



Project Grondgebruik

Aangepaste aanpak oneigenlijk gebruik van gemeentegrond

Inhoud

Aanleiding	3
Aanleiding	4
Huidige uitgangspunten	4
Voortgang	4
Bijsturen	5
Legalisatie	6
Verkoop	7
Verhuur	7
Bruikleen	7
Verjaring	8
Terugvorderen	8
Uitgiftecriteria	9
Ligging grond	10
Bestemming	10
Bebouwing	10
Groen	10
Verkeer	11
Riolering	11
Kabels en leidingen	11
Openbare verlichting	11
Kunstwerken	11
Tarieven	12
Projectprijs	13
Kosten koper	13

Aanleiding



In dit hoofdstuk wordt omschreven wat de aanleiding van het project grondgebruik is. En zijn de huidige aanpak en de voortgang van het project samengevat. Om vervolgens de conclusie te trekken dat bijsturen nodig is.

Aanleiding

Tot de gemeentelijke taak behoort onder meer het beheren van gemeentelijke gronden. De gemeente staat voor de opgave om het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond aan te pakken. Op 19 januari 2021 is er een Collegebesluit genomen om uitvoering te geven aan het project grondgebruik. Het project is opgestart om stukken onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegronden te legaliseren door verkoop en verhuur. Als gronden niet kunnen worden uitgegeven, worden deze teruggevorderd. Het legaliseren van het gebruik van gronden doet recht aan de inwoners die zich wel aan de regels houden. Volgens de financiële onderbouwing bij het besluit werd er winst verwacht.

In de afgelopen twee jaar heeft het project niet de beoogde voortgang kunnen boeken wegens relatief strenge uitgangspunten.

Huidige uitgangspunten

Voor gronduitgifte wordt er gekeken naar de groen- en de stedenbouwkundige structuur van een wijk. Het beheer en mogelijk nieuwe inrichting van openbare ruimte staat in relatie tot thema's als het tegengaan van hittestress, omgang met wateroverlast en het vergroten (of in stand houden) van de lokale biodiversiteit. Ook wordt er getoetst op toekomstige ontwikkelingen, de aanwezigheid van riolering, kabels en leidingen in de ondergrond, of de strook grenst aan een brug, de parkeerdruk in de wijk, verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van (omliggend) gemeentegrond.

Gedurende het project zijn er nieuwe inzichten ontstaan wat betreft de uitgeefbaarheid. Sinds februari 2023 wordt er bijvoorbeeld minder strikt gekeken naar kantelenvorming. Dit betekent dat de gemeente gronden toch te koop/te huur aanbied ook al willen niet alle bewoners in het rijtje de aangeboden grond kopen of huren. Hierdoor kunnen er onlogische erfgrenzen ontstaan. In de eerste kaders voor uitgifte werd verkoop in (hoofd)groenstructuren uitgesloten. In de praktijk blijkt verkoop in sommige gevallen wel mogelijk te zijn, omdat het ruimtelijk beeld, de groenfunctie en biodiversiteit door verkoop niet geschaad worden. Daarbij zijn het vaak de kleinere stukken openbare ruimte in dicht bebouwde wijken waar verkoop niet wenselijk is omdat het afbreuk doet aan het al schaarse groen wat in een wijk aanwezig is.

Het tarief voor het verkopen en/of verhuren van gemeentegrond is volgens de Grondprijzennota.

Voortgang

Sinds 2022 voert de partij, EIFFEL, het project uit voor de gemeente. Het plan was om circa 1.800 situaties aan te schrijven in vier jaar met een totaal geschatte oppervlakte van 115.000 m². Na twee jaar zijner 384 dossiers afgerond. De uitgangspunten van het project zijn onder andere gebaseerd op de huidige grondprijzennota, het groenbeleidsplan, de richtlijnen voor stedenbouwkundige structuur van een wijk en benodigde ruimte voor klimaat adaptieve uitdagingen. Op basis van deze uitgangspunten kunnen veel gronden niet worden uitgegeven, hetgeen betekent dat deze gronden worden teruggevorderd en opnieuw worden ingericht.

Bijsturen

Het project boekt onvoldoende voortgang om de in gebruik genomen stroken gemeenteground te legaliseren. De bestuurlijke wens is om de uitgangspunten van het project te herschrijven om het oneigenlijk grondgebruik te formaliseren door:

- de uitgiftemogelijkheden van gemeenteground te verruimen
- een projectprijs te hanteren
- de mogelijkheid van bruikleen aan te bieden

Dit document beschrijft op welke wijze de gemeente verder gaat om het oneigenlijk grondgebruik van gemeenteground met de bewoners te regelen. Gedurende de looptijd van het project grondgebruik gelden de uitgangspunten zoals beschreven in de hoofdstukken hierna.

Legalisatie

Hoe kan het grondgebruik geregeld worden



Bij constatering van gebruik van gemeentegrond is het doel om dit te legaliseren. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. De grond kan worden verkocht of verhuurt aan de gebruiker. Afhankelijk van de wijze van gebruik van de strook grond is er ook de mogelijkheid om het gebruik te regelen met een bruikleenovereenkomst. Er kan sprake zijn van verjaring. Ook kan het zo zijn dat er al een afspraak in het verleden is gemaakt over het gebruik van de strook grond, deze worden gerespecteerd. En de laatste optie is terugvorderen, dat in het uiterste geval kan leiden tot een handhavingstraject.

Verkoop

Om vast te stellen of de strook grond in aanmerking komt voor verkoop wordt er getoetst aan de hand van de aangepaste uitgiftecriteria zoals omschreven in dit document. Als uit deze toetsing blijkt dat verkoop mogelijk is, wordt de gemeentegrond te koop aangeboden aan de gebruiker. Er wordt bij het aanbod rekening gehouden met logische erf grenzen.

Bij aanwezigheid van kabels en leidingen wordt er toestemming gevraagd aan de eigenaar, in deze de nuts- en kabelpartijen, of de grond kan worden verkocht. Het vestigen van een zakelijk recht bij verkoop is hierbij een optie. Deze toestemming wordt gevraagd, zodra de gebruiker aangeeft interesse te hebben in het kopen van de grond.

Als een strook grond grenst aan water, kan er besloten worden ook de beschoeiing mee te verkopen. In deze situaties gaat de gemeente in overleg met de inwoners.

Woningcorporaties

Als de gebruikers van gemeentegrond huurders van een woning zijn, wordt de woningcorporatie eerst benaderd. De gemeente gaat in gesprek met woningcorporaties over meerdere stroken gemeentegrond tegelijk. Afhankelijk van of de grond in aanmerking komt voor verkoop, wordt er een aanbod gedaan om meerdere stroken tegelijk te verkopen.

Wanneer de woningcorporatie geen interesse heeft in het aanbod, biedt de gemeente de huurders van het perceel de mogelijkheid de grond te huren onder voorwaarden.

Verhuur

Er zijn meerdere redenen waarom verhuur mogelijk is.

1. Wanneer de gebruiker de grond niet wil kopen, biedt de gemeente ook de mogelijkheid om de grond te huren.
2. Wanneer de strook grond grenst aan een perceel waar erfpacht op gevestigd is, is verkoop niet mogelijk maar verhuur wel.
3. Wanneer de gebruiker van de strook grond, niet de eigenaar is van het perceel. Als de eigenaar de grond niet wenst te kopen, dan biedt de gemeente de huurder van het perceel de mogelijkheid de strook te huren.
4. Als de gemeente de grond nodig heeft voor toekomstige ontwikkelingen, kan de gemeente de grond tijdelijk verhuren.

In alle bovengenoemde situaties vervalt de lopende huurovereenkomst als er een nieuwe gebruiker is. Er wordt dan opnieuw getoetst of gronduitgifte nog steeds mogelijk is.

Bruikleen

Naast de mogelijkheid van verkoop en verhuur, kan snippergroen ook in bruikleen worden uitgegeven. In dat geval wordt er met de gebruiker een bruikleenovereenkomst aangegaan zonder dat daarvoor een vergoeding verschuldigd is.

Gebruikers hebben gemeentegrond vrijwel altijd bij de eigen tuin gevoegd en als zodanig ingericht. In beginsel is het redelijk en billijk dat er voor gebruik van gemeentegrond (en daarmee ook het genot en profijt) een vergoeding wordt betaald.

Het aangaan van een bruikleenovereenkomst is daarom slechts een optie als de gemeente er belang bij heeft dat de grond gedurende een periode door derden wordt gebruikt en onderhouden, totdat de gemeente de grond zelf nodig heeft. Bij bruikleen mag de strook gemeentegrond niet bij de tuin worden betrokken door middel van een erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag of schutting. De strook gemeentegrond moet ingericht zijn met openbaar groen. Verharding en bebouwing is niet toegestaan.

Verjaring

Gebruikers van een strook grond, kunnen een beroep doen op verjaring door het aanleveren van bewijsmateriaal. De bewijslast ligt bij de gebruiker. Het beroep op verjaring wordt beoordeeld op basis van de hierna uitgelegde geldende juridische vereisten.

Verkrijgende verjaring

- U dient aan te tonen dat sprake is van 'bezit'.
- U dient 'te goeder trouw' te zijn.
- U moet het bezit over een periode van tien jaar aantonen.

Bevrijdende verjaring

- U dient aan te tonen dat sprake is van 'bezit'.
- U moet het bezit over een periode van twintig jaar aantonen.

Bezit

Bij bezit betekent het dat de strook gemeentegrond aan één stuk door is gebruikt. Het moet ook duidelijk zijn dat de strook gemeentegrond wordt gebruikt door de gebruiker en niemand anders. De strook grond dient te zijn afgebakend met een ondoordringbare erfafscheiding.

Te goeder trouw

Bij handelen te goeder trouw betekent het dat de gebruiker niet wist én niet kon weten dat de strook gemeentegrond die hij/zij gebruikt niet bij zijn of haar perceel hoort. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er een fout is gemaakt bij het Kadaster of in de eigendomsakte van de notaris.

Bewijs

De gebruiker moet zelf aantonen dat de grond minimaal tien jaar dan wel twintig jaar in bezit is. Hiervoor kunnen foto's, video's of ander beeldmateriaal naar de gemeente verstuurd worden. Getuigenverklaringen en/of andere documentatie kunnen het beeldmateriaal ondersteunen.

Schadevergoeding bij verjaring

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad, onze hoogste rechter, een belangrijke uitspraak gedaan voor gevallen waarin het eigendom door verjaring overgaat op een ander. De Hoge Raad heeft bepaald dat de oorspronkelijke eigenaar in sommige gevallen schadevergoeding (in geld of natura) kan eisen van de nieuwe eigenaar.

Terugvorderen

Als de gebruiker van de grond niet wil meewerken of de grond niet in aanmerking komt voor uitgifte, zal de gemeente overgaan tot terugvordering van de grond.

Uitgiftecriteria

Wanneer is uitgifte van gemeentegrond mogelijk



De gemeente gaat gedurende het project grondgebruik soepeler om met de toetsing of grond uitgegeven kan worden. Dit betekent niet dat alle stroken grond per definitie uitgegeven kunnen worden. De criteria waarop wordt getoetst binnen het project grondgebruik worden hierna beschreven:

Ligging grond

Eigendom

De gemeente is eigenaar van de betreffende strook grond.

Aangrenzend perceel

De strook gemeentegrond grenst aan het perceel van de gebruiker. Wanneer de in gebruik genomen strook grenst aan twee of meer percelen, wordt er aan de belanghebbenden toestemming gevraagd voor uitgifte.

Kantelenvorming

De gemeente wenst om logische en rechte kadastrale grenzen te behouden. In de praktijk ontstaat er gekartelde grensstructuren door verjaring of eerdere uitgiftes. Het is niet realistisch om te verlangen dat alle bewoners van een rijtje woningen de grond aankopen of huren. Er zal geen strikt beleid worden gehanteerd om kantelenvorming tegen te gaan. De verwachting is dat toekomstige bewoners de gronden in verloop van tijd gaan aankopen.

Bereikbaarheid

Bij uitgifte van grond wordt gekeken naar het omliggende gebied. Het omliggende gebied moet bereikbaar blijven voor beheer en onderhoud. De toegankelijkheid is ook van belang voor onder andere hulpdiensten.

Bestemming

Toekomstige ontwikkelingen

Als er ruimtelijke plannen zijn voor de in gebruik genomen strookgemeentegrond, komt de grond niet in aanmerking voor verkoop. De grond kan indien gewenst wel worden verhuurd, waarbij wordt aangegeven door de gemeente aan de huurder dat mogelijk in de toekomst een ontwikkeling gaat plaatsvinden.

Wijziging bestemming

De bestemming van de strook wordt bij uitgifte van de strook gemeentegrond niet vanzelf gewijzigd. Als een wijziging van de bestemming op korte termijn gewenst is, kan de bewoner hiervoor een verzoek indienen. Of dit mogelijk is, wordt naar aanleiding van het verzoek getoetst.

Bebouwing

Er wordt geen vergunning verleend bij uitgifte van de strook gemeentegrond voor eventuele bebouwingen. Het is aan de bewoner zelf om te onderzoeken of hetgeen ze hebben gebouwd gelegaliseerd kan worden of hetgeen dat ze willen bouwen mogelijk is. Wanneer de gebruiker dit wil weten voordat de strook grond wordt gekocht, dan kan de gebruiker via het Omgevingsloket een vooroverleg indienen.

Groen

In veel situaties is een strook grond onderdeel van een groenstructuur, waardoor uitgifte dan vaak niet mogelijk is. Om het grondgebruik met elkaar te regelen wordt er maatwerk toegepast als de strook onderdeel is van een groenstructuur. Afhankelijk van de situatie is het nodig om afspraken te maken over het gebruik van de strook grond.

Verkeer

Bij uitgifte van grond wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid en parkeerdruk in de wijk.

Kabels en leidingen

Voor de betreffende strook grond wordt een klic-melding gedaan om te achterhalen of er kabels en/of leidingen in de strook grond aanwezig zijn. Wanneer kabels en/of leidingen aanwezig zijn in de strook grond, dan wordt aan de eigenaar van de kabel en/of leiding (het kabel- of nutsbedrijf) toestemming gevraagd voor uitgifte van de grond. Bij uitgifte van de strook grond zal er een verplichting worden opgenomen in de overeenkomst.

Riolering

Riolering moet toegankelijk zijn in geval van storingen of om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Een strook grond waar riolering aanwezig is komt daardoor niet in aanmerking voor uitgifte. Om werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een onderhoudsstrook van 3 meter nodig aan weerszijden van het riool. In enkele situaties vindt er maatwerk plaats op basis van de specifieke locatie en de omstandigheden.

Openbare verlichting

Stroken grond waarin openbare verlichting aanwezig is, komen in principe niet in aanmerking voor uitgifte. Er wordt beoordeeld of het mogelijk is om de lichtmast te verwijderen of verplaatsen. De kosten die hiermee verband houden komen voor rekening van de gebruiker.

Kunstwerken

Stroken grond nabij kunstwerken, oftewel bruggen komen in principe in aanmerking voor uitgifte mits er een regeling wordt getroffen in verband met de toegankelijkheid voor het beheer en onderhoud. In sommige gevallen is uitgifte van de strook grond niet mogelijk.

Tarieven

Projectprijs



In dit hoofdstuk wordt beschreven met welke kosten de gebruiker rekening moet houden bij aankoop of huur van een strook gemeentegrond.

Projectprijs

Gedurende het project wordt er een projectprijs gehanteerd voor gronden die in aanmerking komen voor verkoop of verhuur. De projectprijs is gebaseerd op de huidige grondprijs, welke is vastgesteld in de Grondprijzennota. De korting gedurende de looptijd van het project is 40%. Met de huidige Grondprijzennota 2022-2023 is de verkoopprijs dan €143,- per vierkante meter. Er wordt een korting gehanteerd van 60% bij gronden waarbij het afstoten naar oordeel van de gemeente een gemeentelijk belang dient. Bijvoorbeeld als de grond moeilijk of niet meer te bereiken is voor de gemeente. Dan is de verkoopprijs op basis van de Grondprijzennota 2022-2023 €96,- per vierkante meter.

Het verkoop- en verhuurtarief is gebaseerd op geldende Grondprijzennota.

Verhuurprijs

Het verhuurpercentage is 4% van de verkoopprijs.

Kosten koper

Gemeentegrond wordt kosten koper verkocht. Dat betekent dat de overdrachtsbelasting en de notaris- en Kadasterkosten voor rekening komen van de koper. De koper betaalt deze kosten dus naast de koopsom voor de strook grond.