

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nathalie Konings (0495-575982)	DJ-1869338
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer:
		1863553
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Aanpak oneigenlijk grondgebruik.

Voorstel

1. De locaties met een risico op verjaring te prioriteren voor de Aanpak oneigenlijk grondgebruik.
2. Aan de raad voor te stellen om in te stemmen met het inzetten van de bij de begroting 2023 beschikbaar gestelde budgetten voor de jaren 2023 en 2024 van respectievelijk € 309.210,- en € 267.090,-, voor de Aanpak oneigenlijk grondgebruik.

Inleiding

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 waar mogelijk over te gaan tot verhuur of verkoop en waar nodig de grond terug te vorderen op basis van de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen.

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.

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 onder de huidige omstandigheden, 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, behorende bij de combinatie van scenario 1,2 en 4, voor de voortzetting van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik in 2023 en 2024 en het inbrengen

Weert, 10 november 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.: 29 november 2022

Nummer: 8

De secretaris,



ervan in de prioriteitenafweging begroting 2023. 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 nu een separaat besluit van de raad over het vervolg van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik en het definitief vaststellen 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.

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.

Beoogd(e) doel(en)

Het verkrijgen van regie en inzicht over het gemeentelijk eigendom en het voorkomen van het verlies van eigendom door verjaring.

Te behalen resultaten

In december 2024 is van de totaal 850 voorspelde locaties voor circa 200 locaties met een risico op verjaring inzicht verkregen in de feitelijke situatie van de gemeentegrond ten opzichte van de eigendomsregistratie in de openbare registers en is dit waar mogelijk weer met elkaar in overeenstemming gebracht.

Uit te voeren activiteiten

Na een positief besluit van de raad kan op projectbasis capaciteit worden ingehuurd en kan het traject van inkoop en aanbesteding worden gestart.

Vervolgens kan worden overgegaan tot verdere inventarisatie, kunnen gebruikers van gemeentegrond worden aangeschreven en kan de grond worden verkocht, verhuurd of teruggeëist. Wanneer de grond terug in beheer van de gemeente komt, wordt deze heringericht als zijnde openbare grond.

Argumenten

1.1. Voorkomen belemmering uitvoering gemeentelijke plannen en taken

Zodra de gebruiker door verjaring het eigendom van de grond heeft verkregen, heeft de gemeente geen eigenaarsbevoegdheden meer en ontstaat vermogensverlies. De gemeente kan dan niet meer overgaan tot verhuur of verkoop. Ook is onder andere het bevorderen van biodiversiteit, vergroening en burgerinitiatieven op de gronden niet meer mogelijk. Dit geldt ook voor het door de gemeente naar eigen inzicht inrichten van de grond en het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien wordt het aandeel openbaar groen steeds beperkter, raakt deze in sommige gevallen versnipperd en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren kunnen verdwijnen dan wel vervagen.

Een keuze voor het zoveel mogelijk prioriteren van de locaties met een risico op verjaring betekent dat voornoemde gevolgen zoveel als mogelijk kunnen worden voorkomen.

1.2 Bevorderen rechtsgelijkheid tussen grondgebruikers en rechtszekerheid

De huidige situatie heeft rechtsongelijkheid en willekeur tot gevolg. Waar vele inwoners het publieke eigendom van de gemeente respecteren en toestemming voor koop of huur van grond vragen, eigenen anderen zich rechten toe door bijvoorbeeld de eigen tuin uit te breiden met gemeentegrond. Na verjaring van het eigendomsrecht van de gemeente kunnen zij deze grond inzetten als waardevermeerdering van hun eigendom. Er dient daarom op structurele en grootschalige basis te worden opgetreden.

Daarnaast moet men volgens het rechtzekerheidsbeginsel kunnen vertrouwen op hetgeen in de maatschappij waarneembaar is. Dit terwijl mogelijk niet de betreffende gebruiker, maar de gemeente juridisch eigenaar is van de betreffende grond. Het is dan ook niet meer duidelijk welke functie de grond heeft; openbaar of particulier. Door het optreden tegen grondgebruik kan de feitelijke situatie van de gemeentegrond in overeenstemming worden gebracht met de eigendomsregistratie in de openbare registers.

2. Aanvullende middelen op basis van voorspellingen

Het beschikbaar stellen van extra capaciteit en middelen is op basis van de evaluatie van de periode juli 2020 tot en met juni 2021 noodzakelijk gebleken voor het waarborgen van de voortzetting van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik.

Op basis van deze constatering is er onderzoek gedaan naar de benodigde aanvullende middelen. Door middel van extrapolatie is er op basis van de drie reeds geïnventariseerde wijken een voorspelling van circa 850 locaties van oneigenlijk grondgebruik. Hieruit volgt vervolgens een voorspelling van circa 200 locaties met een risico op verjaring, waarbij er in circa 90 gevallen sprake is van terugvordering van de grond.

Om te komen tot de benodigde aanvullende capaciteit is bekeken hoeveel uur per locatie vanuit de verschillende betrokken disciplines dient te worden ingezet en hoeveel hiervan uit de eigen organisatie afkomstig kan zijn. Ten behoeve van de herinrichting van grond, die terug in beheer van de gemeente komt, is gerekend met een gemiddelde oppervlakte per geval en prijs per vierkante meter. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een schatting gemaakt van de benodigde middelen voor de jaren 2023 en 2024, zijnde budgetten van respectievelijk € 309.210,- en € 267.090,-.

Kanttekeningen en risico's

1. Efficiënte behandeling van gevallen

Afhankelijk van de concrete situatie kan het noodzakelijk zijn om een of meerdere naastgelegen locaties met oneigenlijk grondgebruik, anders dan met een risico op verjaring, direct ook op te pakken. Dit kan effect hebben op de benodigde middelen, omdat de werkzaamheden dan niet meer alleen gericht zijn op gevallen met een risico op verjaring.

2. Mogelijke bijstelling van benodigde middelen

De benodigde middelen betreffen een schatting van de kosten op basis van een voorspelling van het aantal te behandelen gevallen met een risico op verjaring. Het aantal afgehandelde gevallen, de inkomsten en kosten zijn onder andere afhankelijk van de mogelijkheid tot regelen van de individuele situaties, het draagvlak en medewerking van de huidige grondgebruikers en de noodzaak van gerechtelijke procedures. Ook dient er nog een traject van inkoop en aanbesteding te worden doorlopen. Om deze reden moet er rekening worden gehouden met een mate van onzekerheid op dit gebied en kan het zijn dat de benodigde middelen op een later moment dienen te worden bijgesteld. In dat geval volgt er een nieuw besluit van de raad.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor de kosten die met de Aanpak oneigenlijk grondgebruik zijn gemoeid, is bij de begroting 2023 een prioriteit (vetgedrukt) ingediend voor de jaren 2023 en 2024 van respectievelijk € 309.210,- en € 267.090,-. Na een positief besluit van de raad kunnen de middelen worden ingezet voor extra capaciteit op projectbasis en budget voor de kosten van gedeeltelijke uitbesteding van de uitvoerende werkzaamheden en voor de kosten van herinrichting, waaronder niet het onderhoud is begrepen, van de gronden.

Na de herinrichting van de oneigenlijk gebruikte grond komt deze weer terug in beheer en onderhoud bij de gemeente. Dit onderhoud zal dan opgenomen moeten worden in het reguliere onderhoud van al het openbare groen. In beginsel zijn de betreffende gronden al jaren niet meer bij de gemeente in onderhoud geweest. Toch zal dit openbaar groen als uitbreiding van het areaal gezien moeten worden. In het huidige areaal is namelijk niet voorzien in het onderhoud van deze grond die weer terug zal komen. Dit betekent dat op termijn een berekening gedaan zal worden naar deze uitbreiding van het areaal met het juiste onderhoud hiervan.

De kosten voor de inzet van de interne jurist (coördinator), juridische deskundigen, ECGeo, Kadaster en notaris zijn reeds meerjarig begroot tot en met 2023.

De benodigde middelen zijn aanvullend op personele inzet vanuit de eigen organisatie, die afkomstig is uit Afdeling Ruimte & Economie en afdeling Openbaar Gebied.

Indien een bijstelling van middelen noodzakelijk is, volgt een nieuw besluit van de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte & Economie

- Selma van Mensvoort, afdelingshoofd Ruimte & Economie
- Jack Westenberg, teamleider Vastgoed
- Anouk Cramers, teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling
- YukYee Loo, Vastgoedmedewerker

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

- Margot van den Broeke, Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht & Handhaving
- Alwin Sniijders, teamleiding Toezicht & Handhaving
- Ingeborg Verschuuren, teamleider Vergunningen

Afdeling openbaar Gebied

- Arnoud Berghuis, afdelingshoofd Openbaar Gebied
- Robert Smid, programmaregisseur Groen & Afval

Afdeling Financiën

- Mia Aerdt, Businesscontroller

Afdeling concernstaf

- Helmi van Mullekom, HRM adviseur
- Anne Smidt, Concernjurist

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Planning en uitvoering

Na een positief besluit van de raad wordt in het eerste kwartaal van 2023 op projectbasis capaciteit ingehuurd en het traject van inkoop en aanbesteding gestart.

Vervolgens kan worden overgegaan tot verdere inventarisatie, kunnen gebruikers van gemeentegrond worden aangeschreven en kan de grond worden verkocht, verhuurd of teruggeëist. Wanneer de grond terug in beheer van de gemeente komt, wordt deze heringericht als zijnde openbare grond.

De interne toezichthouders zijn tijdens hun eigen werkzaamheden de ogen en oren van de organisatie om (nieuwe) gevallen snel te kunnen signaleren.

In 2023 en 2024 worden circa 200 locaties met een risico op verjaring behandeld. Na deze twee jaar worden de overige (verwachte) 650 locaties over een periode van vijf jaar opgepakt en wordt er door middel van een evaluatie van de jaren 2023 en 2024 beoordeeld of daarvoor een bijstelling van de middelen nodig is.

Evaluatie

De volgende evaluatie van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik, na de inzet van verkregen middelen, vindt plaats in het derde kwartaal van 2023 over de periode 1 juli 2022 tot en met juni 2023. Middels de tussentijdse rapportages en jaarrekening informeren we, bij afwijkingen, over de stand van zaken van de kosten en opbrengsten van de Aanpak oneigenlijk grondgebruik.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel

