

Afdeling	: R&E - Vastgoed - Contractbeheer	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Wendy Waals	DJ-2683792
Portefeuillehouder	: mr. R.J.H. (Raymond) Vlecken CBM	Zaaknummer:
		2638839
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond (deel) wijk Boshoven

Voorstel

1. Kennis te nemen van bijgaand "Plan van aanpak Pilot wijk Boshoven".
2. Te starten met de wijkgerichte aanpak.
3. De raad te informeren via bijgaande RIB en een raadsinformatiebijeenkomst in het eerste kwartaal 2025.
4. Bijgaand persbericht te laten uitgaan.

Inleiding

In 2019 heeft u ingestemd met de "aanpak van oneigenlijk grondgebruik". Volgens dit plan van aanpak zouden binnen vier jaar alle gevallen van oneigenlijk grondgebruik door de eigen organisatie opgepakt en afgehandeld worden. De daaruit voortvloeiende inkomsten zouden de kosten van dit traject moeten dekken. Een en ander bleek niet realistisch. De kosten gaan immers voor de baten uit.

Op basis van de evaluatie van de aanpak op 8 maart 2022 is daarom besloten de aanpak aan te passen, het beleid te herzien en de "Beleidsregel grondstroken en Adoptiegroen" vast te stellen. Bij de vaststelling van de begroting 2023 is verder een incidentele prioriteit toegekend voor de aanpak oneigenlijk grondgebruik ten bedrage van € 309.210 voor 2023 en € 267.090 voor 2024.

Op 19 april 2023 heeft de raad vervolgens besloten in te stemmen met het inzetten van de bij de begroting 2023 beschikbaar gestelde budgetten voor de jaren 2023 en 2024 voor de "Aanpak oneigenlijk grondgebruik" en -bij amendement- dit budget vooral in te zetten om verjaring te voorkomen. In het betreffende raadsvoorstel is verder toegelicht dat de uitvoerende werkzaamheden grotendeels zullen worden uitbesteed om de ambtelijke organisatie op dit punt te ontlasten.

Een eerste inventarisatie en analyse is door de eigen ambtelijke organisatie opgestart in het najaar van 2023. Een plattegrond van de geïnventariseerde wijken, welke een globaal beeld geeft, treft u aan onder bijlage 4. Bij de slotwijziging 2023 is daarom voorgesteld het nog resterende budget van 2023 over te hevelen naar 2024 om slagkracht te behouden. Bij amendement is op 20 december 2023 echter besloten de resterende middelen voor 2023 niet over te hevelen. Op 9 juli 2024 heeft u de raad via een RIB (bijlage 5) laten weten te starten met de uitvoering door een extern bureau om via een wijkgerichte aanpak tot resultaat te komen.

Daarnaast is bij de begroting 2025 een prioriteit ingediend om voor de jaren 2025 -2028 € 300.000 per jaar beschikbaar te stellen om de aanpak van oneigenlijk gebruik gemeentegrond door te kunnen zetten in de komende jaren.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19-11-2024

Nummer:

3

De secretaris



Tijdens de begrotingsbehandeling door de raad op 7 november 2024 is bij amendement besloten het gevraagde budget niet rechtstreeks beschikbaar te stellen bij de begroting. Het beschikbaar stellen van het gevraagde budget is afhankelijk gesteld van een nader raadsvoorstel in 2025. Om de voortgang op dit dossier te garanderen heeft de raad toegezegd bij de slotwijziging het restant van het voor 2024 beschikbaar gestelde budget over te hevelen naar 2025.

Eind augustus 2024 is opdracht verstrekt aan Eiffel om in de vorm van een pilot, voor ongeveer 70 gevallen van oneigenlijk gebruik afspraken te maken en deze vast te leggen. Door het restant budget 2024 over te hevelen naar 2025 kunnen de opgestarte werkzaamheden worden voortgezet en afgerond in de eerste helft van 2025. In dit voorstel informeren we u over de aanpak en de keuzen die hierin zijn gemaakt.

Doel(en)

Met de aanpak van oneigenlijk grondgebruik willen we bereiken dat:

- De gemeente Weert wet- en regelgeving nakomt door verlies van bezit door verjaring te voorkomen en minimaal een kostendekkend tarief te bedingen bij gebruik van gemeentegrond.
- Afspraken worden vastgelegd met de gebruikers van gemeentegrond zodat duidelijkheid ontstaat over welke gronden de gemeente kan beschikken.
- De gemeente zoveel als mogelijk kan beschikken over de grond in het openbaar gebied die nodig is voor het uitvoeren van gemeentelijke taken zoals de energietransitie en het voorkomen van wateroverlast.
- Inwoners die gemeentegrond willen gebruiken gelijk worden behandeld.

Resultaten

Medio 2025 zijn over c.a. 70 situaties waarbij gemeentegrond oneigenlijk wordt gebruikt:

- Afspraken gemaakt met inwoners over het grondgebruik (in de vorm van een koopovereenkomst, huurovereenkomst of een bruikleenovereenkomst). Of (daar waar van toepassing) een advies uitgebracht door Eiffel over:
- het al dan niet accepteren van een beroep op verjaring; of
- het opstarten van een vordering tot het teruggeven en ontruimen van de grond.

Activiteiten

Zie "Plan van aanpak" pagina 2 en 3 voor de globale planning van de werkzaamheden.

Argumenten

1. In het Plan van aanpak leest u waarom wordt gestart met een wijkgerichte aanpak op kleine schaal en waarom is gekozen te starten in (een deel van) de wijk Boshoven; Daarnaast is de globale planning van de activiteiten aangegeven.

2. Met een wijkgerichte aanpak verwachten we meer en sneller afspraken te kunnen maken met de gebruikers van gemeentegrond.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente zelf de aanpak van oneigenlijk grondgebruik uitgevoerd. Op basis van het amendement van 19 april 2023 heeft de raad besloten het budget vooral aan te wenden om verjaring van het oneigenlijk grondgebruik van circa 200 locaties te voorkomen. Er zijn in een aantal wijken diverse situaties met risico op verjaring geïnventariseerd. Hierop is vervolgens geen actie ondernomen richting de betreffende inwoners. De focus op situaties met een risico op verjaring heeft tot op heden geen resultaat opgeleverd.

Op basis van ervaring en het advies van Eiffel (opdrachtnemer in deze) hebben we geconcludeerd dat de opdracht (budget vooral inzetten om verjaringszaken te voorkomen) het best wordt ingevuld door een integrale wijkgerichte aanpak.

Het onderzoeken of er een hoog risico op verjaring bestaat kost erg veel tijd/capaciteit (het is immers niet alleen het signaleren van het grondgebruik maar ook of dit gebruik zou

kunnen passen binnen de voorwaarden die gelden voor verjaring). Verder heeft Eiffel de ervaring dat wanneer openbaar is dat alleen verjaringszaken worden aangepakt, gebruikers die worden aangeschreven hierin een bevestiging zien dat in hun situatie ook daadwerkelijk van verjaring sprake is en zich daarop vervolgens ook beroepen. Daarnaast stuit de focus op verjaringszaken op weerstand bij betreffende gebruikers omdat zij bijvoorbeeld als enige in de straat worden aangeschreven: "waarom word ik aangeschreven en mijn buurman niet terwijl mijn buurman ook grond in gebruik genomen heeft?". Door de extra tijd die het kost om zaken met een risico op verjaring op te sporen en te analyseren, alsmede de te verwachten weerstand bij gebruikers tegen deze (wijze van) aanpak, ontstaan, enkel door tijdsverloop, nieuwe situaties met een risico op verjaring. Dit wordt voorkomen door een integrale wijkgerichte aanpak. De wet stelt verder dat degene die zich op verjaring beroept zelf dient te stellen en bewijzen. Door verjaringszaken niet actief op te sporen maar gebruikers zelf te laten stellen en bewijzen bespaart de gemeente tijd en geld. Met een wijkgerichte aanpak verwachten wij dan ook zo effectief mogelijk verjaringsgevallen te kunnen voorkomen en de best mogelijke invulling te geven aan het raadsamendement van 19 april 2023. De uitvoering blijft gericht op het invullen van de opdracht van de raad (budget vooral inzetten om verjaringszaken te voorkomen). Alleen het "HOE" wordt aangepast, van: het enkel aanpakken van situaties met een risico op verjaring, naar: een integrale wijkgerichte aanpak. In de RIB van 9 juli 2024 is de raad al geïnformeerd over het feit dat wordt gestart met de uitvoering door een extern bureau om via een wijkgerichte aanpak tot resultaat te komen, zie bijlage 5. In deze RIB is echter niet expliciet gemaakt dat we ons daarmee niet langer exclusief richten op situaties met een risico op verjaring.

We starten in Boshoven vanwege de grote diversiteit aan vormen van oneigenlijk grondgebruik, waaronder ook situaties met een risico op verjaring.

3.a. Door de RIB wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de motivatie voor de keuzen die in de aanpak zijn gemaakt.

Het gaat daarbij met om de keuzen voor een pilot op beperkte schaal in een (deel van) Boshoven en een integrale wijkgerichte aanpak (waarbij we niet alleen situaties met een risico op verjaring aanpakken).

4.a. Met een persbericht informeren we betrokkenen vooraf actief over de pilot. Inwoners weten daarmee vooraf al wat ze kunnen verwachten.

4.b. Met een persbericht houden we meer regie op hetgeen over dit onderwerp in de media verschijnt.

In de pers verschijnen regelmatig artikelen over inwoners uit diverse gemeenten die verantwoordigd zijn omdat ze een stukje tuin, dat ze al jaren met de beste bedoelingen onderhouden, moeten teruggeven aan de gemeente of daarvoor moeten gaan betalen. Ook in Weert houden we er rekening mee dat inwoners moeite hebben met het aanpakken van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Door vooraf een persbericht uit te brengen kunnen we toelichten waarom we met inwoners afspraken willen maken over het gebruik van gemeentegrond.

4.c. Indien de prioriteit in de begroting 2025 niet wordt gehonoreerd bestaat er vooraf geen garantie op dekking van de kosten van de pilot v.a. 1 januari 2025.

Kanttekeningen en risico's

1. Bij inwoners kan weerstand bestaan tegen het maken van afspraken over het gebruik van gemeentegrond.
2. Indien de aangevraagde prioriteit in de begroting 2025 niet wordt gehonoreerd kan de pilot niet worden afgerond (zie de toelichting onder het kopje Financiële, personele en juridische gevolgen).

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van de uitvoering van de pilot door Eiffel bedragen circa € 40.000 exclusief btw (uitgaande van een ononderbroken uitvoering van de pilot) en passen daarmee ruimschoots binnen het voor 2024 beschikbare budget.

Nu de opdracht niet kan worden afgerond in 2024 wordt bij de slotwijziging voorgesteld het restant budget 2024 over te hevelen naar 2025 zodat de opdracht kan worden voortgezet en afgerond. De gemeenteraad heeft bij de begrotingsbehandeling toegezegd dit voorstel te honoreren.

Vanzelfsprekend verwachten we bij het voortzetten van de pilot inkomsten uit verhuur en verkoop. De verwachting is niet dat deze inkomsten de volledige kosten van de pilot zullen dekken.

Aanpak onelgenlijk grondgebruik	2023	2024	2025
Budget			
toegekende prioriteit	€ 309.210	€ 267.090	
aangevraagd prioriteit ad. € 300.000 per jaar 2025-2028			€ 300.000
kosten (gerealiseerd in 2023 geraamd in 2024 en 2025)			
inhuur medewerker t.b.v. inventarisatie	€ -8.451	€ -26.018	
inhuur uitvoering (Eiffel), pilot		€ -20.000	€ -20.000
inhuur coordinator		€ -30.000	€ -30.000
aanpak overige wijken weert			P.M.
budget minus kosten	€ 300.759	€ 191.072	P.M.

Overleg gevoerd met

Intern:

Tonio van Vervoordeldonk (teammanager Vastgoedbeheer & Grondzaken)

Janke van der Zaag (bestuursadviseur)

Yvonne Haneveer (communicatieadviseur)

Frank van Oudenaarde (projectleider verduurzaming maatschappelijk vastgoed)

Extern:

Eiffel (

Participatie

n.v.t.

Communicatie

Gemeenteraad

De Raad wordt nu geïnformeerd via bijgaande RIB (bijlage 2).). Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst in het eerste kwartaal van 2025 wordt de raad verder geïnformeerd over de aanpak en voortgang van de Pilot.

Na afronding van de werkzaamheden door Eiffel wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de resultaten en bevindingen.

Om ook voor een vervolg van de aanpak in de overige wijken van Weert over voldoende budget voor de uitvoering te beschikken volgt in 2025 verder een voorstel om de in de begroting vetgedrukte prioriteit voor deze aanpak voor de komende jaren beschikbaar te stellen.

Onderstaande onder voorbehoud van vaststellen van de aangevraagde prioriteit in de begroting.

Algemeen

Er gaat een persbericht uit.

Wijkraad Boshoven wordt via een brief op de hoogte gesteld van de start van de wijkgerichte aanpak in een deel van de wijk Boshoven.

Er komt een tekst op de website over de start van de wijkgericht aanpak in een deel van de wijk Boshoven. Verdere communicatie wordt opgepakt na het uitgaan van de RIB.

Inwoners geselecteerde deel wijk Boshoven

Inwoners in het geselecteerde gebied die waarschijnlijk grond van de gemeente in gebruik genomen hebben zonder dat daarover afspraken zijn gemaakt worden uitgenodigd voor een informatieavond.

Vervolgens ontvangen ze een brief die ingaat op hun persoonlijke situatie (zie verder pagina 2 en 3 plan van aanpak).

Planning

Zie Plan van aanpak pagina 2 en 3.

Evaluatie

Evaluatie staat op het programma nadat Eiffel haar opdracht heeft afgerond (juni/juli 2025).

Bijlage(n)

1. Plan van aanpak Pilot (deelgebied) wijk Boshoven.
2. RIB.
3. Persbericht.
4. Plattegrond met stand van zaken inventarisatie.
5. RIB 9 juli 2024.

