

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nathalie Konings (0495-575982)	DJ-1907102
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer: 1907093
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Evaluatie Aanpak oneigenlijk grondgebruik juli 2021 tot en met juni 2022.

Voorstel

De evaluatie van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik juli 2021 tot en met juni 2022 voor kennisgeving aan te nemen.

Inleiding

In 2019 heeft het college opdracht gegeven te starten met de grootschalige Aanpak oneigenlijk grondgebruik. Dit met het doel om de eigendomsverhoudingen ten aanzien van gronden binnen de gemeente te regelen door over te gaan tot legalisering of handhaving. Daarnaast wil het college het verlies van gemeentelijk eigendom door verjaring voorkomen en bewustzijn van het oneigenlijk grondgebruik creëren.

Tijdens de evaluatie van het eerste jaar, juli 2020 tot en met juni 2021, is geconcludeerd dat het aanvankelijke streven om binnen vier jaar alle gevallen af te handelen niet realistisch is met een werkwijze, waarbij alle werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken.

In 2022 zijn in de dit kader acties ondernomen om te komen tot een werkwijze, waarbij er voldoende middelen en capaciteit beschikbaar zijn. Zo is op basis van onderzoek een schatting gemaakt van de benodigde middelen voor de jaren 2023 en 2024, zijnde budgetten van respectievelijk € 309.210,- en € 267.090,-. De benodigde middelen zijn vervolgens opgenomen als vetgedrukte prioriteit in de begroting 2023. Met het besluit van de raad op dit onderdeel van de begroting en het voorkeursscenario van het college zijn de benodigde middelen gelabeld voor de behandeling van circa 200 locaties met een risico op verjaring. Na dit besluit volgt in januari 2023 nog een separaat besluit van de raad over het vervolg van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik en het definitief vaststellen van de benodigde middelen.

De afgelopen periode heeft een evaluatie over het tweede jaar, juli 2021 tot en met juni 2022, plaatsgevonden. De evaluatie is opgenomen in de bijlage en richt zich op de werkwijze, de samenwerking binnen het ruimtelijk domein, communicatie met de

Weert, 14 december 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 10 januari 2023

Nummer: 12

De secretaris,



grondgebruiker, de resultaten en de inzet van middelen. De hierna uitgewerkte inzichten bevestigen het beeld van het eerste jaar en de noodzaak van de al genomen acties om tot een andere werkwijze te komen.

Beoogd(e) doel(en)

Het regelen van de eigendomsverhoudingen ten aanzien van gemeentegrond en het voorkomen van verlies van eigendom door verjaring. Het indirect beoogde effect is het creëren van bewustzijn van het oneigenlijk gebruik.

Te behalen resultaten

Informeren over de resultaten van de evaluatie van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik over de periode juli 2021 tot en met juni 2022 en het verkrijgen van regie en inzicht over het gemeentelijk eigendom.

Uit te voeren activiteiten

Binnen de Aanpak oneigenlijk grondgebruik dient te worden overgegaan tot verdere inventarisatie van Weert, het aanschrijven van gebruikers van gemeentegrond en het verkopen, verhuren of teruggeven van grond. Wanneer de grond terug in beheer van de gemeente komt, wordt deze heringericht als zijnde openbare grond.

Argumenten

Inzichten ten aanzien van resultaten en beschikbare middelen

In het tweede jaar is het communicatietraject met de grondgebruiker herzien, zijn aangepaste en aanvullende voorwaarden in de Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen opgenomen en is het Vastgoedregistratiesysteem geïmplementeerd. Dit op basis van inzichten van het eerste jaar. Ook zijn er, binnen de reeds geïnventariseerde wijken (Moesel, Kazernelaan en Graswinkel) zo veel mogelijk prioritaire gevallen opgepakt. Waar nodig zijn echter ook individuele gevallen buiten de in behandeling zijnde wijk(en) behandeld. Daarnaast kenmerkt het tweede jaar zich met name door het voortzetten van de werkwijze waarbij alle werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken. Dit overeenkomstig het besluit van het college van 8 maart 2022.

In de periode juli 2021 tot en met juni 2022 dekken de inkomsten de kosten niet. Er zijn 8 gevallen gelegaliseerd door middel van verkoop en 8 door middel van verhuur of bruikleen. Daarnaast zijn er 14 beroepen op verjaring in behandeling, zijn er twee beroepen op verjaring geslaagd en is in twaalf gevallen sprake geweest van handhaving dan wel terugvordering van de gemeentelijke grond. In totaal zijn er 55 straten in de wijk Keent geïnventariseerd. In deze wijk zijn circa 38 gevallen van grondgebruik zonder toestemming geconstateerd.

De inzichten en resultaten van het tweede jaar bevestigen dat de huidige werkwijze niet toereikend is om de gewenste resultaten te kunnen bereiken. Met het voorkeursscenario van het college bestaat het streven om vanaf 2023 de uitvoerende werkzaamheden richting de grondgebruiker, zoals het voeren van gesprekken, versturen van brieven, opstellen van overeenkomsten en het beoordelen van beroepen op verjaring, uit te besteden. De hieraan voorafgaande inventarisatie en beoordeling van de gevallen worden intern, waar nodig met aanvullende capaciteit, opgepakt. Hierdoor wordt de ambtelijke organisatie voor een gedeelte ontlast, waardoor er ruimte is voor inzet van de eigen kennis en ervaring waar maatwerk van belang is.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In het tweede jaar van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik zijn alle werkzaamheden ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie.

In tegenstelling tot het eerste jaar dekken de inkomsten de gemaakte kosten niet. Het verschil wordt verantwoord in de jaarrekening 2022. Een verklaring hiervoor is dat er in minder gevallen sprake is geweest van verkoop, de oppervlakte van de verkochte grond kleiner is en er in 9 gevallen het akkoord tot koop is ingetrokken door de koper. Daarnaast is er, ten opzichte van het eerste jaar, in meer gevallen sprake geweest van terugvordering van de grond en is de behandeling van 15 gevallen on hold gezet in verband met onvoldoende capaciteit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte & Economie

- Selma van Mensvoort, afdelingshoofd Ruimte en & Economie
- Jack Westenberg, teamleider Vastgoed

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

- Margot van den Broeke, afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving
- Alwin Snijders, teamleider Toezicht en Handhaving
- Ingeborg Verschuuren, teamleider Vergunningen

Afdeling openbaar gebied

- Robert Smid, programmaregisseur OG

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit besluit wordt op de TILS-lijst geplaatst, zodat de raad kennis ervan kan nemen.

Planning

Niet van toepassing.

Evaluatie

Afhankelijk van het voortzetten van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik in 2023 en 2024 vindt de volgende evaluatie plaats in het derde kwartaal van 2023 over de periode 1 juli 2022 tot en met juni 2023.

Bijlage(n)

- Evaluatie Aanpak oneigenlijk grondgebruik juli 2021 – juni 2022

Evaluatie Aanpak van oneigenlijk grondgebruik juli 2021-juni 2022

Aanleiding

In 2019 heeft het college opdracht gegeven te starten met de Aanpak Oneigenlijk grondgebruik. Dit met het doel om de eigendomsverhoudingen ten aanzien van gronden binnen de gemeente te regelen door over te gaan tot legalisering of handhaving. Daarnaast wil het college het verlies van gemeentelijk eigendom door verjaring voorkomen en bewustzijn van het oneigenlijk grondgebruik creëren.

Dit in verband met de taak van het college, op basis van artikel 160 lid 3 Gemeentewet, alles te doen ter voorkoming van het verlies van recht en bezit en er voor zorg te dragen dat het eigendom van publiek domein niet door verjaring verloren gaat.

Jaarlijks vindt er een evaluatie plaats ten aanzien van onder andere de voortgang, resultaten, inzet van middelen en de samenwerking binnen het ruimtelijk domein. De laatste evaluatie betreft de periode juli 2020 tot en met juni 2021. De afgelopen periode heeft een evaluatie over het tweede jaar, juli 2021 tot en met juni 2022, plaatsgevonden.

1 Evaluatie juli 2020 tot en met juni 2021

In de periode juli 2020 tot en met juni 2021 is er geen projectbudget en aanvullende capaciteit beschikbaar geweest. In de aanpak wordt waar mogelijk overgegaan tot verkoop of verhuur van de in gebruik genomen grond. In de begroting is daarom uitgegaan van budgettaire neutraliteit (kosten en opbrengsten gelijk aan elkaar).

Grondverkoop en het genereren van inkomsten is echter niet het doel. Het gaat om het nakomen van de verplichting van het college van B&W op grond van artikel 160 lid 3 Gemeentewet. Dit kan betekenen dat grond weer in onderhoud van de gemeente komt.

Uit de evaluatie over bovengenoemde periode is gebleken dat het aanvankelijke streven om binnen vier jaar alle gevallen af te handelen niet realistisch is met een werkwijze, waarbij alle werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken. De gefaseerde, wijkgerichte, aanpak leidt tot binnen het beleid passend maatwerk en een individuele en persoonlijke benadering van de grondgebruiker. Dit vraagt veel inzet en tijd. De betrokken medewerkers voeren de werkzaamheden echter uit naast hun eigen bestaande werkzaamheden, waaraan ze regelmatig voorrang moeten geven. Dit heeft gevolgen voor de doorlooptijd en de hoeveelheid gevallen die binnen een bepaalde termijn kunnen worden afgehandeld.

In 2022 zijn in dit kader acties ondernomen om te komen tot een werkwijze, waarbij er voldoende middelen en capaciteit beschikbaar zijn. Dit is verder uitgewerkt in onderdeel 8.4. De hierna uitgewerkte inzichten van het tweede jaar bevestigen het beeld van het eerste jaar en de noodzaak van de al genomen acties om tot een andere werkwijze te komen.

Hiernaast zijn er aspecten in het proces en in de samenwerking binnen het ruimtelijk domein die aandacht vragen dan wel een aanpassing behoeven. Zo is gebleken dat het raadzaam is om over te gaan tot een passend systeem voor gegevensverwerking en een aanpassing van het communicatietraject met de grondgebruiker. Dit ter bevordering van een snellere doorstroom en het in een eerder stadium informeren van de grondgebruiker.

2 Besluit college over voortzetting Aanpak oneigenlijk grondgebruik in 2022

Met het besluit van 8 maart 2022 heeft het college besloten de Aanpak oneigenlijk grondgebruik in 2022 voort te zetten zoals in onderdeel 1 is beschreven, omdat er in 2022 nog geen aanvullende middelen beschikbaar zijn.

Dit betekent dat de betrokken medewerkers ook in 2022 de Aanpak oneigenlijk grondgebruik naast de eigen werkzaamheden zijn blijven uitvoeren en dat er geen budget beschikbaar is voor bijvoorbeeld herinrichting van de gronden die terug in beheer van de gemeente komen.

In de periode juli 2020 tot en met juni 2021 is gewerkt met een gefaseerde aanpak, die in de basis bestaat uit een wijkgerichte aanpak. Hierbij is een volledige wijk geïnventariseerd en beoordeeld op oneigenlijk grondgebruik. Binnen de reeds geïnventariseerde wijken (Moesel, Kazernelaan en Graswinkel) zijn in de periode juli 2021 tot en met juni 2022 zo veel mogelijk prioritaire gevallen opgepakt. Waar nodig zijn echter ook

individuele gevallen buiten de in behandeling zijnde wijk(en) behandeld. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan verzoeken van grondgebruikers tot koop of huur na oneigenlijk grondgebruik of gevallen waarbij er een verband is met ruimtelijke ontwikkelingen, projecten en (infrastructurele) werkzaamheden in Weert.

3 Werkgroepen

Er zijn bij de aanvang van de aanpak oneigenlijk grondgebruik drie werkgroepen opgesteld. Hieronder zijn deze werkgroepen in het te doorlopen proces schematisch weergegeven. Deze opzet van de werkgroepen biedt de mogelijkheid om meerdere processen parallel aan elkaar te kunnen doorlopen. Deze opzet van de werkgroepen is tot op heden gehandhaafd.



De medewerkers binnen de werkgroepen voeren, net zoals in de periode juli 2020 tot juli 2021, de werkzaamheden uit naast hun eigen bestaande werkzaamheden. In het overzicht hieronder is weergegeven hoeveel tijd de betrokken medewerkers hebben geïnvesteerd. Hieruit blijkt dat het zwaartepunt in de werkgroep 'Legalisering, Toezicht en Handhaving' ligt, waar dit in de periode juli 2020 tot juli 2021 nog in de werkgroep 'Vorbereiding' aan de orde was. Deze laatste fase vraagt veel inzet, omdat hierin het contact met de grondgebruiker plaatsvindt, overeenkomsten worden opgesteld, controles en handhaving plaatsvinden en eventuele juridische procedures worden gevoerd.

Er zijn echter perioden waarin aan de eigen werkzaamheden prioriteit moet worden gegeven. Het afgelopen jaar was dit goed te merken. Door diverse prioriteiten binnen de organisatie was er slechts zeer beperkt capaciteit binnen de betrokken afdelingen beschikbaar.

De keuze voor het werken met bestaande capaciteit en de individuele beoordeling van gevallen heeft tot gevolg dat in deze fase niet te veel gevallen op hetzelfde moment kunnen worden behandeld. De inventarisatie en de beoordeling van geconstateerde gevallen zijn stilgelegd om te voorkomen dat de gegevens op een later moment niet meer actueel zijn.

Afdeling/team	Werkgroep	Aantal personen	Ingezette uren
R&E – Vastgoed	Jurist (coördinator)	1	700:00
R&E – Vastgoed	Vorbereiding	2	106:30
R&E – Ruimte	Advisering	2	8:30
R&E – Planeconomie	Advisering	1	23:00
OG	Advisering	3	35:00
VTH – Juridisch	Legalisering, toezicht en handhaving	1	48:00
VTH – Toezicht	Legalisering, toezicht en handhaving	1	10:00
R&E – Vastgoed	Legalisering, toezicht en handhaving	2	185:30

Er zijn in de periode juli 2021 tot en met juni 2022 in totaal 30 gevallen afgehandeld. De inschatting van het gemiddelde aantal uren per afgehandeld geval is moeilijk te maken en is niet een op een te vergelijken met het eerste jaar. De oorzaak hiervan is gelegen in het in negen gevallen intrekken van het akkoord tot koop en het on hold zetten van vijftien gevallen wegens onvoldoende beschikbare capaciteit. Deze gevallen drukken zwaar op het aantal ingezette uren, maar zijn niet afgehandeld.

8.2 Geld

Hieronder is een overzicht weergegeven van de kosten en inkomsten vanaf 1 juli 2021 tot 1 juli 2022.

Inkomsten	Bedrag	Uitgaven	Bedrag
Verkoop	€ 33.648,-	ECGeo, Kadaster & notaris	€ 15.362,-
Verhuur	€ 650,-	Diensten en specifieke deskundigen	€ 0,-
Schadevergoeding	€ 400,-	Ambtelijke kosten	€ 68.986,03

In het kader van budgettaire neutraliteit is het de bedoeling dat de kosten worden gedekt door de inkomsten. In bovenstaand schema is te zien dat de inkomsten, in tegenstelling tot het eerste jaar, niet alle kosten dekken. Een verklaring hiervoor is dat er in minder gevallen sprake is geweest van verkoop, dat de oppervlakte van de verkochte grond kleiner is en er in negen gevallen het akkoord tot koop is ingetrokken door de koper. Daarnaast is er, ten opzichte van het eerste jaar, in meer gevallen sprake geweest van terugvordering van de grond en is de behandeling van 15 gevallen on hold gezet in verband met onvoldoende capaciteit. In deze laatst genoemde 15 gevallen bestaat het voornemen om de in gebruik zijnde grond gedeeltelijk te verkopen en gedeeltelijk terug te vorderen.

8.3 Resultaten in aantallen

	Aantal
Geïventariseerde straten*	55
Geconstateerde gevallen gebruik zonder toestemming**	38
Beoordeelde gevallen zonder toestemming	0
Eerste brief (algemene aankondiging) verzonden	14
Opgeloste gevallen door middel van verkoop	8
Lopende gesprekken over verkoop	3
Akkoord koop ingetrokken door beoogde koper	9
Opgeloste gevallen door middel van verhuur	6
Lopende gesprekken over verhuur	5
Opgeloste gevallen door middel van bruikleen	2
In behandeling zijnde beroep op verjaring	14
Afgewezen beroep op verjaring	0
Geslaagd beroep op verjaring	2
On hold in verband met onvoldoende capaciteit	15
Handhaving/terugvordering lopend	0
Handhaving/terugvordering afgerond	12
Handhavingsverzoek afgewezen	1

*Zie bijlage voor een verbeelding van de geïventariseerde straten

**Dit betreft een eerste indicatie. Na beoordeling van de gevallen kan dit aantal lager worden.

8.4 Besluit college en raad over voortzetting in 2023 en 2024

Zoals in onderdeel 1 is beschreven is tijdens de evaluatie van het eerste jaar, juli 2020 tot en met juni 2021, geconcludeerd dat het aanvankelijke streven om binnen vier jaar alle gevallen af te handelen niet realistisch is met de huidige werkwijze. Dit betreft een werkwijze waarbij alle werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken.

Met het besluit van 8 maart 2022 heeft het college daarom ingestemd met het uitwerken van de benodigde middelen voor de voortzetting van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik in 2023 en 2024 en het inbrengen ervan in de prioriteitenafweging begroting 2023.

Op basis van onderzoek is een schatting gemaakt van de benodigde middelen voor de jaren 2023 en 2024, zijnde budgetten van respectievelijk € 309.210,- en € 267.090,-. De benodigde middelen zijn opgenomen als vetgedrukte prioriteit in de begroting 2023. Met het besluit van de raad op dit onderdeel van de begroting en het voorkeursscenario van het college zijn de benodigde middelen gelabeld voor de behandeling van circa 200 locaties met een risico op verjaring. Na dit besluit volgt in januari 2023 nog een separaat besluit van de raad over het vervolg van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik en het definitief beschikbaar stellen van de benodigde middelen. Op deze wijze wordt de (voortzetting van) Aanpak oneigenlijk grondgebruik aan de raad toegelicht, waarbij het college richting geeft door middel van het voorkeursscenario en heeft gekozen voor de prioritering van locaties met een risico op verjaring. Dit om belemmering van de uitvoering van gemeentelijke plannen en taken te voorkomen en rechtsgelijkheid tussen grondgebruikers en rechtszekerheid te bevorderen.

Het voorkeursscenario houdt in dat in 2023 en 2024 zoveel mogelijk prioritaire gevallen worden aangepakt en dat vanaf 2023 de uitvoerende werkzaamheden richting de grondgebruiker, zoals het voeren van gesprekken, versturen van brieven, opstellen van overeenkomsten en het beoordelen van beroepen op verjaring, worden uitbesteed. De hieraan voorafgaande inventarisatie en beoordeling van de gevallen worden intern, waar nodig met aanvullende capaciteit, opgepakt. Hierdoor wordt de ambtelijke organisatie voor een gedeelte ontlast, waardoor er ruimte is voor inzet van de eigen kennis en ervaring waar maatwerk van belang is.

Het besluit van de raad over de vetgedrukte prioriteit wordt in januari 2023 verwacht.

9 Conclusie

De evaluatie over de periode juli 2021 tot en met juni 2022 geeft eenzelfde beeld als het eerste jaar en bevestigt de noodzaak om tot een andere werkwijze te komen, waarbij er voldoende middelen en capaciteit beschikbaar zijn. De huidige werkwijze, waarbij de werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken, blijkt immers niet toereikend te zijn om de gewenste resultaten te kunnen bereiken. Met name de eerste en laatste fase van het te doorlopen proces vragen veel

inzet van middelen in de vorm van tijd en geld. De oorzaak hiervan ligt in een gefaseerde en wijkgerichte aanpak, die leidt tot binnen het beleid passend maatwerk en een individuele en persoonlijke benadering van de grondgebruiker.

Met het voorkeursscenario van het college wordt de ambtelijke organisatie voor een gedeelte ontlast, waardoor er ruimte is voor inzet van de eigen kennis en ervaring waar maatwerk van belang is. Om dit te bereiken worden vanaf 2023 de uitvoerende werkzaamheden richting de grondgebruiker, zoals het voeren van gesprekken, versturen van brieven, opstellen van overeenkomsten en het beoordelen van beroepen op verjaring, uitbesteed. De hieraan voorafgaande inventarisatie en beoordeling van de gevallen worden intern, waar nodig met aanvullende capaciteit, opgepakt.