

Veelgestelde vragen

1. Wat wordt bedoeld met project Grondgebruik Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde?

Hunze en Aa's heeft als waterschap van oudsher grond rondom water in bezit. Soms is die grond in gebruik genomen door particulieren, bedrijven, verenigingen, stichtingen of andere overheden. In het kader van rechtsgelijkheid en duidelijkheid maken wij graag goede afspraken over onze grond.

Met dit project 'Grondgebruik Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde' wil het waterschap de strook grond tussen de percelen aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde te Foxel en de sloot regelen. Sommigen gebruiken de grond als tuin en/of hebben een brug over de sloot aangelegd. Andere bewoners aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde gebruiken de grond niet. Wij hebben de grond niet langer nodig voor het uitvoeren van onze watertaken. Vandaar dat wij aangrenzende perceeleigenaren in de gelegenheid stellen om de grond te kopen. Dit aanbod geldt voor bewoners aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde te Foxel, ongeacht of zij op dit moment de grond wel of niet gebruiken.

2. Wat is de grondprijs bij aankoop van de strook grond?

Gedurende het project 'Grondgebruik Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde' gelden gunstige verkoopvoorwaarden. De grondprijs per m² is afhankelijk van de afstand tussen de achtermuur van het hoofdgebouw op uw perceel en de desbetreffende strook grond. De grondprijs is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. In onderstaande tabel treft u deze grondprijs aan.

Afstand hoofdgebouw tot grondstrook	Grondprijs per m ²
35-44 meter	€ 14,-
45-54 meter	€ 12,-
55-64 meter	€ 10,-
Meer dan 65 meter	€ 8,-

3. Hoe weet ik welke prijs voor mij geldt?

U bent aangeschreven en in de brief die u heeft ontvangen kunt u het aanbod lezen dat wij u doen. De brief met het aanbod betreft een indicatie op basis van luchtfoto's en kadastrale gegevens. Hierin ziet u in welke prijscategorie uw perceel valt, tezamen met een berekening van de totale kosten. De totaalprijs is afhankelijk van de grootte van het stuk grond dat u wilt kopen. Bovenstaande tabel (onder vraag 2) zijn prijzen per vierkante meter.

4. Welke kosten bestaan er naast de grondprijs?

De overdrachtskosten bestaan uit overdrachtsbelasting over de koopsom (2%), notaris- en kadasterkosten. Speciaal voor dit project heeft het bestuur van het waterschap besloten dat wij de helft van de notaris- en kadasterkosten betalen. Als u besluit de grond te kopen, betaalt u dus de koopprijs, overdrachtsbelasting van 2% en de helft van de notaris- en kadasterkosten.

5. Kan ik de grond ook goedkoper aankopen?

Nee, de grond is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Als overheidsinstelling zijn we verplicht om marktconforme prijzen te hanteren. Wij betalen de helft van de notaris- en kadasterkosten voor dit project. Van de getaxeerde prijs kan niet worden afgeweken.

6. Ik wil de grond graag gebruiken, maar kan de grond niet aankopen. Zijn er nog andere mogelijkheden?

Onze voorkeur gaat uit naar het overdragen van de eigendom, maar als u de grond niet wil of kunt aankopen, bestaat er in overleg een mogelijkheid tot het huren van de grond. De verhuurprijs bedraagt per jaar 4% van de taxatiewaarde, met een minimumbedrag van € 50,- per jaar. Bij aanvang van de huur brengen wij eenmalig € 100,- administratiekosten in rekening. Deze administratiekosten brengen wij in rekening voor het opstellen van de huurovereenkomst en jaarlijks innen van de huurpenningen.

7. Hoe kan ik aangeven dat ik de grond wil kopen?

Alle aangrenzende perceeleigenaren hebben een brief van het waterschap ontvangen. In deze brief staan alle mogelijkheden genoemd om aan te geven dat u de grond wilt kopen. Heeft u hierover vragen? Dan kunt u ons bereiken door op dinsdag en woensdag te bellen naar 05 98 - 69 37 17 of een e-mail sturen naar grondgebruik@hunzeenaas.nl.

8. Het waterschap heeft een hele rij woningen aangeschreven. Als niet iedereen wil kopen, wat zijn dan de gevolgen?

Als niet alle bewoners aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde de grond van het waterschap willen kopen, verandert dat niets voor de burens die wel willen kopen. Het waterschap streeft naar een rechte en logische kadastrale grens, maar het is geen harde eis. We bekijken en beoordelen elke situatie individueel.

9. Kan mijn buurman het stuk waterschapsgrond dat achter of naast mijn woning ligt van het waterschap kopen?

Dit is in beginsel niet mogelijk. Wij vinden het niet wenselijk dat bewoners grond kopen die niet direct grenst aan het eigen perceel. Alle situaties worden echter per geval bekeken en beoordeeld waarbij wij samen naar een oplossing toewerken.

10. Ik gebruik de grond al meer dan 20 jaar en beroep mij op verjaring. Hoef ik de grond nu niet meer te kopen?

Het eigendom in Nederland is goed beschermd. Dit betekent dat het eigendom van waterschapsgrond niet zomaar overgaat van het waterschap naar de gebruiker. Om een geslaagd beroep te doen op verjaring dient de gebruiker de grond al minimaal twintig jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in bezit te hebben. Vast staat dat de percelen op de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde tot 2006 gebruikt werden op basis van een erfpachtregeling. Tijdens de periode van erfpacht is er geen sprake van bezit van het eigen perceel, laat staan van de aangrenzende strook grond van het waterschap. Daarnaast is in het verleden sprake geweest van ruilverkaveling. Ook dit staat een geslaagd beroep op verjaring in de weg. Voor dit specifieke project aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde is het dus niet mogelijk om een geslaagd beroep op verjaring te doen.

11. Wie moet de sloot achter mijn perceel onderhouden?

De sloot achter uw perceel is van hoofdwatrgang naar schouwsloot gegaan. Daarmee is de onderhoudsplicht verschoven naar de gemeente Emmen. De gemeente Emmen is verantwoordelijk voor het onderhouden van de sloot die achter uw perceel ligt. Het onderhoud blijft een verplichting van de gemeente Emmen, ook als u besluit de grond te kopen.

12. Wat gebeurt er als ik de grond niet wil kopen?

Als u besluit de grond niet te willen kopen, dan nemen wij contact met u op om de mogelijkheden te bespreken. Zo werken wij samen naar een oplossing toe.

13. Ik ben het niet eens met de constatering van het waterschap dat ik grond in gebruik heb. Hoe heeft het waterschap 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 waterschap grond gebruikt. Het kan zijn dat de luchtfoto de werkelijke situatie niet goed weergeeft. Daarnaast kan de luchtfoto verkeerd zijn geïnterpreteerd. Daarom bestaat natuurlijk de mogelijkheid dat een projectmedewerker bij u langskomt om de situatie ter plaatse te beoordelen. U kunt een bezoek aanvragen door contact op te nemen met een projectmedewerker op 05 98 - 69 37 17 of door een e-mail te sturen naar grondgebruik@hunzeenaas.nl.

14. Waarom word ik nu pas aangeschreven over het gebruik van waterschapsgrond?

Met dit project 'Grondgebruik Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde' wil het waterschap het grondgebruik goed regelen. De functie van de watergang is enige tijd geleden veranderd van belangrijke watergang naar sloot. Vandaar dat het tijd is om de eigendom goed te regelen van de aangrenzende stukken grond. U als gebruiker of eigenaar van het aangrenzend perceel bent daarom benaderd met een aanbod om de aangrenzende stukken grond aan te kopen.

15. Mag ik bouwen op de strook waterschapsgrond die ik aankoop?

De bouwmogelijkheden die ontstaan door aankoop van de grond zijn afhankelijk van de bestemming die op de grond rust. Het bebouwen van de grond moet toegestaan zijn in het bestemmingsplan van de gemeente Emmen. U kunt het bestemmingsplan opvragen bij de gemeente Emmen of digitaal raadplegen via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>.

16. Ik heb dit huis recent gekocht of geërfd en de verkoper/erflater heeft mij niets over het gebruik van waterschapsgrond verteld. Wat nu?

Dit is een zaak tussen u en de andere partij. Het waterschap bemoeit zich hier niet mee. Het waterschap kijkt naar de situatie op dit moment en constateert dat u als huidige bewoner van deze woning op dit perceel waterschapsgrond gebruikt.

17. Ik heb geen grond in gebruik, kan ik toch kopen?

Als eigenaar van de grond wil het waterschap Hunze en Aa's aangrenzende perceeleigenaren graag in de gelegenheid stellen om de grond te kopen. Als u geïnteresseerd bent om een stuk grond te kopen én u bent eigenaar van het aangrenzende perceel aan de Verlengde Scholtenskanaal Oostzijde te Foxel, dan komt u aanmerking om de grond te kopen. Dit zullen wij per geval beoordelen. U kunt aangeven aan het projectteam dat u geïnteresseerd bent door een e-mail te sturen naar grondgebruik@hunzeenaas.nl.

18. Met wie kan ik contact opnemen voor vragen?

U kunt op dinsdag en woensdag contact opnemen met het projectteam van het waterschap Hunze en Aa's via het telefoonnummer 05 98 - 69 37 17 tussen 9.00 uur en 16.00 uur.

Staat uw vraag niet bij de veelgestelde vragen? Bel dan met 05 98 - 69 37 17 of mail naar grondgebruik@hunzeenaas.nl. Vermeld duidelijk uw naam en adres.