

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 19 november 2024

Onderwerp : Aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond
Kenmerk : 2638839/2683764

Geachte raadsleden,

Inleiding

Op 9 juli 2024 bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het project oneigenlijk grondgebruik. Daarbij is aangegeven dat op basis van de gemeentelijke inventarisatie een extern bureau wordt ingezet om, via een wijkgerichte aanpak, afspraken te maken met inwoners die gemeentegrond oneigenlijk in gebruik genomen hebben.

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.

Onderstaand informeren we u over de inhoud van pilot, de voortgang en de planning.

Een integrale wijkgerichte aanpak

Bij het raadsamendement van 19 april 2023 is besloten het beschikbaar gestelde budget vooral aan te wenden om verjaring van het oneigenlijk grondgebruik te voorkomen. Er is 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 is niet effectief geweest en heeft tot op heden geen financieel resultaat opgeleverd.

Op basis van ervaring en het advies van Eiffel (het bureau dat extern is ingehuurd) hebben we geconcludeerd dat verjaringszaken het best kunnen worden voorkomen door een integrale wijkgerichte aanpak. Dit heeft de volgende redenen:

- Degene die verjaring claimt is verplicht dit te bewijzen. Het onderzoek of risico op verjaring bestaat kost de uitvoeringsorganisatie erg veel tijd/capaciteit. Dit is onnodig.
- Wanneer openbaar is dat alleen verjaringszaken worden aangepakt, zien gebruikers die worden aangeschreven hierin een bevestiging dat in hun situatie van verjaring sprake is en beroepen ze zich daarop.
- De focus op verjaringszaken stuit op weerstand bij betreffende gebruikers omdat zij als enige in de straat kunnen worden aangeschreven: "waarom word ik aangeschreven en mijn buurman niet terwijl mijn buurman ook grond in gebruik genomen heeft?".
- Wanneer de beschikbare tijd en capaciteit wordt besteed aan verjaringszaken en het wegnemen van mogelijke weerstand van inwoners, bestaat het risico dat door tijdsverloop meer verjaringszaken ontstaan. Dit voorkom je door een wijkgerichte aanpak waarbij meerdere soorten van oneigenlijk grondgebruik gelijktijdig worden aangepakt.

Met een integrale wijkgerichte aanpak verwachten wij zo effectief mogelijk verjaringsgevallen te kunnen voorkomen en de best mogelijke invulling te geven aan het raadsamendement van 19 april 2023. Daarnaast worden er ook afspraken gemaakt over andere situaties van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.

Pilot in (deel) wijk Boshoven

Een integrale wijkgerichte aanpak van oneigenlijk grondgebruik wijkt af van de eerder ingezette lijn. Daarom kiezen we om te starten met een pilot van een beperkte omvang, zodat we ervaring kunnen opdoen met:

- De in 2022 door het college vastgestelde Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen;
- Een integrale wijkgerichte aanpak en
- Uitvoering door een externe partij.

Deze pilot start in een deel van de wijk Boshoven. In deze wijk bestaan veel verschillende situaties van grondgebruik, wat de optimale gelegenheid biedt om zoveel mogelijk te leren van de praktijk en ervaring op te doen met een integrale wijkgerichte aanpak. Uit de meest recente gemeentelijke inventarisatie beschikbaar 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.

Voortgang pilot

Bureau Eiffel heeft circa 70 situaties in de wijk Boshoven nader in beeld gebracht. Deze situaties zijn voorgelegd aan de betrokken vakdisciplines waarbij zij hebben aangegeven of we de in gebruik zijnde grond verwachten nu of in de toekomst zelf nodig te hebben voor de invulling van gemeentelijke taken.

De eerstvolgende stap betreft het houden van een informatiebijeenkomst waarbij betrokken bewoners worden geïnformeerd. Vervolgens ontvangen zij een brief over hun persoonlijke situatie en volgt (desgewenst) een persoonlijk gesprek met het doel nadere afspraken te maken.

Budget en kosten 2023-2024

Het budget dat voor de aanpak oneigenlijk grondgebruik beschikbaar is gesteld bedroeg in 2023 € 309.210 en in 2024 € 267.090. De gemaakte kosten in 2023 bedroegen € 8.451. De kosten in 2024 zijn/worden voornamelijk gemaakt v.a. september 2024 in verband met het opstarten van de pilot door Eiffel. Nu staan we op het punt de betrokken inwoners te informeren. Inkomsten uit verkoop en verhuur worden daarmee v.a. 2025 verwacht. We verwachten niet dat de baten de volledige kosten kunnen dekken.

De pilot kan niet volledig worden afgerond in 2024. Het aanschrijven van de betrokken bewoners, het afwachten van hun reactie, het tijdens een persoonlijk gesprek toelichten van de situatie, het maken van afspraken en het vastleggen ervan vraagt de nodige tijd en vindt volgtijdelijk plaats. Hiermee loopt de pilot door in de eerste helft 2025, in 2025 verwachten we ook de eerste inkomsten uit verkoop en verhuur; deze volgen echter pas na de kosten en zullen niet volledig kostendekkend zijn.

Bij de begrotingsbehandeling op 7 november 2024 heeft u aangegeven bij de slotwijziging het restant budget 2024 over te hevelen naar 2025 zodat de uitvoering door Eiffel kan worden doorgezet.

Vervolgaanpak 2025 en verder

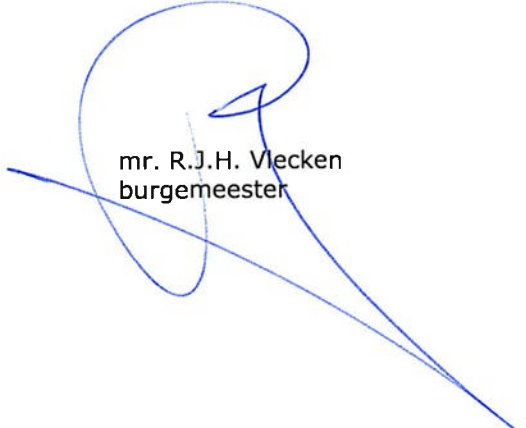
In de begroting 2025 is daartoe een prioriteit opgenomen voor de jaren 2025 tot en met 2028 ten bedrage van € 300.000 op jaarbasis. Bij de begrotingsbehandeling heeft u aangegeven "gezien de gang van zaken de voortgang van het project en de verstrekking van geld daarvoor wil bespreken". Daarom is bij amendement besloten de continuering aanpak oneigenlijk grondgebruik vetgedrukt op te nemen als prioriteit in de begroting. Een nader voorstel voor de inzet van het budget volgt dan ook in 2025.

Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst in het eerste kwartaal van 2025 lichten we de aanpak en voortgang van de pilot verder toe. Medio 2025 vindt evaluatie van de pilot plaats. Op basis van de bevindingen volgt bijstelling van beleid en uitvoering. Daarna willen we de aanpak van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond in de rest van Weert uitvoeren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: RIB 9 juli 2024