

Evaluatie

Pilot Oneigenlijk Grondgebruik

september '25

Inhoud

Samenvatting	3
Hoofdstuk: Voorgeschiedenis	3
Hoofdstuk: De pilot	5
Hoofdstuk: Realisatie beleidsdoelen	8
Hoofdstuk: Bevindingen.....	9
Bevindingen werkwijze	9
Bevindingen beleid	10
Bijlage 1: Tabellen en cijfers	12
Tabel 1. Aantal onderzochte situaties.....	12
Tabel 2. Definitieve uitkomsten gesloten dossiers.....	12
Tabel 3. Verwachte uitkomsten lopende dossiers	13
Tabel 4. Verwachte uitkomsten verjaring pilot Boshoven	13
Tabel 5. Verwachte inkomsten uit verkoop en verhuur	14
Tabel 6. Kostenraming.....	14

Samenvatting

In 2024 is in de wijk Boshoven gestart met een pilot gericht op het aanpakken van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Deze pilot is opgezet om ervaring op te doen met een integrale, wijkgerichte benadering, waarbij verschillende vormen van grondgebruik gelijktijdig worden onderzocht en aangepakt. De uitvoering vond plaats in samenwerking met het externe bureau Eiffel en diende tevens als praktijktoets voor de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen.

Deze evaluatie biedt een verslag van op de opzet, uitvoering en resultaten van de pilot. Daarbij worden de bevindingen en knelpunten uit de praktijk weergegeven.

Deze evaluatie vormt een waardevolle basis voor toekomstige besluitvorming en de verdere uitrol van het beleid binnen de gemeente Weert.

Conclusies van de pilot

- De gemeente heeft binnen het pilotgebied voldaan aan haar wettelijke plicht om verlies van eigendom door verjaring te voorkomen.
- De gemeente heeft binnen het pilotgebied voldaan om vanuit de Wet Markt en Overheid minimaal een kostendekkend tarief te bedingen voor het in gebruik geven van gronden.
- In vrijwel alle situaties zijn de grenzen tussen gemeentegrond en particulier eigendom nu helder.
- Nieuwe afspraken borgen gelijke behandeling van bewoners.
- In ongeveer twee derde van de gevallen waarin een beroep op verjaring is gedaan, is dit erkend. Door deze verjaring te moeten erkennen is er ruim €80.000,- aan grondwaarde verloren gegaan voor de gemeente (tabel 4). In andere gevallen is het beroep afgewezen wegens onvoldoende bewijs. Het grote aantal aan verjaringsgevallen onderstreept het belang van een structurele aanpak op korte termijn.
- Door afspraken over gebruik, verkoop of ontruiming is de regie op gemeentelijke gronden versterkt, wat belangrijk is voor toekomstige maatschappelijke opgaven.

Hoofdstuk: Voorgeschiedenis

De gemeente Weert liep lange tijd achter in het tegengaan van oneigenlijk grondgebruik. In 2019 gaf het college opdracht tot de start van de Aanpak Oneigenlijk Grondgebruik om de wettelijke taak hieromtrent vorm te geven. Het doel was om op een zorgvuldige en eerlijke manier het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond aan te pakken. Het tegengaan van oneigenlijk grondgebruik draagt bij aan een transparant, voorspelbaar en toekomstbestendig beheer van de openbare ruimte, waarbij gelijke behandeling van inwoners centraal staat.

Opstarten aanpak oneigenlijk grondgebruik

De eerste fase van het project liep van juli 2020 tot en met juni 2021. Deze periode kenmerkte zich vooral door het verzamelen en vastleggen van informatie en het behandelen van de eerste casussen. Tegelijkertijd werd duidelijk dat het oorspronkelijke doel – om binnen vier jaar alle gevallen van oneigenlijk grondgebruik af te handelen – te ambitieus was binnen beschikbare capaciteit.

Voortzetting aanpak oneigenlijk grondgebruik

In maart 2022 besloot het college om de aanpak, verbeterd, voort te zetten in 2023 en 2024. Hiervoor zijn middelen vrijgemaakt in de meerjarenbegroting en in april 2023 is ingestemd met het inzetten van dit budget. De raad heeft via een amendement besloten dat het vrijgemaakte budget voor de jaren 2023 en 2024 vooral aangewend dienden te worden om verjaring van het oneigenlijk grondgebruik te voorkomen.

In eerste instantie werd gekozen om alleen situaties met risico op verjaring te inventariseren en op te pakken. In enkele wijken zijn deze situaties in kaart gebracht, maar dit leverde uiteindelijk weinig resultaat op.

Koers: naar een wijkgerichte aanpak

Om toch invulling te geven aan de wettelijke taak om oneigenlijk grondgebruik tegen te gaan, is er gekozen om alternatieve werkwijzen te verkennen. Op basis van deze ervaringen én het advies van extern bureau Eiffel is geconcludeerd dat een integrale wijkgerichte aanpak effectiever is. Deze aanpak kent meerdere voordelen:

- Het kost veel tijd om per situatie te onderzoeken of er sprake is van verjaring, terwijl hier geen taak voor de gemeente ligt. De bewijslast ligt bij de gebruiker;
- Als alleen verjaringsgevallen worden aangepakt, kan dit leiden tot juridische claims van inwoners die vermoeden dat hun situatie daarmee bevestigd wordt;
- Gebruikers ervaren het als oneerlijk wanneer zij als enige in de straat worden aangeschreven, terwijl hun burens ook gemeentegrond gebruiken;
- Door de focus alleen op verjaring te leggen, bestaat het risico dat andere gevallen ondertussen ook verjaren.

Een wijkgerichte aanpak zorgt ervoor dat alle vormen van oneigenlijk gebruik gelijktijdig worden opgepakt, wat leidt tot meer gelijkheid, minder weerstand én het tijdig voorkomen van verjaring. Niet alleen wordt verjaring actief voorkomen, maar er worden ook duidelijke afspraken gemaakt over andere vormen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.

Hoofdstuk: De pilot

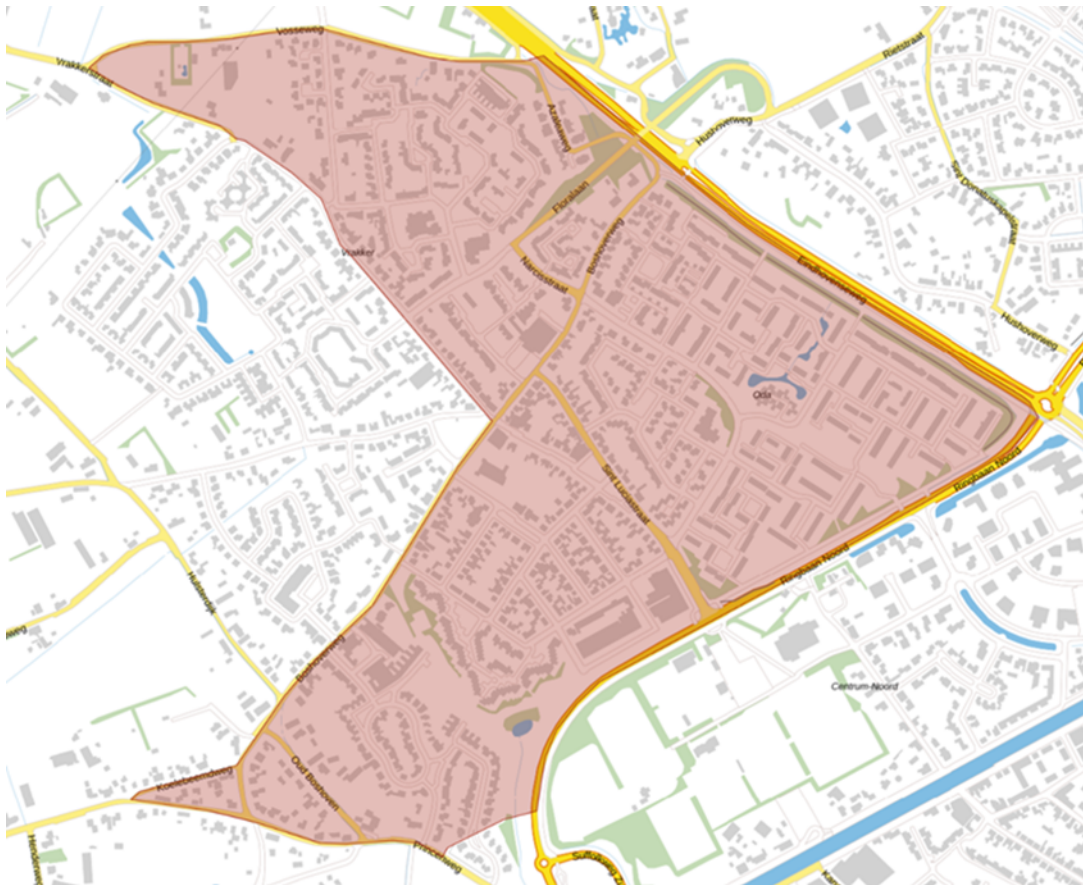
Keuze voor de wijk Boshoven

Omdat deze nieuwe aanpak afwijkt van de eerder gekozen werkwijze, is besloten om te starten met een pilot in een deel van de wijk Boshoven. Deze wijk is hiervoor geschikt, omdat er veel verschillende situaties van grondgebruik voorkomen. Dit biedt een goede kans om in de praktijk te leren en ervaring op te doen met:

- De in 2022 vastgestelde Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen;
- De integrale wijkgerichte aanpak;
- De uitvoering door een externe partij.

Vanaf het najaar van 2024 is gestart met de voorbereiding van de pilot voor het aanpakken van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond in Boshoven. Op 19 november 2024 heeft het college het Plan van aanpak, pilot (deelgebied) wijk Boshoven vastgesteld. Voor de uitvoering is het externe bureau Eiffel ingeschakeld.

De pilot richt zich op een specifiek deelgebied binnen de wijk Boshoven.



Het gekozen deelgebied in de wijk Boshoven is bij uitstek geschikt voor deze pilot, om de volgende redenen:

- **Gunstige verhouding tussen koop- en huurwoningen:** In wijken met veel huurwoningen is de woningcorporatie vaak de grootste speler. Deze heeft doorgaans geen interesse in het aankopen van kleine stukjes grond die door huurders in gebruik zijn genomen. In Boshoven is sprake van een evenwichtige verdeling, waardoor meer individuele bewoners benaderd kunnen worden;

- **Meerdere situaties met risico op verjaring:** In het gebied zijn diverse gevallen geïnventariseerd waarin langdurig gebruik van gemeentegrond mogelijk heeft geleid tot verjaring;
- **Gebruik van grotere oppervlakten:** Inwoners hebben in sommige gevallen aanzienlijke stukken grond in gebruik genomen, soms zelfs meer dan 100 m². Dit maakt het gebied relevant voor het toetsen van verschillende scenario's;
- **Variatie in type grondgebruik:** Er zijn situaties van gebruik in zowel het voorerfgebied als het achtererfgebied, wat bijdraagt aan een brede leerervaring binnen de pilot.

Activiteiten in het kader van de pilot

In totaal zijn 123 situaties van grondgebruik geïnventariseerd. Hiervan zijn 72 situaties nader onderzocht. De overige 51 situaties zijn buiten beschouwing gelaten, omdat:

- De gebruikte grondstrook volgens de digitale onderlegger kleiner was dan 5 m² of 1 strekkende meter;
- Er al een koopovereenkomst was afgesloten die nog niet zichtbaar was in de kadastrale kaart;
- Er eerder al een huur- of bruikleenovereenkomst was afgesloten.

In het najaar van 2024 zijn de 72 geselecteerde situaties beoordeeld door een adviesgroep waarin alle relevante gemeentelijke disciplines vertegenwoordigd waren. Daarbij is gekeken of de gemeente de betreffende gronden op korte of langere termijn zelf nodig heeft. Op basis daarvan is beoordeeld of het wenselijk is om de grond te blijven gebruiken, te verhuren, te verkopen of andere afspraken te maken. Deze beoordeling sluit aan bij de werkwijze zoals vastgelegd in de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen.

Bij de beoordeling is onder andere gelet op:

- Geplande herinrichting van het openbaar gebied;
- Opgaven in de wijk zoals waterbergingen of transformatorhuisjes;
- Mogelijke aantasting van verkeersveiligheid, stedenbouwkundig beeld of groenstructuur;
- Aanwezigheid van ondergrondse voorzieningen van derden en de noodzaak tot aanvullende afspraken bij verkoop of verhuur.

Alle betrokken bewoners zijn in januari 2025 uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst werd beperkt bezocht (ongeveer 15 bewoners). Daarna ontvingen bewoners een brief met informatie over het gebruik van de grond en een voorstel voor een afspraak op locatie. Op vrijwel alle locaties heeft een gesprek op locatie plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken zijn de situatie en mogelijkheden toegelicht. De uitkomsten zijn vastgelegd in gespreksverslagen. Bewoners hebben schriftelijk gereageerd, waarna afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst (koop-, huur- of bruikleenovereenkomst) of is overeengekomen dat de grond wordt ontruimd. Wanneer bewoners een beroep deden op verjaring, zijn de aangeleverde bewijzen getoetst aan de geldende wetgeving en jurisprudentie:

- Als de bewijslast voldoende was, is meegewerkt aan inschrijving van de verjaring via het notariaat;
- Bij onvoldoende bewijs is het beroep op verjaring niet erkend. De bewoner kon dan alsnog kiezen voor het aanbod van de gemeente;
- Indien geen keuze werd gemaakt en de bewoner niet bereid was tot ontruiming, is een schriftelijk verzoek tot ontruiming verstuurd.

Langere doorlooptijd van de pilot

Bij aanvang werd verwacht dat de pilot medio 2025 zou zijn afgerond. In de praktijk kent de pilot echter een langere doorlooptijd dan voorzien. De belangrijkste oorzaken daarvan zijn:

- **Veel beroepen op verjaring:** Een aanzienlijk aantal bewoners heeft een beroep op verjaring gedaan. Het afhandelen van een beroep op verjaring is arbeidsintensief. Bewoners moesten eerst bewijs aanleveren, waarna dit juridisch werd beoordeeld. Bij afwijzing kregen zij opnieuw de gelegenheid om een keuze te maken. Door de benodigde reactietermijnen ontstond vertraging.
- **Ontruiming en herinrichting:** Sommige bewoners hebben gekozen voor ontruiming van de grondstrook. Het is gebruikelijk daarvoor een termijn van enkele weken te stellen. Afwijkend hiervan is op basis van voortschrijdend inzicht rekening gehouden met het moment van ontruimen en het plantseizoen. Om de ontruiming te koppelen aan het plantseizoen in het najaar, voorkomen we dat de grondstroken gedurende de zomer braak liggen. De bewuste dossiers kunnen daarom pas in het najaar worden afgesloten, wat zorgt voor een langere doorlooptijd.

Resultaat van de aanpak oneigenlijk grondgebruik

In het kader van de pilotaanpak tegen oneigenlijk grondgebruik zijn in totaal **71 dossiers** onderzocht. Deze dossiers hebben betrekking op situaties waarin sprake is van mogelijk ongeoorloofd gebruik van gemeentegrond door derden. Van deze dossiers zijn er inmiddels **34 volledig afgehandeld** (zie *Tabel 1*), terwijl **37 dossiers¹ nog in behandeling zijn**.

De afhandeling van de gesloten dossiers heeft geleid tot diverse uitkomsten, waaronder verkoop, verhuur, vrijwillige beëindiging van het gebruik, en in een aanzienlijk aantal gevallen de vaststelling van (gedeeltelijke) verjaring. In **17 dossiers** is sprake van volledige of gedeeltelijke verjaring, wat betekent dat de gemeente de eigendom van de betreffende grondstroken niet langer kan claimen. Dit heeft directe gevolgen voor de boekwaarde van de grond (zie *Tabel 2*). Een structurele aanpak kan er in de toekomst toe leiden dat er in de toekomst minder sprake is van grondverlies door verjaring.

Voor de **lopende dossiers** is een inschatting gemaakt van de te verwachten uitkomsten. Deze zijn opgenomen in *Tabel 3*. Hieruit blijkt dat ook in deze groep dossiers verjaring een relevante rol speelt, evenals vrijwillige beëindiging en mogelijke verkoop.

Financiële gevolgen

De financiële impact van de pilot is op verschillende manieren inzichtelijk gemaakt. Enerzijds betreft dit de **waarde van de grond** die door verjaring niet langer als gemeentelijk bezit kan worden beschouwd. In *Tabel 4* is een overzicht opgenomen van de verwachte uitkomsten van de verjaringsanalyse in de wijk Boshoven. Hieruit blijkt dat in **23 dossiers** verjaring (gedeeltelijk) erkend is of nog zal worden erkend, met een geschatte grondwaarde van **€ 80.180,-**. Daarnaast zijn er dossiers waarin verjaring wordt afgewezen of nog beoordeeld moet worden.

Anderzijds zijn er ook **potentiële inkomsten** gegenereerd uit verkoop en verhuur van grondstroken. *Tabel 5* toont dat de verwachte incidentele inkomsten uit verkoop circa **€ 44.545,-** bedragen, terwijl de jaarlijkse inkomsten uit verhuur naar verwachting € 400,- zullen zijn.

Tot slot is in *Tabel 6* een overzicht opgenomen van de kostenraming voor de uitvoering van de pilot. Hierin zijn onder andere personeelskosten, inhuur van externe capaciteit, en kosten voor herinrichting van grond bij beëindiging van gebruik opgenomen.

¹ Medio september 2025

Hoofdstuk: Realisatie beleidsdoelen

De pilot in Boshoven is opgezet om meerdere beleidsdoelen te realiseren. Onderstaand staan de belangrijkste doelen beschreven en is aangegeven in hoeverre deze in het kader van de pilot zijn bereikt.

Voorkomen van verlies van recht of bezit door verjaring

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.

Resultaat: Met het uitvoeren van de pilot is de gemeente haar wettelijke plicht op basis van artikel 160 lid 3 Gemeentewet binnen het pilotgebied nagekomen.

Duidelijkheid over perceelsgrenzen

Onduidelijkheid over perceelsgrenzen kan leiden tot vertraging en extra kosten bij de uitvoering van werkzaamheden in de openbare ruimte. Wanneer gemeentegrond in gebruik is genomen zonder afspraken, moeten voorafgaand aan werkzaamheden eerst juridische en praktische kwesties worden opgelost.

Resultaat: In het pilotgebied zijn de perceelsgrenzen grotendeels in beeld gebracht en vastgelegd. Uitzondering vormen enkele situaties waarin het beroep op verjaring door bewoners niet is erkend en de grond niet is ontruimd. In deze gevallen blijft de situatie voorlopig onduidelijk, maar is het gemeentebelang verzekerd.

Gelijke behandeling van bewoners

Het niet optreden tegen oneigenlijk gebruik van gemeentegrond leidt tot ongelijkheid tussen bewoners. Inwoners die via de reguliere weg grond huren, kopen of in bruikleen krijgen, worden benadeeld ten opzichte van bewoners die zonder afspraken grond in gebruik nemen. Dit ondermijnt het vertrouwen in de gemeentelijk werkwijze en zorgt voor frustratie bij bewoners die wel volgens de regels handelen.

Resultaat: Binnen het pilotgebied zijn bewoners in vergelijkbare situaties gelijk behandeld. Met de pilot zijn nieuwe afspraken gemaakt over het gebruik van gemeentegrond, waardoor een meer uniforme benadering is ontstaan.

Voorkomen van financieel verlies van gronden door verjaring

Langdurig gebruik van gemeentegrond zonder afspraken kan leiden tot verjaring, waarbij het eigendom van de grond van rechtswege overgaat naar de gebruiker. Dit betekent dat de gemeente de financiële waarde van de grond verliest, wat ten koste gaat van de gemeenschap.

Resultaat: In ongeveer de helft van de onderzochte situaties zijn afspraken gemaakt over bruikleen, huur, koop of ontruiming. Daarmee is het risico op verjaring op deze locaties weggenomen. Van de bewoners heeft ongeveer de helft een beroep op verjaring gedaan. In ongeveer twee derde van deze gevallen is verjaring erkend, waardoor eigendom is verloren gegaan. In de overige gevallen is het beroep afgewezen wegens onvoldoende bewijs.

Behoud van regie over gemeentelijke gronden

Voor maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie en klimaatadaptatie is het van belang dat de gemeente de regie behoudt over haar gronden. Denk hierbij aan de aanleg van waterbergingen, transformatorhuisjes en andere voorzieningen in bestaande wijken.

Resultaat: Door het maken van afspraken met bewoners en het juridisch vastleggen van perceelsgrenzen is de regie op gemeentelijke gronden versterkt. In enkele gevallen is eigendom verloren gegaan door verjaring, ondanks dat de betreffende grond volgens vakinhoudelijk advies van strategisch belang was.

Hoofdstuk: Bevindingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen uit de pilot beschreven. Deze zijn onderverdeeld in twee categorieën: bevindingen met betrekking tot de werkwijze tijdens de pilot en bevindingen ten aanzien van het geldende beleid.

Bevindingen werkwijze

Tijdens de uitvoering van de pilot zijn diverse bevindingen naar voren gekomen:

1. Structurele en wijkgerichte aanpak vergroot voorspelbaarheid en vermindert druk op de huidige ambtelijke capaciteit;
2. Lage opkomst bij de informatiebijeenkomst;
3. Waardering voor persoonlijke benadering en duidelijke communicatie;
4. Behoeftte aan keuzemogelijkheden;
5. Langere interne doorlooptijd en complexiteit in afhandeling;
6. Schriftelijke vastlegging.

1. Structurele en wijkgerichte aanpak

De pilot laat zien dat een structurele en wijkgerichte aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentelijke eigendommen leidt tot meer voorspelbaarheid in het proces. Door deze aanpak ontstaat er meer overzicht en consistentie in de werkwijze, wat de ambtelijke organisatie in staat stelt efficiënter te werken en beter te anticiperen op benodigde acties en besluitvorming.

2. Lage opkomst bij de informatiebijeenkomst

De informatiebijeenkomst aan de start van de pilot in de wijk Boshoven kende een lage opkomst. Van de betrokken adressen was slechts een beperkt aantal bewoners aanwezig. Hierdoor is een deel van de doelgroep niet via deze bijeenkomst geïnformeerd over de start en inhoud van de pilot, wat mogelijk heeft geleid tot gemiste informatie en verminderde betrokkenheid.

3. Waardering voor persoonlijke benadering en duidelijke communicatie

De persoonlijke benadering en de duidelijke communicatie zijn door bewoners positief gewaardeerd. Deze aanpak draagt bij aan vertrouwen en betrokkenheid.

4. Behoeftte aan keuzemogelijkheden

Een aantal bewoners gaf aan moeite te hebben met het maken van een keuze tussen de opties koop, huur of bruikleen. Dit werd mede veroorzaakt doordat voorafgaand aan het huisbezoek onvoldoende informatie over de keuzemogelijkheden beschikbaar was. Hoewel uiteindelijk van alle betrokkenen een reactie is ontvangen, was in sommige gevallen een herinnering noodzakelijk. Bewoners gaven aan behoefte te hebben aan meer duidelijkheid voorafgaand aan het gesprek.

5. Langere interne doorlooptijd en complexiteit in afhandeling

De interne doorlooptijd van een aantal dossiers bleek langer dan vooraf ingeschat. Dit werd mede veroorzaakt door de hoeveelheid en complexiteit van bewonersvragen, die vaak betrekking hadden op juridische, technische of financiële aspecten. Het beantwoorden van deze vragen vereiste afstemming met meerdere interne vakdisciplines. Daarnaast vergde de formele afhandeling – zoals het opstellen, controleren en ondertekenen van documenten – meer tijd dan voorzien, mede door aanvullende juridische toetsing.

6. Schriftelijke vastlegging

Het schriftelijk vastleggen van afspraken heeft aantoonbaar bijgedragen aan het voorkomen van misverstanden, zowel intern als extern. Deze werkwijze bevordert transparantie en eenduidigheid in het proces.

Bevindingen beleid

Tijdens de uitvoering van de pilot stuitte we op situaties waarin het geldende beleid onvoldoende houvast biedt. Onderstaand volgt een samenvatting welke vervolgens wordt toelicht.

1. Ondergrens gebruik;
2. Huur versus bruikleen;
3. Geen oplevering bij einde huur/ bruikleen;
4. Ontstoppingsstuk bij perceelsgrens;
5. Bestaande overeenkomsten;
6. Verjaring;
7. Bij advies verkoop geen verhuurmogelijkheid;
8. Wegreconstructie;
9. Check toestemming grondeigenaar bij aanvraag bouwvergunning.

1. Ondergrens gebruik

Bij het signaleren van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond wordt gebruikgemaakt van digitale bronnen zoals de kadastrale kaart en luchtfoto's. Deze methoden kunnen echter kleine afwijkingen vertonen van de werkelijkheid. Daarnaast maakt seizoensgebonden begroeiing het lastig om digitaal de exacte gebruiksgrens vast te stellen.

Om deze reden is binnen het pilotgebied gekozen om alleen situaties aan te pakken waarin het gebruik op de digitale kaart meer dan 1 strekkende meter of 5 m² bedraagt. Uitzonderingen zijn enkel gemaakt wanneer het niet aanspreken van bewoners zou leiden tot ongelijkheid in het straatbeeld, bijvoorbeeld wanneer burens wel worden aangesproken op vergelijkbaar gebruik.

2. Huur versus bruikleen

In standaard huurovereenkomsten is vastgelegd dat geen erfafscheidingen of opstallen mogen worden geplaatst op gehuurde grond. In de praktijk is hierop echter niet gehandhaafd. Met name in het achtererfgebied zijn erfafscheidingen en schuurtjes gebruikelijk op gehuurde grond. Bij bruikleenovereenkomsten bleek het plaatsen van erfafscheidingen wél toegestaan. In de pilot is gekozen om bij huurovereenkomsten het plaatsen van erfafscheidingen en/of een schuurtje toe te staan, mits dit past binnen het bestemmingsplan en de bouwregelgeving. Bij bruikleenovereenkomsten is deze mogelijkheid niet geboden.

3. Geen oplevering bij einde huur/bruikleen

Voorafgaand aan de pilot kwam het regelmatig voor dat bewoners verhuisden zonder de huur- of bruikleenovereenkomst te beëindigen of de nieuwe bewoners hierover te informeren. Hierdoor ontstond verwarring over eigendom en gebruik van de grondstrook. In sommige gevallen werd pas na maanden ontdekt dat de huurder was verhuisd. Bij bruikleen kan het zelfs jaren duren voordat een verhuizing wordt opgemerkt. Dit vergroot het risico op verjaring. In de pilot is daarom gewerkt met een waarborgsom, bedoeld om correcte beëindiging en oplevering van de grond of overdracht aan een opvolgende bewoner te stimuleren.

4. Ontstoppingsstuk bij perceelsgrens

Volgens de "Rioolaansluitverordening Weert" moet een ontstoppingsstuk op particulier terrein worden geplaatst, op 0,5 tot 1 meter van de erfgrs. Dit maakt het mogelijk om bij verstoppingen snel te bepalen wie verantwoordelijk is voor herstel: de gemeente of de grondeigenaar. Bij verkoop van grond in het voorerfgebied moet het ontstoppingsstuk daarom vaak worden verplaatst. Volgens de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen zijn deze kosten voor rekening van de koper. De kosten variëren, maar kunnen oplopen tot € 500,- tot € 1.000,-. Dit kan een drempel vormen voor aankoop. Tijdens de pilot bleek deze verplichting voor bewoners geen belemmering voor aankoop.

5. Bestaande overeenkomsten

In het pilotgebied bestaan nog oude huur- en bruikleenovereenkomsten die niet zijn meegenomen in de pilot. Deze wijken soms af van de nieuwe afspraken, bijvoorbeeld qua inhoud of tariefstelling. Dit kan leiden tot ongelijkheid tussen bewoners.

6. Verjaring

Wanneer een bewoner grond in gebruik neemt terwijl hij weet dat deze eigendom is van de gemeente, kan sprake zijn van onrechtmatig handelen. Indien dit leidt tot schade, kan de gemeente een vordering instellen. Tijdens de pilot is gebleken dat er geen vastgelegde werkwijze beschikbaar was voor het claimen van schadevergoeding bij onrechtmatig gebruik van gemeentegrond.

7. Bij advies verkoop geen verhuurmogelijkheid

Het beleid geeft de voorkeur aan verkoop van grondstroken die niet langer nodig zijn. Bewoners krijgen dan meestal geen optie tot huur. Uit reacties blijkt dat bewoners behoefte hebben aan keuzevrijheid, terwijl het beleid op dat moment uitging van verkoop zonder mogelijkheid tot huur. Het niet aanbieden van huur is bedoeld om:

- Kanteelvorming te voorkomen;
- Onderhoudsproblemen te vermijden bij opzegging van huur (bijvoorbeeld omdat een grondstrook onbereikbaar is geworden vanwege verkoop van de daaraan grenzende grondstroken);
- Een uniforme inrichting en efficiënt beheer van bermen te waarborgen.

Financiële omstandigheden of leeftijd van bewoners kunnen een belemmering vormen voor aankoop, waardoor verhuur mogelijk wel een passende oplossing kan zijn.

8. Wegreconstructie

In een straat binnen het pilotgebied is bij een recente wegreconstructie niet uitgegaan van de kadastrale grenzen, maar van het feitelijke grondgebruik door bewoners. Dit kan leiden tot onduidelijkheid over eigendom en beheer.

9. Check toestemming grondeigenaar bij aanvraag bouwvergunning

Het komt voor dat bouwwerken worden gerealiseerd op gemeentegrond, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zonder dat de gemeente als grondeigenaar is geïnformeerd of toestemming heeft gegeven.

Bijlage 1: Tabellen en cijfers

Tabel 1. Aantal onderzochte situaties

Aantal onderzochte situaties	Aantal dossiers	Oppervlakte circa
Open	37	1.586m ²
Gesloten	34	1.121 m ²
Totaal	71*	2.707m² **

**Dit aantal is naar beneden bijgesteld. Twee dossiers bij een Vereniging van Eigenaren zijn uiteindelijk als één dossier behandeld.*

***Dit metrage in de loop van de pilot bijgesteld op basis van de constatering o.a. tijdens huisbezoeken/globaal inmeten op locatie.*

Tabel 2. Definitieve uitkomsten gesloten dossiers

Uitkomst gesloten dossiers	Aantal dossiers	Oppervlakte
Verkocht	5	213 m ²
Verhuurd	3	137 m ²
Vrijwillige beëindiging	5	154 m ²
Bestaande afspraak	0	0 m ²
Gering grondgebruik	2	11 m ²
Geen grondgebruik	1	186 m ²
Bruikleenovereenkomst	5	99 m ²
Verjaring	13	207 m ²
Deels verjaard *	4*	114 m ² *
Totaal	38	1.121 m²

**In bovenstaande tabel zijn alle dossiers genoemd waarin al definitieve afspraken zijn vastgelegd, verjaring is erkend of de grondstrook is ontruimd. Er zijn enkele situaties waarin de eigendom van een deel van de grondstrook is verjaard. Omdat voor het niet verjaarde deel van deze grondstroken nog aanvullende afspraken gemaakt moeten worden en het dossier op dit adres nog niet volledig kan worden gesloten zijn deze dossiers niet meegeteld in de voorgaande tabel "Aantal onderzochte situaties" bij het aantal gesloten zaken.*

Tabel 3. Verwachte uitkomsten lopende dossiers

Verwachte uitkomsten	Aantal dossiers	Oppervlakte circa
Verkocht	7	269 m ²
Verhuurd	2	77 m ²
Vrijwillige beëindiging	6	276 m ²
Bestaande afspraak	0	0 m ²
Gering grondgebruik	0	0 m ²
Geen grondgebruik	0	0 m ²
Bruikleenovereenkomst	0	0 m ²
Verjaring	7	125 m ²
Nog onduidelijk (waarvan 4 deels verjaard *)	10	404 m ²
Tijdelijk on-hold in afwachting van beslissing portefeuillehouder	5	435 m ²
Totaal	37	1.586 m²

Tabel 4. Verwachte uitkomsten verjaring pilot Boshoven

Verwachte uitkomsten	Aantal dossiers	Oppervlakte	Grondwaarde op basis van €190 per m ²
Erkend of nog te erkennen	23	422 m ²	€ 80.180,-
Af te wijzen	11	440 m ²	€ 83.600,-
Nog te beoordelen	3	81 m ²	€ 15.390,-
Totaal	37	943 m²	€ 179.170,-

Tabel 5. Verwachte inkomsten uit verkoop en verhuur

Verwachte uitkomst dossiers	Aantal dossiers	Verwachte inkomsten incidenteel
Inkomsten uit verkoop	12	€ 44.545,-
Verwachte uitkomst dossiers	Aantal dossiers	Verwachte inkomsten op jaarbasis
Verhuurd	5	€ 400,-

Tabel 6. Kostenraming

Aanpak oneigenlijk grondgebruik	2023	2024	2025 realisatie	2025 prognose	Totaal
Oorspronkelijk beschikbaar gesteld	€ 309.210	€ 267.090			€ 576.300
Capaciteit medewerkers t.b.v. voorbereiding en coördinatie pilot*		- € 41.979			- € 41.979
Inhuur capaciteit t.b.v. voorbereiding en coördinatie pilot		- € 36.540	- € 33.053	- € 7.000	- € 76.593
Inhuur capaciteit t.b.v. inventarisatie	- € 8.451	- € 23.195			- € 31.646
Voorbereiding uitvoering pilot door Eiffel		- € 17.052		- € 30.600	- € 47.652
Herinrichting grond bij beëindiging gebruik				- € 15.125	- € 15.125
Overige goederen en diensten			- € 2.150		- € 2.150
Totaal uitgaven (2023 is gedekt uit Algemene reserve)	- € 8.451	- € 118.766	- € 35.203	- € 52.725	- € 215.145
Restant budget overgeheveld naar 2025 t.b.v. uitvoering pilot Boshoven		€ 174.179			

**Per abuis of onterecht is een bedrag ad. € 41.979 aan salariskosten geboekt. Deze kosten zijn niet besteed aan de pilot oneigenlijk grondgebruik. Deze boeking verklaart waarom er meer kosten zijn gemaakt op het budget dan oorspronkelijk geraamd voor 2024. Met deze kosten is wél rekening gehouden met het restant over te hevelen budget naar 2025.*



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl