Beleidsnota snippergroen- en overige gemeentelijke restgronden 2026











Auteurs:
Dardan Rahmani &
Loes Temmink

Gemeente **Borne**

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1. Aanleiding 3
   1.2 Doelstelling 4
   1.3 Juridische kaders 4
   1.4 Inwerkingtreding 4
2. Definitie snippergroen en overige gemeentelijke restgronden 5
   2.1 Snippergroen 5
   2.2 Overige gemeentelijke restgronden 5
3. Uitgangspunten 6
   3.1 Uitgangspunten gemeente Borne 6
   3.2 Versnippering en samenhang eigendom 6
4. Uitgiftebeleid 7
   4.1 Toetsing van verzoeken tot uitgifte 7
   4.2 Voorwaarden voor verkoop (toetsingscriteria) 7
   4.2 Voorwaarden voor verhuur 8
   4.3 Functie 8
   4.4 Didam-arrest 9
5. Prijzen 10
   5.1 Grondprijzennotitie 10
   5.2 Uniforme grondprijzen 10
   5.3 Verkoopprijs 10
   5.5 Verhuurprijs 10
   5.6 Bijkomende kosten 10
   5.7 Bodemonderzoek 10
   5.8 Uitgestelde levering 10
6. Procedure actieve aanvraag 12
   6.1 Aanvraag 12
   6.2 Beoordeling actieve aanvraag 12
   6.3 Aanbod 12
   6.5 Besluitvorming 12
7. Actualiseren gebruik gemeentegrond 13
   7.1 Beoordeling gebruik gemeentegrond 13
   7.2 Communicatie 13
   7.3 Proces formalisatie 14
   7.4 Volgorde aanpak en prioritering 15

8. Verjaring en schadevergoeding 16
8.1 Verjaring 16
8.2 Uitgangspunten verjaring 16
8.3 Vormen van verjaring 16
8.4 Bezit 17
8.5 Goede trouw 17
8.6 Houderschap 17
8.7 Werkwijze beroep op verjaring 18
8.8 Schadevergoeding 18
9. Toekomst 19
9.1 Methodiek voor de toekomst 19
10. Financiën 20
10.1 Inkomstenverlies 20
10.2 Inrichting- en onderhoudskosten 20
10.3 Hardheidsclausule 20
Bijlage 1: Beslisboom verjaring .....

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gemeente Borne ontvangt regelmatig verzoeken van inwoners en derden om gemeentegrond te kopen. Deze verzoeken hebben veelal betrekking op zogenoemd snippergroen of overige gemeentelijke restgronden.

Sinds de vaststelling van het eerdere snippergroenbeleid in 2013 en de Nota grondbeleid Borne 2025 is de context waarin deze verzoeken worden gedaan gewijzigd. Gemeente Borne is in de afgelopen jaren terughoudender geworden met uitgifte van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden.

Dit heeft onder andere te maken met de schaarste aan grond, het belang van klimaatadaptatie, het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte, toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven zoals netcongestie. Groenstroken vervullen daarbij een belangrijke functie. Onder andere bij het klimaat- adaptief inrichten van wijken, terwijl ontwikkelingen zoals netcongestie de druk op de openbare ruimte vergroten.

Daarnaast is er sprake van gemeentegrond die zonder toestemming in gebruik is genomen. Onrechtmatig grondgebruik is onwenselijk en kan leiden tot verlies van eigendom en ongelijke behandeling van inwoners. Om het geconstateerde grondgebruik op een voor iedere situatie gelijke wijze te kunnen toetsen is een beleidsnota een belangrijk instrument.

Verder heeft de gemeente de wettelijke plicht (artikel 160 lid 3 Gemeentewet) om verjaring en verlies van recht of bezit tegen te gaan en zo haar eigendommen te beschermen. De gemeente moet goed op haar eigendommen letten en daar niet onachtzaam mee omgaan, want de grond is in beginsel bestemd voor publieke doeleinden.

Het zonder overleg in gebruik nemen van gemeentegrond kan voor problemen en belemmeringen zorgen. Duidelijke afspraken over hoe gemeentegrond gebruikt en ingericht kan worden, zijn dus nodig.

Deze beleidsnota Snippergroen en overige gemeentelijke restgronden geeft een nadere uitwerking en aanvulling op het onderdeel snippergroen van de Nota grondbeleid Borne 2025, in het bijzonder paragraaf 5.6. De nota biedt een nadere uitwerking van het gemeentelijk beleid voor de omgang van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze beleidsnota is het vaststellen van duidelijke uitgangspunten en toetsingscriteria voor de omgang van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden. Elke situatie is maatwerk en wordt getoetst aan de gemeentelijke criteria. De Beleidsnota heeft daarbij de volgende doelstellingen:

- Het vaststellen van duidelijke uitgangspunten en toetsingscriteria voor verzoeken tot uitgifte van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden.
- Het vaststellen van een eenduidige werkwijze voor de beoordeling en afhandeling van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.
- Het voorkomen van willekeur en het waarborgen van gelijke behandeling van inwoners, door middel van helder beleid die inwoners vooraf duidelijkheid geeft over de beoordeling en afhandelingen van hun verzoeken.

1.3 Juridische kaders

De gemeente is voornemens haar positie als eigenaar te gebruiken om oneigenlijk grondgebruik te beëindigen of te legaliseren. De gemeente treedt in eerste instantie in overleg met inwoners en maakt daarbij gebruik van haar privaatrechtelijke positie op grond van het Burgerlijk Wetboek. Waar nodig zet de gemeente daarbij ook juridische instrumenten in om oneigenlijk grondgebruik te beëindigen of te formaliseren.

Het privaatrecht biedt zowel de gemeente als de burger ruimte om in onderling overleg tot overeenstemming te komen. Zoals bij alle handelingen van de gemeente is de gemeente bij de uitvoering van dit beleid gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het college kan gemotiveerd afwijken van het snippergroen en overige gemeentelijke restgrond beleid, als toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

1.4 Inwerkingtreding

Het beleid ten aanzien van snippergroen was vastgesteld in ''Beleidsnota Snippergroen d.d. 28-10-2013''. Met de vaststelling van deze beleidsnota vervalt de voorgaande beleidsnota.

2. Definitie snippergroen en overige gemeentelijke restgronden

2.1 Snippergroen

Snippergroen is gemeentegrond die direct grenst aan een perceel en onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte, doorgaans ingericht als groenvoorziening. Het betreft gronden die in beginsel niet noodzakelijk zijn voor de directe uitoefening van gemeentelijke taken, maar die wel een functie vervullen binnen het stedelijk groen en onderdeel kunnen uitmaken van toekomstige ruimtelijke of beleidsmatige ontwikkelingen.

2.2 Overige gemeentelijke restgronden

Overige gemeentelijke restgronden zijn gemeentegronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, maar niet zijn ingericht als groenvoorziening. Het betreft gronden die in beginsel niet noodzakelijk zijn voor de directe uitoefening van gemeentelijke taken, maar wel een functie vervullen binnen het gemeentelijk ruimtegebruik en onderdeel kunnen uitmaken van toekomstige ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

3. Uitgangspunten

3.1 Uitgangspunten gemeente Borne

Gemeente Borne gaat uit van haar eigendomsrecht zoals vastgelegd in de openbare registers. Inwoners of derden die van mening zijn dat de informatie uit de registers onjuist is, kunnen dit aantonen. Eventuele kosten voor het leveren van bewijs zijn voor eigen rekening.

De gemeente zet in op beëindiging of legalisatie van bestaand onrechtmatig gebruik van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden, voor zover dit past binnen dit beleid. De gemeente voert een inventarisatie uit om het bestaand onrechtmatig gebruik van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden in kaart te brengen.

De gemeente hanteert een terughoudend beleid voor uitgifte van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden. Als uitgifte wenselijk is, wordt in beginsel gekozen voor verkoop. Verhuur is slechts mogelijk in uitzonderlijke situaties en onder vooraf vastgestelde voorwaarden. Uitgifte vindt uitsluitend plaats als de functie van de grond in de openbare ruimte niet wordt aangetast. Zoals groen, verkeer of nutsvoorzieningen. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met actuele ontwikkelingen, waaronder de energietransitie en de benodigde (ondergrondse) infrastructuur. Gronden die onderdeel uitmaken van de groene hoofdstructuur komen niet in aanmerking voor verkoop.

3.2 Versnippering en samenhang eigendom

Gemeente Borne streeft bij uitgifte en formalisering van gemeentegrond naar het voorkomen van versnippering van eigendoms- en beheerstructuren. Uitgifte vindt bij voorkeur plaats aan alle direct aangrenzende eigenaren, zodat een logische en samenhangende perceel indeling behouden blijft.

Als volledige samenvoeging niet mogelijk is, bijvoorbeeld door verjaring of bestaande rechten van derden, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. In dat geval blijft het uitgangspunt dat versnippering zoveel mogelijk wordt beperkt en een zo samenhangend mogelijke situatie wordt nagestreefd.

4. Uitgiftebeleid

4.1 Toetsing van verzoeken tot uitgifte

Als een verzoek wordt ontvangen voor de aankoop van snippergroen of overige gemeentelijke restgronden, en de betreffende grond binnen de definitie hiervan past, wordt aan de hand van de onderstaande criteria getoetst of verkoop van de gemeentegrond mogelijk is.

4.2 Voorwaarden voor verkoop (toetsingscriteria)

Snippergroen en overige gemeentelijke restgronden komen voor verkoop in aanmerking als:

- De gemeentelijke reststrook grenst aan de eigen grond van verzoeker/gebruiker;
- In of binnen een afstand van 1,5 meter van de gemeentelijke reststrook geen monumentale, waardevolle, kwetsbare en/of zorgbehoevende bomen aanwezig zijn;
- De gemeentelijke reststrook niet karakter- of beeldbepalend is voor de buurt of wijk, zoals benoemd in de groenstructuurvisie en/of de omgevingsvisie;
- De veiligheid (verkeer en sociaal) niet in gevaar komt;
- De resterende grond, die in eigendom van de gemeente blijft, efficiënt beheersbaar moet zijn;
- De gemeentelijke reststrook geen onderdeel is van een openbaar speelterrein;
- In of op de gemeentelijke reststrook of de directe nabijheid daarvan geen hoofdriolering, kabels en leidingen, verdeelkasten, afsluiters in hoofdleidingen of brandkranen aanwezig zijn (tenzij de gemeente de instemming van de eigenaar/exploitant van de kabels en leidingen verkrijgt om de grond te verkopen. Alsdan zal een zakelijk recht worden gevestigd om belangen eigenaar/exploitatie kabels en leidingen veilig te stellen);
- Door uitgifte van de gemeentelijke reststrook geen cultuurhistorische, ecologische of archeologische waarden verloren gaan;
- Door de uitgifte van de gemeentelijke reststrook geen onlogische eigendomsverhoudingen en/of begrenzingen ontstaan (voorkomen van versnippering);
- Na uitgifte van de gemeentelijke reststrook geen belemmeringen (functioneel, visueel, etc.) ontstaan voor woningen op aangrenzende percelen;
- De uitgifte van de gemeentelijke reststrook niet ten koste gaat van de toegankelijkheid van de aangrenzende openbare ruimte;
- De grond voor de gemeente niet nodig is voor de afvoer van regenwater (infiltratie);
- Na uitgifte van de gemeentelijke reststrook de bereikbaarheid voor politie en hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- Er geen andere claims op de gemeentelijke reststrook liggen, op basis van (in voorbereiding zijnde) bouwplannen, herinrichtingsplannen, visies, mogelijke toekomstige ontwikkelingen e.d.

Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van deze toetsingscriteria als strikte toepassing van het beleid leidt tot onredelijke of onwenselijke uitkomsten.

4.2 Voorwaarden voor verhuur

In uitzonderlijke gevallen kan een huurovereenkomst worden aangegaan. Een verzoek daarvoor wordt in beginsel beoordeeld aan de hand van dezelfde criteria als een verzoek tot aankoop van gemeentegrond. Afhankelijk van de aard en duur van het gebruik kunnen bepaalde beoordelingscriteria hierbij minder zwaar wegen. In specifieke gevallen kan verhuur een passende oplossing zijn voor zowel de gemeente als de aanvrager, bijvoorbeeld als gronden zijn gereserveerd of als toekomstige ontwikkelingen nog niet zijn vastgesteld. De gemeente gaat hier echter terughoudend mee om.

Gezien het beoogde beleid van gemeente Borne, wordt een verzoek tot het in gebruik geven door de gemeente in de regel afgewezen. Er worden geen nieuwe bruikleenovereenkomsten aangegaan. Huidige bruikleenovereenkomsten worden gerespecteerd en eventueel geactualiseerd.

4.3 Functie

Als een groenstrook wordt verkocht en het gebruik op dat moment in strijd is met het geldende omgevingsplan, blijft de bestaande functie na verkoop van kracht. Deze functie wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

Als het vigerende omgevingsplan het gebruik als tuin niet toestaat, spant de gemeente zich in om bij de eerstvolgende herziening deze functie te wijzigen. Met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en eventuele bezwaren. Zodat het gebruik als tuin wel mogelijk is. Als de koper deze wijziging eerder wenst, kan hij op eigen kosten een verzoek indienen bij de gemeente.

De koper is niet gerechtigd de grond te bebouwen, tenzij het omgevingsplan daarin voorziet en de eventuele voor die bouw vereiste publiekrechtelijke ontheffing of vergunning is verleend. Koper dient dit zelf te onderzoeken en is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vereiste publiekrechtelijke ontheffingen en/of vergunningen.

4.4 Didam-arrest

Voor de uitgifte van snippergroen of overige gemeentelijke restgronden in welke vorm dan ook, wordt ook rekening gehouden met de vereisten uit het Didam arrest (26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). Bij gronduitgifte moet de overheid rekening houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dit uit zich in het bieden van mededingingsruimte door een openbare en duidelijke selectieprocedure voor gronduitgifte in welke vorm dan ook. Op de hoofdregel geldt een uitzondering namelijk als bij voorbaat objectief en toetsbaar (volgens vastgestelde criteria) is dat er maar één serieuze gegadigde is. Gemeente Borne hanteert het volgende uitgangspunt:

“Bij uitgifte van snippergroen of overige gemeentelijk restgronden hanteert gemeente Borne dat uitgifte alleen mogelijk is aan de eigenaar van het aangrenzende perceel of de bewoner van de aangrenzende woning. Als de strook snippergroen slechts grenst aan één perceel, staat daarmee vooraf vast dat er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval geeft de gemeente de grond één-op-één uit en wordt volstaan met publicatie van de één-op-één uitgifte. Als de strook snippergroen grenst aan meerdere particuliere percelen wordt per geval en in samenspraak met de aangrenzende bewoners een juiste oplossing gezocht.”

Gemeente Borne geeft uitvoering aan de publicatieverplichting die voortvloeit uit het Didam-arrest. Voorgenomen één-op-één-uitgiften van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden worden daarom vooraf openbaar bekendgemaakt.
Deze publicaties worden geplaatst op de gemeentelijke publicatiepagina: www.borne.nl/publicaties.
Er worden in het Didam-arrest geen concrete uitspraken gedaan over de termijn tussen publicatie waarbinnen gegadigden kunnen reageren op de publicatie. Gemeente Borne acht het redelijk om 20 kalenderdagen aan te houden.

5. Prijzen

5.1 Grondprijzennotitie

De grondprijzen voor snippergroen en overige gemeentelijke restgronden zijn vastgesteld in de grondprijzennotitie van gemeente Borne. Voor de actuele grondprijzen wordt verwezen naar de meest recent vastgestelde grondprijzennotitie van gemeente Borne.

5.2 Uniforme grondprijzen

Vanwege een uniform beleid hanteert de gemeente uniforme grondprijzen.
Deze prijzen gelden binnen de gehele gemeente Borne. De koop- en huurprijs van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden worden jaarlijks geactualiseerd in de gemeentelijke grondprijzennotitie.

5.3 Verkoopprijs

De verkoopprijs wordt vastgesteld per vierkante meter en is exclusief kosten koper. Bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting, kadasterkosten en notariskosten, komen voor rekening van de koper. Het tarief bedraagt voor 2026 € 105 per m² en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de gemeentelijke grondprijzennotitie.

Als sprake is van een koop-ruilovereenkomst tussen de gemeente en de koper, worden de bijkomende kosten, waaronder notariskosten, kadasterkosten en eventuele overige overdrachtskosten, door partijen ieder voor de helft gedragen. Dit geldt ongeacht eventuele verschillen in oppervlakte of waarde van de over en weer over te dragen gronden.

5.5 Verhuurprijs

De verhuurprijs is een vast percentage van 5% van de actuele verkoopprijs waarbij ook een jaarlijkse minimumhuurprijs geldt van €100,-. In de huurovereenkomst staat dat de huur jaarlijks geïndexeerd wordt.

5.6 Bijkomende kosten

Alle bijkomende kosten zoals de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten komen voor rekening van de koper.

5.7 Bodemonderzoek

De gemeente verricht in beginsel geen bodemonderzoek bij de verkoop van snippergroen en overige gemeentelijke restgronden. De gemeente kan daarom geen garantie geven over de kwaliteit van de grond.

Het risico van eventuele bodemverontreiniging ligt bij de koper. Als de koper inzicht wenst in de bodemkwaliteit, kan hij hier met toestemming van de gemeente voor eigen rekening onderzoek naar laten uitvoeren.

5.8 Uitgestelde levering

Als een koper de grond wil aankopen maar op het moment van koop niet direct over voldoende financiële middelen beschikt, kan worden gekozen voor uitgestelde levering.

De koopovereenkomst wordt door beide partijen ondertekend. Uiterlijk binnen 24 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst dient de eigendomsoverdracht bij de notaris te hebben

plaatsgevonden. Binnen deze termijn van 24 maanden heeft de koper de gelegenheid om de benodigde financiering voor de aankoop te realiseren.

6. Procedure actieve aanvraag

6.1 Aanvraag

Een verzoek tot aankoop van snippergroen of overige gemeentelijke restgronden kan schriftelijk of digitaal bij de gemeente worden ingediend. De aanvraag dient ten minste voorzien te zijn van het volgende:

- Een duidelijke aanduiding van de gewenste grond (tekening en/of foto);
- Een indicatie van de oppervlakte;
- Een toelichting op het beoogde gebruik;
- Contactgegevens van de aanvrager.

6.2 Beoordeling actieve aanvraag

Elke aanvraag wordt getoetst aan de vastgestelde toetsingscriteria (paragraaf 4.1).
Op basis van deze toetsing brengen de betrokken vakafdelingen een advies uit.
Op grond hiervan wordt besloten of de gemeentegrond in aanmerking komt voor uitgifte en onder welke voorwaarden.

6.3 Aanbod

Bij een positieve beoordeling op de aanvraag ontvangt de aanvrager een aanbod.
Dit aanbod is drie maanden geldig. Na deze termijn is het aanbod niet meer geldig en kunnen hieraan geen rechten meer worden ontleend. Het aanbod wordt gedaan op basis van de in dit beleid vastgestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet onderhandelbaar.

Bij een negatieve beoordeling van een of meer van de betrokken vakafdelingen wordt de aanvraag afgewezen. De aanvrager ontvangt hiervan bericht, inclusief een motivering waarin wordt toegelicht waarom de aanvraag is afgewezen.

Als er geen sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden wordt een herhaald verzoek niet in behandeling genomen.

6.5 Besluitvorming

Het besluit om gemeentegrond al dan niet te verkopen betreft een privaatrechtelijke rechtshandeling. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

7. Actualiseren gebruik gemeentegrond

7.1 Beoordeling gebruik gemeentegrond

In de aanleiding (paragraaf 1.1) is toegelicht dat binnen gemeente Borne sprake is van gebruik van gemeentegrond dat niet altijd juridisch is vastgelegd. Deze situaties zijn mede in beeld gebracht door een inventarisatie van het grondgebruik.

Als is vastgesteld dat sprake is van gebruik van gemeentegrond, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om dit gebruik te formaliseren. Elke situatie wordt getoetst aan de vastgestelde toetsingscriteria (paragraaf 4.1). Op basis van deze toetsing brengen de betrokken vak afdelingen een advies uit. Op grond hiervan wordt besloten of de gemeentegrond in aanmerking komt voor uitgifte en onder welke voorwaarden. De uitvoering van de formalisatie verloopt via processtappen, die in paragraaf 7.3 wordt toegelicht.

7.2 Communicatie

Gemeente Borne hecht waarde aan duidelijke, zorgvuldige en toegankelijke communicatie met haar inwoners. Communicatie over het gebruik van gemeentegrond vindt op een open en transparante wijze plaats.

Inwoners worden waar nodig rechtstreeks benaderd, bijvoorbeeld via een schriftelijke aanschrijving. Daarnaast kan de gemeente gebruik maken van algemene communicatiekanalen, zoals de gemeentelijke website en andere gebruikelijke middelen, om inwoners te informeren over het beleid en de uitvoering daarvan.

Voor het stellen van vragen of een nadere toelichting is er ruimte voor persoonlijk contact. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente aanvullende communicatiemiddelen inzetten, zoals spreekuren of bijeenkomsten.

7.3 Proces formalisatie

Stap 1 Aanschrijving: De gemeente informeert de gebruiker schriftelijk over het geconstateerde gebruik van gemeentegrond. In deze aanschrijving worden de bevindingen van de gemeente toegelicht en wordt aangegeven op welke wijze het gebruik, indien mogelijk, kan worden gelegaliseerd.

Als de grond in aanmerking komt voor uitgifte, wordt gelijktijdig een aanbod gedaan. De gebruiker wordt in de gelegenheid gesteld om hier binnen vier weken op te reageren. Als de gebruiker instemt met het aanbod, wordt een overeenkomst opgesteld. Na ondertekening en uitvoering van de overeenkomst is het proces afgerond.

Als de gebruiker niet instemt met het aanbod, volgt een verzoek om de grond te ontruimen en het gebruik te beëindigen. Vervolgstap hierop is stap 2.

Als uitgifte niet mogelijk is, wordt de gebruiker verzocht de grond binnen drie maanden te ontruimen en in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Vervolgstap hierop is stap 3.

Stap 2 Verzoek tot ontruiming: Als de gebruiker niet instemt met het aanbod en het gebruik niet onder de voorgestelde voorwaarden wenst voort te zetten, ontvangt de gebruiker schriftelijk een verzoek tot ontruiming van de gemeentegrond.

De gebruiker wordt in de gelegenheid gesteld de grond zelf te ontruimen. Dit houdt in dat alle aangebrachte beplanting, verharding, erfafscheidingen en eventuele opstallen volledig dienen te worden verwijderd, voor eigen rekening en risico.

Voor de ontruiming wordt een termijn gesteld van 3 maanden. Als de situatie daarvoor aanleiding geeft, kan in overleg een andere termijn of aangepaste oplevering worden overeengekomen.

Stap 3 Controle en aanmaning: Na het verstrijken van de oplevertermijn controleert de gemeente of de grond is ontruimd. Als de grond is ontruimd, wordt deze door de gemeente opnieuw ingericht, rekening houdend met het plantseizoen en waar mogelijk gelijktijdig met herinrichtingen. Hiermee is het proces afgerond.

Als de grond niet is ontruimd, wordt een tweede aanzegging verzonden met een nieuwe ontruimingstermijn van vier weken. Dit betreft de laatste herinnering voordat de gemeente (juridische) vervolgstappen in overweging neemt.

Stap 4 Dagvaarding: Na het verstrijken van de termijn van vier weken controleert de gemeente opnieuw of aan het ontruimingsverzoek is voldaan. Als de grond is ontruimd, wordt deze door de gemeente opnieuw ingericht, rekening houdend met het plantseizoen en waar mogelijk gelijktijdig met herinrichtingen. Hiermee is het proces afgerond.

Als niet aan het ontruimingsverzoek is voldaan, start de gemeente een juridische procedure bij de burgerlijke rechter op grond van artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek, strekkende tot het terugkrijgen van de grond en beëindiging van het gebruik.

Daarbij wordt een machtiging tot ontruiming gevraagd. In het Nederlandse recht geldt het verbod op eigenrichting. Dit betekent dat de gemeente de grond niet zelfstandig mag ontruimen zolang er sprake is van een geschil over eigendom of gebruik. Om die reden is een rechterlijke machtiging vereist.

De kosten die verband houden met deze procedure worden, op de gebruiker verhaald. Voorafgaand aan het starten van de procedure wordt onderzocht of alsnog tot een minnelijke oplossing kan worden gekomen, bijvoorbeeld door middel van een gesprek of bemiddeling (mediation).

7.4 Volgorde aanpak en prioritering

De gemeente werkt waar mogelijk wijkgericht bij de actualisatie van het gebruik van gemeentegrond. Deze werkwijze zorgt voor een efficiënte uitvoering en een overzichtelijke behandeling van dossiers. Daarnaast maakt een wijkgerichte aanpak het mogelijk om het gebruik van gemeentegrond in samenhang met de ruimtelijke structuur van een wijk te beoordelen. De uitvoering vindt in beginsel wijkgericht plaats.

In afwijking hiervan kan de gemeente besluiten om specifieke situaties met voorrang te behandelen als daar een dringende aanleiding voor is. Hiervan kan sprake zijn als het gebruik van gemeentegrond dreigt te verjaren of de uitvoering van projecten, herinrichtingen of reconstructies belemmert.

De prioritering binnen de aanpak wordt bepaald op basis van het gemeentelijk belang bij de betreffende gronden. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar omvang en impact van het gebruik. In situaties van zeer beperkt grondgebruik (minder dan 5 m²)kan worden besloten om deze situaties voorlopig te gedogen. Daartegenover krijgen situaties met een grotere ruimtelijke impact of waarbij het gemeentelijk eigendom of de inrichting van de openbare ruimte in het geding is, prioriteit binnen de uitvoering.

8. Verjaring en schadevergoeding

8.1 Verjaring

Als gemeentegrond langere tijd in gebruik is zonder toestemming, kan er sprake zijn van verjaring. Verjaring betekent dat na verloop van tijd het recht om de grond op te eisen vervalt. Hierdoor kan het eigendom van de grond in bepaalde gevallen overgaan op de gebruiker. Voor een nadere uitwerking van de verschillende vormen van verjaring wordt verwezen naar paragraaf 8.3. Verjaring vormt een risico voor de gemeente, omdat gemeentelijk eigendom verloren kan gaan als niet tijdig wordt opgetreden tegen onrechtmatig grondgebruik.

8.2 Uitgangspunten verjaring

De gemeente hanteert bij verjaring de volgende uitgangspunten op basis van landelijke wetgeving en rechtspraak:

- Het eigendom is in Nederland heel goed beschermd. Van verjaring is niet snel sprake. Dit geldt in het bijzonder voor gemeentegrond. Een beroep op verjaring dient dan ook aan strikte vereisten te voldoen.
- Degene die zich op verjaring beroept, moet kunnen bewijzen dat er sprake is van verjaring.
- Het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grondeigendom is van de gemeente, is onrechtmatig en kan leiden tot een schadevergoeding.
- Bij eventuele toewijzing van het beroep op verjaring draagt de verkrijger de kosten van inschrijving van verjaring in de openbare registers. De gemeente vergoedt niet de eventueel gemaakte kosten die met een beroep op verjaring samenhangen.

8.3 Vormen van verjaring

Er zijn twee vormen van verjaring: verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring.

1. Verkrijgende verjaring (artikel 3:99 BW)

Hiervan is sprake als iemand gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw een stuk grond in bezit heeft. De gebruiker moet kunnen aantonen dat hij eigenaar mocht veronderstellen te zijn en dat hij de grond als eigenaar heeft gebruikt.

2. Bevrijdende verjaring (artikel 3:105 BW)

Hiervan is sprake als iemand een stuk grond gedurende 20 jaar onafgebroken in bezit heeft, ook als geen sprake is van goede trouw.

In beide gevallen ligt de bewijslast bij degene die zich op verjaring beroept. Deze moet met voldoende bewijs aantonen dat aan de wettelijke voorwaarden is voldaan. De gemeente beoordeelt het ingediende bewijs en beslist of wordt ingestemd met het beroep op verjaring.

Als aan de wettelijke voorwaarden is voldaan, werkt de gemeente mee aan het vastleggen van de verjaring in een notariële akte en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. De kosten hiervan komen voor rekening van de gebruiker. De gemeente heeft als taak om te voorkomen dat gemeentelijke eigendommen door verjaring verloren gaan en treedt hier actief tegen op waar dat nodig is.

8.4 Bezit

Bij beide verjaringsvormen moet er sprake zijn van bezit. Bezit betekent dat iemand de gemeentegrond minimaal 10 dan wel 20 jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik heeft gehad. Het kan per situatie verschillen of er sprake is van bezit. Het gaat erom welke handelingen zijn verricht op de betreffende gemeentegrond en hoe de grond er uit heeft gezien. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het belangrijk dat degene die de grond in gebruik heeft genomen, zich echt als eigenaar van de grond gedraagt. Ook moet het voor iedereen duidelijk zijn dat de oorspronkelijke eigenaar (de gemeente) geen macht meer heeft over de grond. Dit betekent dat uit objectief bewijsmateriaal moet blijken dat men de macht van de gemeente over deze strook grond heeft overgenomen en dat dit alles 10 dan wel 20 jaar geleden is begonnen. De rechtspraak is streng over welke handelingen voldoende zijn om van bezit en inbezitname van grond te spreken. Zo kan het volledig omheinen van de grond met een ondoordringbare haag of een permanent hekwerk, met de bedoeling om de eigendomsgrens aan te geven, gezien worden als een bezitsdaad. De gemeentegrond vormt één geheel met het eigen perceel en is ontoegankelijk gemaakt voor de oorspronkelijke eigenaar. Het enkel beplanten, verharden en onderhouden van gemeentegrond is volgens de rechtspraak niet genoeg om van een inbezitname te spreken. Dit zien we alleen als het gebruik en onderhoud van grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het dus noodzakelijk om aan te tonen dat de gemeentegrond niet alleen wordt gebruikt, maar ook daadwerkelijk in bezit is.

8.5 Goede trouw

Goede trouw is één van de voorwaarden bij een beroep op verkrijgende verjaring. Hiervan is sprake als iemand niet wist, en ook niet had kunnen weten, dat de gebruikte grond eigendom is van de gemeente en niet bij het eigen perceel hoort.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de situatie op het moment van gebruik, bijvoorbeeld bij de aankoop van het perceel. Als er aanwijzingen waren dat de grenzen mogelijk niet kloppen, zoals een afwijkende perceelvorm, verschil in oppervlakte of de aanwezigheid van openbare voorzieningen, dan wordt verwacht dat hier nader onderzoek naar wordt gedaan.

Als dit niet is gebeurd en later blijkt dat het om gemeentegrond gaat, wordt ervan uitgegaan dat dit had kunnen of moeten worden opgemerkt. In dat geval is geen sprake van goede trouw. Vaak zijn gebruikers zich niet bewust van het gebruik van gemeentegrond. Het oordeel over goede trouw is echter juridisch en niet afhankelijk van opzet of bewust handelen. Het ontbreken van goede trouw betekent dus niet dat er sprake is van opzettelijk gebruik.

8.6 Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn als men houder is (geweest) van de gemeentegrond. Men is bijvoorbeeld houder als er met de gemeente een (mondelinge) huur- of gebruiksovereenkomst is afgesloten, dan wel op andere wijze door de gemeente toestemming is gegeven voor het gebruik van de grond. Men wist in dat geval dat de grond niet bij het eigen perceel behoorde en hield daarmee de grond voor de gemeente. Ook als men in het verleden het eigendom van de gemeente heeft erkend, kan dit een geslaagd beroep op verjaring in de weg staan.

8.7 Werkwijze beroep op verjaring

Inwoners dienen hun beroep op verjaring aan het college te richten. Zij moeten voor een geslaagd beroep op verjaring bewijzen dat de grond al 20 jaar onafgebroken in bezit is geweest. Zodra de gemeente het bewijsmateriaal heeft ontvangen, besluit het college of zij al dan niet instemt met het beroep op verjaring. Het college volgt bij haar oordeel de lijn van de rechtspraak en stemt alleen in met verjaring als deze overtuigend bewezen is. Voor het beoordelen of de gemeente instemt met een beroep op verjaring wordt gebruik gemaakt van een beslisschema (Bijlage 1). Na de beoordeling van het door inwoners aangeleverde bewijs voor een beroep op verjaring zijn er een drietal opties. De gemeente kiest welke optie zij het best passend acht in de individuele situatie. De opties zijn als volgt te omschrijven.

A. Verjaring is door de gebruiker aangetoond, overschrijving via akte van verjaring.

Als de gemeente instemt met het beroep op verjaring dan draagt de inwoner op eigen kosten zorg voor de notariële en kadastrale afwikkeling. De gemeente werkt mee onder de voorwaarde dat de inwoner binnen drie maanden bij de notaris een akte van verjaring laat opmaken. Pas bij de notaris wordt officieel de verjaring vastgelegd. De notaris toetst echter, ondanks de overeenstemming tussen partijen dat sprake is van verjaring, nog zelfstandig of inderdaad sprake is van verjaring.

De inwoner wordt erop gewezen dat als de grond op naam van de gemeente blijft staan in de openbare registers, de bewoner problemen kan krijgen als hij of zij de grond wil overdragen of een hypotheek wil vestigen

B. Geen verjaring, afhandeling van de situatie volgens het beleid.

Als na de toets door de gemeente blijkt dat niet aan de criteria voor verjaring voldaan wordt, herhaalt de gemeente haar eerder gedane aanbod tot koop of vordert zij de grond terug.

C. Geen verjaring, naar de rechter.

De gemeente probeert zoveel als mogelijk de zaak in der minne te regelen, waarbij wordt gehandeld volgens het vastgestelde beleid. Als inwoners na afwijzing van een beroep op verjaring niet bereid zijn de grond te kopen (als de gemeente dit alsnog aanbiedt) of terug te geven, vordert de gemeente bij de rechter ontruiming van de grond.

8.8 Schadevergoeding

De Hoge Raad (HR) heeft begin 2017 een arrest gewezen dat aanzienlijke gevolgen voor de verjaring en de uitvoering daarvan kan hebben. De Hoge Raad heeft bepaald dat een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, onrechtmatig handelt tegenover die eigenaar. Dit brengt mee dat een gemeente bij bevrijdende verjaring kan vorderen dat de schade wordt vergoed die het door dat onrechtmatig handelen lijdt.

Deze schadevergoeding is meestal een geldbedrag en wordt gebaseerd op de geldende grondprijs voor snippergroen.

In plaats van een geldbedrag kan de gemeente er ook voor kiezen om teruglevering van de grond te vragen, bijvoorbeeld als de grond nodig is voor herinrichting van de openbare ruimte of als kabels en leidingen bereikbaar moeten blijven.

Een geslaagd beroep op verjaring kan daardoor niet alleen leiden tot kosten voor inschrijving, maar ook tot een schadevergoeding of een verplichting tot teruglevering van de grond.

9. Toekomst

9.1 Methodiek voor de toekomst

Nieuw in gebruik genomen grond wordt na constatering direct door de gemeente aangepakt op de in paragraaf 7.3 omschreven wijze.

De gronden die ontruimd worden, worden binnen één jaar na ontruiming opnieuw gecontroleerd op illegaal gebruik van gemeentegrond.

Naast de hierboven genoemde controle wordt er elke vijf jaar een nieuwe volledige inventarisatie uitgevoerd naar het gebruik van gemeentegrond. De aanpak van nieuw geconstateerd grondgebruik is gelijk aan de in deze notitie beschreven methode. Gemeente Borne besteedt in de toekomst bij (her)inrichting van de openbare ruimte extra aandacht aan de kans op 'ingebruikname' van deze openbare ruimte. Dat wil zeggen dat het gebied op dusdanige wijze wordt ingericht, dat ingebruikname van grond in de toekomst bemoeilijkt wordt of niet meer aantrekkelijk is voor aangrenzende bewoners. Ook kan de gemeente bij (her)inrichting direct gronden aanbieden aan aangrenzende bewoners als deze gronden niet van openbaar nut zijn.

10. Financiën

10.1 Inkomstenverlies

Hoewel de uitgifte van snippergroen beperkt financieel voordeel oplevert, kan dit wel een aanvullende inkomstenbron vormen. Door de terughoudende inzet op uitgifte worden deze opbrengsten in beginsel niet gerealiseerd.

10.2 Inrichting- en onderhoudskosten

Het beleid waarbij de gemeente terughoudend is met de verkoop van snippergroen betekent dat de gemeente niet alleen verantwoordelijk voor het reguliere onderhoud, zoals het maaien van gras en het snoeien van struiken en bomen is, maar ook voor de eventuele herinrichting van deze gronden. Zowel het beheer als de (her)inrichting brengen kosten met zich mee voor de gemeente.

10.3 Hardheidsclausule

Het college kan gemotiveerd afwijken van het snippergroen beleid als toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een onbillijke of onwenselijke situatie.

Bijlage 1: Beslisboom verjaring

