



**STRATEGIE AANPAK ONGEREGISTREERDE
INGEBRUIKNAME GEMEENTEGROND**

Notitie februari 2017

Inhoud

H1	Algemeen	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Groenbeleidsplan, thema snippergroen.....	3
1.3	Inventarisatieronde	3
1.4	Niets doen is geen optie.....	3
1.5	Doel notitie	4
H2	Verjaring.....	4
2.1	Definities	4
2.2	Procedure bij verjaring.....	4
2.3	Stand van zaken verjaring anno 2017	5
H3	Opties.....	5
H4	Situatieschets	5
H5	Strategische uitgangspunten	6
H6	Verkoopprijzen.....	7
H7	Lopende huur- of gebruikersovereenkomsten	7
H8	Projectmatige aanpak.....	8
H9	Vervolgstappen.....	8
	Bijlage A Toetsingscriteria uitgifte snippergroen.....	9

H1 Algemeen

1.1 Inleiding

De gemeente Leerdam is eigenaar van flink wat gronden. Er komen gevallen voor waarbij door particulieren of bedrijven als naastliggende grondeigenaar gebruik gemaakt wordt van gemeentegrond. Soms is daarvoor een overeenkomst aanwezig, maar vaak gebeurt dat zonder dat hiervoor toestemming is verleend. In veel gevallen gebeurt deze ingebruikname zonder opzet, het gaat hier bijvoorbeeld om een foutieve plaatsing van omheining. Echter, dit gebeurt soms ook opzettelijk.

1.2 Groenbeleidsplan, thema snippergroen

In 2007 is gestart met het groenbeleidsplan. Het beleid t.a.v. de uitgifte van snippergroen, vastgesteld in 2009, is daar onderdeel van. Uitgifte vindt in principe plaats op basis van verkoop aan de hand van een aantal criteria, zie bijlage A. Verhuur van snippergroen is minder wenselijk en wordt enkel als oplossing gezien indien sprake is van bijzondere omstandigheden zoals wanneer in het perceel kabel- en leidingtracés zijn gelegen die niet verwijderd kunnen worden en het vestigen van een zakelijk recht niet wenselijk is.

De prijs die gehanteerd wordt voor verkoop: € 75 per m² voor de eerste 50 m² (conform snippergroenprijzen) en de taxatiewaarde voor de overige m².

Voor huren geldt per m² 10% van de verkoopprijs.

Bij vaststelling van het beleid is afgesproken dat voor reeds lopende overeenkomsten de huurprijs niet in 1 jaar wordt aangepast, maar in 4 stappen. Hieraan is nooit uitvoering gegeven.

1.3 Inventarisatieronde

In 2013 heeft de gemeente opdracht gegeven voor een inventarisatieronde. Na deze inventarisatie zijn 429 gevallen van ingebruikname van gemeentegrond in kaart gebracht. Dit zijn percelen met een minimale oppervlakte van 5 m² en/of stroken met een minimale breedte van een halve meter.

Tot nog toe wordt hier door de gemeente niet of nauwelijks tegen opgetreden door onvoldoende capaciteit binnen het ambtelijk apparaat.

1.4 Niets doen is geen optie

Niets doen is geen optie, omdat:

- De gemeente daarmee ingebruikname van gemeentegrond impliciet goedkeurt.
- Het niet eerlijk is ten opzichte van mensen die keurig vragen om aankoop van stukken (snipper)groen.
- Door het grote aantal verjaringen (zie hoofdstuk 2) individuele verzoeken bij de gemeente binnen kunnen komen.
- In aanloop naar de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden alles netjes geregistreerd en geregeld hoort te zijn. De basis op orde!

1.5 Doel notitie

In het concernprogramma 2016 is opgenomen om met een strategie te komen voor de aanpak van het (illegaal) gebruik van gemeentegrond. Deze notitie heeft als doel te komen tot stappen om de ingebruikname van gemeentegrond te legaliseren of zo nodig stop te zetten.

Er is gebruik gemaakt van de gegevens uit bovengenoemde inventarisatieronde uit 2013.

H2 Verjaring

Het is belangrijk dat de gemeente actief handelt bij ingebruikname van gemeentegrond, aangezien zonder maatregelen de gebruiker door verjaring alsnog eigenaar kan worden van de gemeentegrond. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verkrijgende en bevrijdende verjaring.

2.1 Definities

Van **verkrijgende** verjaring is sprake wanneer een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak ontvangt door een onafgebroken bezit van tien jaren. Dit is vastgelegd in artikel 3:99 van het Burgerlijk Wetboek.

Bevrijdende verjaring, artikel 3:105 van het Burgerlijk Wetboek, is de vorm van verjaring waar gemeenten in het geval van illegale ingebruikname vaak mee te maken hebben. Na een ingebruikname van 20 jaar, zonder dat de gemeente hiertegen heeft opgetreden, kan een burger eigenaar worden van een stuk gemeentegrond. In het geval van bevrijdende verjaring maakt het niet uit of dit te goeder trouw of te kwader trouw gebeurt.

2.2 Procedure bij verjaring

Wanneer de 'oneigenlijke' gebruikers zich beroepen op verjaring, zal in eerste instantie door de gemeente een verzoek tot bewijslast worden ingediend. De gebruikers zijn hier verantwoordelijk voor, de gemeente hoeft haar eigendom niet te bewijzen. Wanneer de bewijslast door de gemeente wordt ervaren als voldoende en overtuigend, zal de verjaring erkend worden. De nieuwe eigenaren moeten de eigendomsoverdracht door de notaris laten vaststellen en zich in schrijven in de openbare registers van het Kadaster (deze kosten zijn voor rekening van de nieuwe eigenaren).

Mocht de gemeente de aangedragen bewijslast niet voldoende vinden, zal de verjaring niet worden erkend door de gemeente. De onrechtmatige eigenaar kan alsnog naar de notaris gaan om de verjaring te laten vastleggen. Echter zal de notaris de overeenkomst alleen tekenen als deze vindt dat er voldoende bewijs is voor de verjaring. De onrechtmatige eigenaar kan ook een civiele rechtszaak tegen de gemeente starten.

2.3 Stand van zaken verjaring anno 2017

Bij de inventarisatie in 2013 is bij de 429 percelen niet gekeken of er daadwerkelijk sprake is van verjaring. Als er wordt gekeken naar de aankoopdatum van de bijbehorende woningen dan is er nu, in 2017, sprake van:

- Een risicovolle verjaringspositie (> 20 jaar) voor 159 gevallen.
- Een risicovolle verjaringspositie (> 10 jaar en < 20 jaar) voor 119 gevallen.
- In 2018 komen daar weer 13 gevallen bij.

H3 Opties

Er zijn meerdere opties om een einde te maken aan de ingebruikname van gemeentegrond: verkoop, verhuur, een gebruikersovereenkomst of handhaven.

Bij de uitgifte van snippergroen heeft verkoop de voorkeur, dit is de meest heldere uitgiftemogelijkheid.

Verhuur- of gebruikersovereenkomsten zijn eigenlijk niet wenselijk. Het leidt tot onduidelijkheid en toename van administratieve werkzaamheden; de naleving van de voorwaarden vraagt toezicht en bovendien bestaat het gevaar dat bij opzegging reststrookjes snippergroen ontstaan die moeilijk te onderhouden zijn. Daarnaast staan de hoge kosten die de administratie met zich meebrengt niet in verhouding tot de opbrengst van de huur. Bij gebruikersovereenkomsten is er zelfs helemaal geen opbrengst.

In het uiterste geval, wanneer mensen niet willen meewerken aan verkoop danwel een verhuur- of gebruikersovereenkomst, is een besluit tot handhaven noodzakelijk ofwel het eigendom wordt door de gemeente weer opgeëist. Vervolgens wordt deze gemeentegrond heringericht als openbaar groen en onderhouden door de afdeling Regie, team uitvoering.

H4 Situatieschets

Voor de 429 gevallen die na de inventarisatieronde in 2013 bij de gemeente bekend zijn, is inmiddels in kaart gebracht hoe de ingebruikname van gemeentegrond moet worden beëindigd. Deze percelen zijn getoetst op de toetsingscriteria (o.a. functie van het groen, bestemmingsplan, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, kabels en leidingen) die worden gebruikt in het kader van het snippergroenbeleid om vast te stellen of uitgifte mogelijk is.

Bij de situaties van verhuur en handhaving is met name sprake van bijzondere omstandigheden, zoals wanneer in het perceel kabel- en leidingtracés zijn gelegen die niet verwijderd of verlegd kunnen worden en waarbij het vestigen van een zakelijk recht niet wenselijk is.

Uit het overzicht blijkt dat in 47 gevallen Kleurrijk Wonen is betrokken. Dat heeft een aparte benadering nodig omdat de gebruiker van de gemeentegrond niet de eigenaar is van de woning.

Daarnaast gaat het 6 keer om volkstuinten. Daar is een apart traject voor gaande.

En 4 keer komen er scholen aan de orde. Dan blijven er nog 372 gevallen over.

Als er wordt gekeken naar de aankoopdatum van deze 372 bijbehorende woningen door particulier eigenaren dan is er nu, in 2017, sprake van:

- Een risicovolle verjaringspositie (> 20 jaar) voor 158 gevallen.
- Een risicovolle verjaringspositie (> 10 jaar en < 20 jaar) voor 116 gevallen.
- In 2018 komen daar weer 13 gevallen bij.

H5 Strategische uitgangspunten

- Niets doen is geen optie, omdat de gemeente daarmee ingebruikname van gemeentegrond impliciet goedkeurt. In aanloop naar de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden hoort alles netjes geregistreerd en geregeld te zijn. De basis op orde!
- De inzet is om zoveel mogelijk stukken grond te verkopen. Andere opties leiden tot administratieve rompslomp met daarbij de nodige kosten. Bovendien is het voor de gemeente niet interessant om stukjes grond in onderhoud terug te nemen.
- De gronden die nu op verhuur of handhaving staan, worden in overleg met nutsbedrijven en/of waterschap verkocht met een zakelijk recht, waarbij de koper te allen tijde toestemming geeft om werkzaamheden uit te voeren op de aangekochte grond. Indien er geen toestemming komt van het waterschap en/of nutsbedrijven wordt de mogelijkheid van verhuur onderzocht.
- De prijzen die in het huidige snippergroenbeleid worden gehanteerd, zijn een belemmering bij de mogelijke verkoop. Er moet dus van het beleid worden afgeweken. Zie hoofdstuk 7.
- Een makelaar, vastgoedexpert of ervaringsdeskundige begeleidt het proces om er voor te zorgen dat de ambtelijke organisatie zo min mogelijk belast wordt.
- Er wordt zo veel als mogelijk een standaardkoopcontract (al dan niet met een zakelijk recht) aangeboden en dat kan rechtstreeks via een door de gemeente aangewezen notaris worden afgehandeld, individueel of met verzamelaktes 1 keer per kwartaal. Overigens moet het mogelijk zijn dat mensen hun eigen notaris gebruiken.
- Het hele proces is tenminste budget-neutraal.
- Voor de 47 gevallen waarin bewoners van huizen van Kleurrijk Wonen zijn betrokken, wordt bekeken of het interessant is om stukken grond aan KW te verkopen of aan de bewoners te verhuren.
- Voor de 4 situaties met scholen wordt apart bekeken wat er gedaan kan worden.
- Als uiteindelijk geconcludeerd moet worden dat er tot handhaving moet worden overgegaan, dan wordt die procedure gestart. Dat gebeurt onder verantwoordelijkheid van de ambtelijke organisatie.

H6 Verkoopprijzen

De prijzen die in het huidige snippergroenbeleid worden gehanteerd, zijn een belemmering bij de mogelijke verkoop. Er moet dus van het beleid worden afgeweken. Op grond van de omstandigheden en de inzichten kan de gemeente ervoor kiezen om een korting te geven binnen dit project. Het gelijkheidsbeginsel komt daarmee niet in het geding.

Eén van de uitgangspunten is dat het hele proces tenminste budget-neutraal verloopt. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de praktijk in Zederik en Vianen.

Op grond van het bovenstaande worden de volgende verkoopprijzen voorgesteld:

Oppervlakte	Verkoopprijs k.k.
Tm 50 m ²	€ 45 per m ² met een minimum van € 400
Meer dan 50 m ²	Eerste 50 m ² : € 45 per m ² Daarboven: € 25 per m ² of taxatie op kosten van koper

Kosten koper:

- 2% overdrachtsbelasting
- Kosten notaris: € 500 - € 700
- Uitmeting voor kadaster: circa € 100

In de situatie waarin overgegaan wordt op verhuur, wordt gehandeld volgens het huidige snippergroenbeleid.

De reserve verkoop groenstroken kan gebruikt worden voor die situaties waarbij uiteindelijk moet worden overgegaan tot handhaving en waar de grond opnieuw moet worden ingericht.

H7 Lopende huur- of gebruikersovereenkomsten

Op dit moment zijn er ook ongeveer 25 huur- en gebruikersovereenkomsten voor stukjes groen. Een aantal zijn afgesloten voor het vaststellen van het snippergroenbeleid en een aantal daarna. Voorgesteld wordt om ook die percelen zoveel als mogelijk te verkopen. De prijzen die daarbij gehanteerd worden, zijn:

1. (Huur)overeenkomst voor het vaststellen van het snippergroenbeleid:

- € 25 per m² met een minimum van € 250

Indien verkoop niet mogelijk is, wordt de huurprijs in 4 stappen aangepast conform het snippergroenbeleid.

2. (Huur)overeenkomst na het vaststellen van het snippergroenbeleid:

- Prijs conform het voorstel in hoofdstuk 6

Indien verkoop niet mogelijk is, blijft de huidige situatie gelden. Die is conform het snippergroenbeleid.

H8 Projectmatige aanpak

- Uitvoering door een externe projectleider met ondersteuning interne medewerkers.
- Om het project beheersbaar te houden wordt het project wijk voor wijk uitgevoerd.
- Alle personen die gemeentelijk snippergroen in gebruik hebben worden aangeschreven.
- Per wijk wordt aan begin van de uitvoering van het project een algemene informatieavond georganiseerd.
- Per dossier wordt beoordeeld of verkoop of eventueel huur mogelijk is of dat grond moet worden teruggevorderd.
- Beroep op verjaring zal worden beoordeeld op de juridische grondslag.
- De doorlooptijd is 1,5 à 2 jaar.

H9 Vervolgstappen

1. Plan van Aanpak voor de uitvoering in College. Het Plan van Aanpak bevat in ieder geval:
 - Een stappenplan om te komen tot de uitvoering.
 - Standaard verkoopovereenkomsten.
 - Een communicatieplan met daarbij conceptbrieven.
 - In afstemming met IBMN: een meervoudige onderhandse aanbesteding voor de externe projectleider (vastgoedexpert, makelaar of ervaringsdeskundige).
 - Een dekkingsvoorstel waarbij rekening gehouden wordt met de Arhi-procedure.
2. Uitvoering.
3. Borging grondzaken in de organisatie van VHL.

Bijlage A Toetsingscriteria uitgifte snippergroen

Toetsingscriteria – schematisch overzicht

