

DUS Weert

t.a.v. de heer Wiezer

Weert, 24 maart 2025

Onderwerp: Rondvraag 26 maart 2025

Beste heer Wiezer,

Voor de rondvraag van de commissievergadering van 26 maart 2025 heeft u enkele vragen gesteld over de Aanpak oneigenlijk grondgebruik. Onderstaand de beantwoording hiervan.

- 1. Kan de portefeuillehouder aangeven waarom mensen die een huurovereenkomst krijgen aangeboden voor een stuk gemeentegrond dat ze in gebruik hebben, óók nog een waarborgsom moeten betalen ter nakoming van de verplichting ? (zie afb. 1) DUS Weert vindt dat een waarborgsom tot een onnodig wantrouwen richting inwoners leidt en daarbovenop nog tot extra administratie.**

Ja: met een waarborgsom willen we er voor zorgen dat huurders/buikleners hun overeenkomst beëindigen op het moment van verhuizing en de grond leeg aan de gemeente opleveren dan wel dat de huur/buikleen wordt overgenomen door een opvolgend bewoner.

Op dit moment komt het regelmatig voor dat bewoners die een huurovereenkomst of buikleenovereenkomst hebben afgesloten voor het gebruik van een strook gemeentegrond verhuizen zonder de huur- of buikleenovereenkomst te beëindigen en de nieuwe bewoners te informeren.

Deze nieuwe bewoners gaan er vanuit dat de bewuste strook onderdeel is van hun woonperceel en worden vervolgens vaak pas na maanden onaangenaam verrast dat de strook niet bij het woonperceel blijkt te behoren. Vervolgens dient de strook leeg te worden opgeleverd, in feite door de oud bewoners die hierop moeilijk aan te spreken zijn. In geval van een buikleenovereenkomst kan het zelfs jaren duren voordat wordt ontdekt dat de buikleennemer inmiddels is verhuisd. Daarmee kunnen nieuwe situaties met een risico op verjaring ontstaan.

Bovengenoemde situaties willen we met het stellen van een waarborg voorkomen. Buikleners/huurders krijgen de gestelde waarborg terug op het moment dat de overeenkomst eindigt en de grond leeg wordt opgeleverd dan wel door een opvolgend bewoner in buikleen/huur wordt aangenomen.

Mocht het desondanks alsnog voorkomen dat de huur-/bruikleenovereenkomst niet wordt beëindigd bij verhuizing dan kan de waarborg worden ingezet om (een deel) van de kosten te dekken om de bewuste grondstrook alsnog leeg te maken (denk aan het afvoeren van beplanting, bestrating, erfafscheiding en schuurtjes).

2. **In sommige situaties zijn er 2 inwoners die samen een aaneengesloten stuk gemeentegrond in gebruik hebben. Beiden hebben de optie koop dan wel huur aangeboden gekregen maar de gemeente wenst alleen OF aan beiden te verhuren, OF beiden ontruimen, OF aan beiden te verkopen. Betreffende 2 inwoners moeten het dan samen maar eens worden of ze beiden willen huren, ontruimen of kopen. Dat kan leiden tot onenigheid. Is de portefeuillehouder hiervan op de hoogte en zoja; welke oplossing is dan denkbaar? Is individueel maatwerk nodig?**

Wanneer de betrokken vakdisciplines concluderen dat een specifieke strook gemeentegrond nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke taken in het openbaar gebied wordt een grondstrook niet verkocht noch verhuurd. Verhuur kan een optie zijn in het geval de gemeente de eigen grond niet acuut nodig heeft maar mogelijk wel in de toekomst. In het geval de betrokken vakdisciplines hebben geconcludeerd dat een grondstrook nu en in de toekomst niet meer nodig zal zijn voor een openbare functie bepaalt de "Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen" dat de betreffende grondstrook bij voorkeur wordt verkocht. Dit betekent niet dat er in voorkomende gevallen geen enkele ruimte is voor maatwerk. Dit hangt echter sterk af van de specifieke omstandigheden van de situatie. Het streven is kanteelvorming in de perceelsgrenzen te voorkomen. Ook willen we voorkomen dat een gemeentelijke grondstrook onbereikbaar wordt omdat omliggende gemeentelijke grondstroken ondertussen zijn verkocht.

3. **Sommige inwoners geven aan, lang geleden, een overeenkomst te hebben gesloten met de gemeente over grondgebruik waarbij geen huur betaald hoeft te worden. Is het uitvoeringstechnisch niet veel makkelijker is om overal waar gemeentegrond in gebruik is, huurovereenkomsten te sluiten waarbij niets betaald hoeft te worden om precedentwerking uit te sluiten? Immers; a) met een huurovereenkomst wordt verjaring voorkomen (de belangrijkste verplichting voor gemeenten), b) inwoners onderhouden dat (vaak als tuin ingerichte) stuk grond zonder dat ze daar een vergoeding voor claimen, c) het beperkt de administratieve lasten voor de gemeente, d) de gemeente hoeft dat stuk niet te onderhouden met kostenbesparing als gevolg en e) voor inwoners blijft dan 'alles' bij het vertrouwde. DUS Weert hoort vaak dat de gemeente moeilijk aan het doen is, het levert weerstand op onder betrokkenen en er is veel uitleg nodig (extern ingehuurd) waarom de gemeente zo moet handelen zoals ze handelt. De huidige aanpak en het administratieve proces zal vele malen duurder uitvallen dan de beperkte huurinkomsten op zullen brengen.**

Volgens de wet moet in beginsel een marktconforme prijs worden bedongen bij verhuur van een grondstrook

De Wet Markt en Overheid bepaalt dat overheden die economische activiteiten verrichten zich moeten houden aan de Wet Markt en Overheid. Het verkopen of verhuren van grond door gemeenten wordt door de Autoriteit Consument en Markt in beginsel beschouwd als een economische activiteit. Dit betekent onder andere dat de integrale kosten van de economische activiteit moeten worden doorberekend aan de afnemer daarvan (huurder of koper). In het geval van het verhuren van een grondstrook worden deze integrale kosten bepaald aan de hand van de waarde van de grond. De prijs van de grond in geval van verhuur of verkoop behoort dus de feitelijke marktwaarde van de grond te betreffen.

Een uitzondering hierop is mogelijk in de vorm van bruikleen/adoptiegroen

Wanneer een grondstrook wordt aangeboden aan inwoners met het doel deze grondstrook

openbaar te houden maar te laten beheren en onderhouden dan kan deze gronduitgifte worden gezien als de uitvoering van een publieke taak (namelijk het beheer van openbaar groen) en geldt daarmee niet langer als een economische activiteit waarmee de verplichting een marktconforme prijs te bedingen vervalt.

Grondprijsbeleid gemeente Weert

Op 18 december 2024 heeft de gemeenteraad de grondprijsbrief 2025 vastgesteld. Daarin ligt vast dat voor grondstroken van minder dan 21 m² (voor erfgebied) en minder dan 11,2 (achter erfgebied), onder voorwaarden, een bruikleenovereenkomst kan worden afgesloten. Bij het aangaan van een bruikleenovereenkomst is geen huurprijs verschuldigd. Het gaat hier om een marktwaarde die zeer beperkt is.

Daarnaast is het, onder voorwaarden, mogelijk om openbaar groen te adopteren en te onderhouden. Een van de uitgangspunten hierbij is dat adoptiegroen in overleg met de gemeente wordt ingericht, een openbaar en groen karakter blijft houden, aansluitend op het bestaande groenbeleid. Het beheer vindt plaats in afstemming met de gemeente. Ook in dat geval is geen huurprijs verschuldigd.

Wanneer de gemeente een grondstrook tijdelijk niet nodig heeft voor de invulling van gemeentelijke taken en van beperkte omvang is kan de gemeente een gemeentelijke grondstrook tijdelijk in bruikleen geven. Daarnaast bestaat -onder voorwaarden- de mogelijkheid voor particulieren om groen te beheren en te onderhouden als adoptiegroen. Met een bruikleenovereenkomst of een overeenkomst voor adoptiegroen kan inderdaad verjaring worden voorkomen.

Gaat het om grondstroken van 21 m² (voor erfgebied) of 11 m² (achter erfgebied) en meer en/of is de grondstrook specifiek voor eigen gebruik van de aanwonende ingericht (bijvoorbeeld door het plaatsen van een erfafscheiding, een schuurtje of een kasje) dan heeft een gebruiker een economisch belang bij het gebruik van deze grondstrook en is het (ook tegenover de overige inwoners van Weert die deze gelegenheid niet hebben) fair dat -voor het verlies van de betreffende openbare ruimte- een marktconforme prijs in rekening wordt gebracht. De tariefstelling daarvoor is door de raad zelf bepaald in de grondprijsbrief.

De gemeente wil juist het precedent voorkomen dat het in gebruik van nemen van gemeentegrond gratis kan.

Met vriendelijke groet,

Selma van Mensvoort
Afdeling Ruimte, economie & Vastgoed