoop van reststroken grond aan Stichting Thuisvester in de ‘raad debatteert’ ‘van 30 juni 2025 enkele vragen gesteld, die zijn teruggekoppeld als volgt:

N.a.v. de wensen en bedenkingenprocedure verkoop grond aan Thuisvester
Wethouder De Jongh zegt toe in het nieuwe verzoek voor wensen en bedenkingen dat in augustus/september naar de raad komt aan te geven:
- hoe de prijs met Thuisvester voor de grondverkoop zich verhoudt tot de verkoop van grond aan inwoners.
- terug te komen op de kosten van de notaris voor Thuisvester.
- in de bijlage met een kleur aan te geven welke grond op de kaarten verkocht worden.

In verband met omstandigheden van hoogstpersoonlijke aard heeft de beantwoording van de gestelde vragen langer geduurd dan destijds is voorzien. Om die reden is de behandeling van dit onderwerp in de ‘raad debatteert’ integraal teruggeluisterd en worden in deze memorie van antwoord alle gestelde vragen verkort weergegeven gebundeld en beantwoord; ook wanneer de vragen reeds door de portefeuillehouder zijn beantwoord.

Vragen:

Team Broeders
1. Betaalt Thuisvester ook €1.000,- notariskosten per stukje grond?

Keerpunt ‘74
2. Moet Thuisvester hetzelfde betalen als onze inwoners?

Lokaal+
3. Tekeningen verduidelijken met een kleurtje?

Morgen!
4. Rekening houden om niet te verstenen?
5. Spelen kabels en leidingen in de grond geen rol?

VVD
6. Wat gebeurt er met de lege vlekken (grond die niet verkocht wordt tussen stroken die wel verkocht worden)?

Gemeentebelangen
7. Waarom dit uitvoeren?
8. Waarom lopen bewoners tegen een muur aan en wordt aan Thuisvester meteen verkocht?
9. Waarom bewoners de hoofdprijs?
10. Afspraken Thuisvester inzake tegels/tegelwippen?
11. Hoeveel vierkante meter grond wordt er aan Thuisvester verkocht?
12. Hoeveel vierkante meter grond zal er aan Enexis verkocht worden?

Fractie Igor van Nunen
13. Afspraken over verstening e.d. gemaakt?
14. Krijgt Enexis ook korting?

Gemeente Geertruidenberg

Antwoorden:

1. Betaalt Thuisvester ook €1.000,- notariskosten per stukje grond?

   De gemeente heeft geen invloed op de notariskosten van kopers van snippergroen/reststroken grond. Deze kosten maken namelijk onderdeel uit van de 'kosten koper'. In de regel is het zo dat notariskosten pér akte gerekend worden. Bij de aankoop van snippergroen/reststroken grond is minimaal één akte nodig (akte van levering). Met één akte van levering kunnen in principe meerdere stroken grond overgedragen worden. Wel is het zo wanneer een notaris veel meer tijd voor een akte van levering nodig heeft (bijvoorbeeld omdat er 21 reststroken grond i.p.v. 1 reststrook grond overgedragen worden), dat de notaris er dan voor kan kiezen om bovenop het 'kale' tarief van de akte van levering nog uren in rekening te brengen. De gemeente heeft zich bij deze verkoop aan Stichting Thuisvester niet bemoeid met de voor Stichting Thuisvester benodigde leveringsakte, maar het ligt in de lijn der verwachting dat men dit met één akte af kan en zal doen. Overigens is het zo dat de gemeente, bij de start van het snippergroenproject, met de twee plaatselijke notarissen afgesproken heeft dat inwoners die ervoor kiezen om de grond bij één van de twee plaatselijke notarissen te laten passeren, in aanmerking komen voor een lager tarief voor de akte van levering.

2. Moet Thuisvester hetzelfde betalen als onze inwoners?

   Voor de verkoop van gemeentegrond wordt altijd gebruikgemaakt van de tariefstelling zoals die blijkt uit het meest recente Grondprijzenbesluit. Dit Grondprijzenbesluit is door raad en college vastgesteld en wordt ieder jaar geïndexeerd. Het Grondprijzenbesluit kent verschillende tarieven voor verschillende soorten grond, waarbij enerzijds gekeken wordt naar de planologische bestemming maar waarbij anderzijds rekening wordt gehouden met het verschil tussen de vrije en de sociale sector. Omdat de verkoop aan Stichting Thuisvester reeds in 2022 aan beide zijden ambtelijk akkoord was, koopt men de grond o.b.v. het Grondprijzenbesluit van 2022. Deze praktijk wordt niet alleen toegepast bij Stichting Thuisvester, maar óók bij particuliere kopers zoals onze inwoners. Dat doen we omdat we merken dat vanwege allerhande redenen de uitwerking van de koopovereenkomst in sommige gevallen (erg) lang op zich kan laten wachten.

   Wanneer gekeken wordt naar de tarieven uit 2022 dan kan de volgende vergelijking gemaakt worden:

   Sociale sector

Kavel sociale huur:	€21.900,-	Dit is de reguliere kavelprijs (prijspeil 2022)
€21.900,- / 150m2:	€146,-/m2	Dit is de kavelprijs omgezet naar één vierkante meter
Van 'Wonen' naar 'Groen':	€73,-/m2	De bestemming 'Groen' is minder waard dan 'Wonen'*
Projectkorting 50%:	€36,50/m2	Dit is de door uw raad vastgestelde projectkorting

   * Dit geldt tevens voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer'

   Vrije sector

Eén vierkante meter:	€149,-	Deze prijs geldt bij de bestemming groen, tuin en verkeer
Projectkorting 50%:	€74,50	Dit is de door uw raad vastgestelde projectkorting

   Bovenstaande vergelijking gaat enkel op bij vergelijkbare gevallen: dat wil zeggen bij grond die niet de bestemming 'Wonen' heeft en aan de voor-/zijkant van de woning ligt. Daar waar aan inwoners grond verkocht wordt die wel de bestemming 'Wonen' heeft, of een andere ligging heeft (bijvoorbeeld achter de woning), gelden andere tarieven. Alle tarieven uit het Grondprijzenbesluit alsmede de projectkortingen zijn door uw raad vastgesteld en worden als zodanig door het college toegepast.

3. Tekeningen verduidelijken met een kleurtje?

   Als bijlage 1 bij de wensen- en bedenkingenbrief zijn de te verkopen stroken grond inmiddels met kleur en met een pijl aangegeven.

4. Rekening houden om niet te verstenen?

   Bij de verkopen binnen het snippergroenproject worden géén aanvullende afspraken gemaakt om verstening te voorkomen. Wel kan in bijzondere gevallen gekozen worden om ten behoeve van de gemeente een recht van opstal te vestigen als bijvoorbeeld een boom op de te verkopen grond staat. Met een dergelijk recht van opstal wordt dan afgesproken dat de koper van de grond verplicht is de boom te laten staan, verplicht is de gemeente toegang tot de boom te blijven verschaffen en dat het de koper verboden is om zelf onderhoud aan de boom te plegen dan wel handelingen te verrichten die het voortleven van de boom in gevaar brengen. Zo voorkomen we dat (bijzondere) bomen verloren gaan.

5. Spelen kabels en leidingen in de grond geen rol?

   Iedere voorgenomen verkoop van gemeentegrond wordt (onder andere) op het gebied van kabels en leidingen getoetst. In sommige gevallen is het overigens geen probleem om grond waar zich kabels en leidingen in bevinden alsnog te verkopen. Dan wordt altijd toestemming gevraagd aan de eigenaren van deze kabels en leidingen en wordt zo nodig een recht van opstal ten behoeve van de eigenaren van deze kabels en leidingen gevestigd. Deze toetsing wordt met verschillende vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie uitgevoerd om te voorkomen dat de gemeente nu of in de toekomst in haar belangen geschaad wordt.

6. Wat gebeurt er met de lege vlekken (grond die niet verkocht wordt tussen stroken die wel verkocht worden)?

   Het heeft uiteraard de voorkeur om bij bijvoorbeeld rijwoningen alle stroken aan de voorkant te verkopen aan de betreffende woningeigenaren. Dat blijft echter een beslissing die elke woningeigenaar voor zichzelf moet maken. Bij de start van het snippergroenproject heeft de gemeente als uitgangspunt genomen dat het niet problematisch is wanneer niet alle woningeigenaren hierin meegaan. Die keuze is gemaakt om te voorkomen dat één of enkele woningeigenaren de verkoop van snippergroen in een hele straat zouden blokkeren. In sommige gevallen kiezen woningeigenaren ervoor om de grond niet te kopen, maar te huren. Dan wijzigt er uiteraard niets aan het straatbeeld. Indien woningeigenaren ervoor kiezen om niet te kopen en ook niet te huren, dan dienen zij de grond te ontruimen. De gemeente zal de ontruimde grond daarna opnieuw in beheer nemen. Per situatie wordt bekeken wat de nieuwe invulling van de grond wordt. In de gevallen die reeds bekend zijn heeft de gemeente er telkens voor gekozen om de grond met groen aan te planten.

7. Waarom dit uitvoeren?

   In het raadsvoorstel d.d. 12 november 2020 ‘Aanpak oneigenlijk grondgebruik en verkoop van reststroken’ is het beoogde effect als volgt geformuleerd: ‘Middels de voorgestane aanpak is het streven binnen twee jaar 75 % van het oneigenlijk grondgebruik teruggedrongen te hebben. Daarnaast voorkomen dat grondeigendom verloren gaat door verjaring.’. Hoewel de tijdspanne van twee jaar wat betreft het snippergroenproject niet gehaald is, blijft de doelstelling van het project wel overeind. Argumenten vóór de aanpak van het oneigenlijk grondgebruik waren bijvoorbeeld de ongelijkheid tussen inwoners wegnemen, het voorkomen van bezitsverlies van gemeentelijke gronden en het creëren van een eenmalige inkomstenstroom. De raad heeft destijds unaniem ingestemd met het voorstel.

8. Waarom lopen bewoners tegen een muur aan en wordt aan Thuisvester meteen verkocht?

   De gemeente herkent zich niet in het geschetste beeld dat inwoners tegen een muur aanlopen en dat aan Stichting Thuisvester meteen verkocht zou worden. De aanpak van het oneigenlijk grondgebruik binnen het snippergroenproject vraagt om zorgvuldige voorbereiding, zorgvuldige afwegingen en zorgvuldige besluitvorming. Dat aan Stichting Thuisvester niet ‘meteen’ verkocht wordt blijkt wel uit het feit dat een ambtelijk akkoord reeds in 2022 bereikt was, maar de uitwerking van dit akkoord duurde tot begin 2025.

Gemeente
Geertruidenberg

9. Waarom betalen bewoners de hoofdprijs?

   Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

10. Afspraken Thuisvester inzake tegels/tegelwippen?

    Zie hiervoor het antwoord op vraag 4.

11. Hoeveel vierkante meter grond wordt er aan Thuisvester verkocht?

    Stichting Thuisvester koopt met deze transactie in totaal circa 1.369 m² grond van de gemeente.

12. Hoeveel vierkante meter grond zal er aan Enexis verkocht worden?

    Hoewel de verkoop van grond aan Enexis geen onderdeel uitmaakt van de wensen- en bedenkingenprocedure kan gemeld worden dat aan Enexis 360 m² grond verkocht is nabij Maasdijk/Keizersveer.

13. Afspraken over verstening e.d. gemaakt?

    Zie hiervoor het antwoord op vraag 4.

14. Krijgt Enexis ook korting?

    Aan Enexis zijn of worden géén kortingen gegeven. Dit heeft simpelweg te maken met het feit dat de aan Enexis verkochte grond niet behoort tot het snippergroenproject.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

J. Donkers M.M. van Toorenburg