

**Plan van aanpak
Pilot (deelgebied) wijk Boshoven**

Inleiding

Vanaf het najaar 2019 wordt er in Weert gewerkt aan de aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Er zijn inmiddels in verschillende wijken inventarisaties uitgevoerd. De aanpak heeft zich, na het Raadsamendement van 19 juni 2023, exclusief gericht op situaties met een risico op verjaring. De exclusieve focus op situaties met een risico op verjaring heeft tot op heden geen resultaat opgeleverd.

In de RIB van 9 juli 2024 is aangegeven dat een extern bureau wordt ingeschakeld om via een wijkgerichte aanpak tot resultaten te komen. Inmiddels is opdracht verstrekt aan Eiffel om voor ongeveer 70 gevallen van oneigenlijk gebruik afspraken te maken en deze vast te leggen.

Onderstaand wordt toegelicht:

- De motivatie voor het aanpakken van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.
- de keuze voor een wijkgerichte aanpak in een deel van de wijk Boshoven en wat dit in de praktijk betekent.
- de globale planning van de werkzaamheden en wat betrokken inwoners kunnen verwachten.

Waarom willen we het gebruik van gemeentegrond zonder toestemming aanpakken?

Er zijn verschillende redenen om actief op te treden tegen het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Te noemen zijn:

- *Het college is op basis van de gemeentewet (artikel 160 lid 3) verplicht om er alles aan te doen om verlies van recht of bezit door verjaring te voorkomen. Daarnaast is de gemeente vanuit de Wet Markt en Overheid verplicht minimaal een kostendekkend tarief te bedingen voor het in gebruik geven van gronden.*
- *Het spaart tijd en geld wanneer je er op kunt vertrouwen dat de kadastrale grenzen van je eigendom overeenkomen met de feitelijke grenzen.*
Het kost veel extra tijd en geld wanneer vlak voor de geplande uitvoering van werkzaamheden in het openbaar gebied blijkt dat de gemeentegrond die daarvoor nodig is in gebruik is genomen door derden. Met de gebruikers dienen in dat geval afspraken te worden gemaakt over het teruggeven van de grond en indien er een gegrond beroep op verjaring wordt gedaan dienen plannen aangepast te worden op de nieuwe realiteit.
- *Door niet op te treden tegen bewoners die gemeentegrond gebruiken zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt ontstaat een ongelijke situatie.*
Veel inwoners die grond van de gemeente willen gebruiken, vragen de gemeente of ze betreffende grond kunnen huren of kopen. Na afweging van alle belangen wordt aan deze bewoners grond verhuurd, verkocht of in bruikleen gegeven (als het een beperkt metrage betreft). Wanneer de gemeente de grond zelf nodig heeft ontvangen deze inwoners een afwijzing.
Het zorgt voor ongelijkheid wanneer andere inwoners, in een vergelijkbare situatie, stukjes grond in gebruik nemen zonder dat betaling plaatsvindt en daarover afspraken gemaakt zijn.
- *Als de gemeente niet optreedt tegen oneigenlijk grondgebruik loopt deze het risico de betreffende grond (en daarmee ook de financiële waarde van deze grond) te verliezen door verjaring*
Door langjarig gebruik van gemeentegrond zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt ontstaat een risico op verjaring. Daarmee gaat het eigendom van de grond van rechtswege over naar de gebruiker. Met het verlies van eigendom komt de grondwaarde ten gunste van de gebruiker. De gebruiker kan dit te gelde maken bij verkoop. Hiermee wordt een individuele inwoner bevoordeeld ten laste van de gemeenschap.
- *De gemeente heeft steeds meer (eigen) grond nodig voor het uitvoeren van haar taken*
Bij de invulling van opgaven als de energietransitie en het voorkomen van wateroverlast heeft de gemeente veel openbaar gebied in de bestaande wijken nodig. Er moeten

bijvoorbeeld een groot aantal elektriciteitshuisjes worden geplaatst en waterinfiltratiegebieden worden aangelegd in de nabije toekomst, ook in bestaande wijken.

Met de aanpak van oneigenlijk grondgebruik willen we bereiken dat

- 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;
- inwoners die gemeentegrond willen gebruiken gelijk worden behandeld.

De opdracht aan Eiffel betreft de behandeling van ongeveer 70 situaties in een deel van de wijk Boshoven in de periode september 2024 t/m mei 2025.

Waarom een wijkgerichte aanpak en een beperkt aantal zaken?

In de afgelopen jaren heeft de gemeente zelf de aanpak van oneigenlijk grondgebruik uitgevoerd. We hebben daarbij prioriteit gegeven aan verjaringszaken op basis van uw amendement van 19 april 2023. De ervaring leert dat het inventariseren, onderzoeken en aanpakken van dit type zaken veel tijd vraagt. Het op dit terrein deskundige bureau Eiffel geeft verder aan dat een focus op verjaring stuit op weerstand bij gebruikers. Het zich enkel richten op acute mogelijke verjaringszaken kan verder leiden tot scheve gezichten in een wijk: *"waarom word ik aangesproken op het gebruik van gemeentegrond en mijn buurman niet?"*.

Doordat deze zaken zo tijdrovend zijn, komen er ondertussen steeds meer gevallen waarbij het risico op verjaring bestaat.

De wet stelt verder dat degene die zich op verjaring beroept zelf dient te stellen en bewijzen. Dit bespaart de gemeente tijd en daarmee geld.

Gelet hierop hebben we gekozen voor een wijkgerichte aanpak. We starten in Boshoven vanwege de grote diversiteit aan vormen van oneigenlijk grondgebruik, waaronder waar ook een aandeel met risico op verjaring.

Met een wijkgerichte aanpak richten we ons dus niet langer puur op situaties met een risico op verjaring. We verwachten met deze aanpak desondanks zo effectief mogelijk verjaringsgevallen te kunnen voorkomen en zo de best mogelijke invulling te geven aan het raadsamendement van 19 april 2023.

Deze aanpak vloeit verder voort uit de behoefte vanuit de praktijk om op representatieve schaal ervaring op te doen met de uitvoering van ons gemeentelijk beleid, een wijkgerichte aanpak en een externe uitvoerder als Eiffel. Op basis van de resultaten kan vervolgens de keuze worden gemaakt op welke wijze de aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt doorgezet.

Waarom wordt de opdracht uitgevoerd in de wijk Boshoven?

Van de wijk Boshoven is de meest recente gemeentelijke inventarisatie beschikbaar waaruit blijkt dat er:

- een gunstige verhouding van koop- en huurwoningen in de wijk is (in een wijk met veel huurwoningen is de grootste speler veelal de woningcorporatie, deze is niet geïnteresseerd in aankoop van stukjes grond die huurders in gebruik genomen hebben);
- sprake is van diverse situaties met een risico op verjaring;
- situaties zijn waarbij grotere oppervlakten in gebruik zijn bij inwoners (zelfs van meer dan 100 m²);
- situaties zijn van grondgebruik in het voorerfgebied en ook situaties van gebruik in het achtererfgebied.

Doordat er in de wijk Boshoven veel verschillende situaties van grondgebruik bestaan biedt deze wijk optimale gelegenheid om zoveel mogelijk te leren van de praktijk en ervaring op te doen met een wijkgerichte aanpak.

Globale planning van de werkzaamheden en wat kunnen inwoners verwachten?

September/oktober:

- De bestaande inventarisatie in de wijk Boshoven wordt geactualiseerd en er wordt een deel van de wijk met een diversiteit aan situaties geselecteerd.
- De situaties van grondgebruik worden voor advies voorgelegd aan de diverse vakdisciplines: getoetst wordt of gebruikers een huur-/koop of bruikleenovereenkomst kan worden aangeboden binnen het huidige beleid.

November/december

- De laatste adviezen van de vakdisciplines worden verwerkt.
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een RIB.
- Er is een prioriteit ingediend bij de begroting van 2025 om de aanpak van oneigenlijk grondgebruik voort te kunnen zetten.
- Informatie voor op de website wordt voorbereid, beleid en standaardovereenkomsten worden gecontroleerd en daar waar nodig herzien.
- Direct betrokkenen ontvangen een uitnodiging voor een bewonersavond.
- Alle inwoners worden geïnformeerd via een persbericht.
- Restant budget 2024 wordt overgeheveld naar 2024 bij de slotwijziging.

Januari/februari

- Tijdens de bewonersavond wordt toegelicht waarom de gemeente deze pilot gestart is, wat de voorwaarden zijn en hoe de pilot wordt uitgevoerd. Inwoners hebben tijdens deze avond de gelegenheid om vragen te stellen. Vragen over persoonlijke situaties komen later aan bod. Tijdens de informatiebijeenkomst is geen tijd om alle specifieke situaties te bespreken. Bovendien wordt er waarde gehecht aan duidelijke communicatie en afspraken. Vandaar dat ieders situatie persoonlijk wordt behandeld.
- Informatie over de pilot is beschikbaar op de website van gemeente Weert.
- Direct betrokkenen ontvangen een brief met reactieformulier over hun persoonlijke situatie met een aanbod voor een huisbezoek en zo nodig een herinnering.

Februari/maart april

- Huisbezoeken vinden plaats en de informatie uit de huisbezoeken en reactieformulieren wordt verwerkt. Bewoners die niet reageren ontvangen een eerste en zo nodig tweede reminder. De situaties van grondgebruik worden voor advies voorgelegd aan de diverse vakdisciplines: kan gebruikers een huur-/koop of bruikleenovereenkomst worden aangeboden binnen het huidige beleid.
- Afspraken over grondgebruik worden vastgelegd.

April/Mei

- Afspraken over grondgebruik worden vastgelegd

Juni/juli

- College en raad worden geïnformeerd over de bevindingen en resultaten voortvloeiend uit de opdracht aan Eiffel.
- Op basis van de bevindingen kunnen beleid en aanpak worden bijgesteld en wordt de aanpak in overige delen van Weert opgestart.