

Plan van aanpak niet-geregeld grondgebruik



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Niet-geregeld grondgebruik	4
1.2a Samen regelen van niet-geregeld grondgebruik centraal	4
A. Stroken grond langs openbare wegen.	4
B. Wegreconstructies.	5
C. Bermzones.....	5
D. Niet samenvallen digitale kadastrergrenzen en veldwerk grenzen.....	6
E. Samenwerking tussen aanwonenden en gemeente.	6
F. Projecttarief.	6
Betekenis van paragraaf 1.2a voor het verdere plan van aanpak.	7
1.3 Situatie grondgebruik 2019	7
2. Stappenplan niet-geregeld grondgebruik.....	8
2.1 Fase 1 Project opstarten (voortraject).....	8
2.2 Fase 2 Project uitvoering	10
2.3 Fase 3 Project afhandeling	10
3. Communicatie	12
3.1 Doel	12
3.2 Interne communicatie	12
3.3 Externe communicatie.....	12
4. Planning	13

1. Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft, net als vele andere gemeenten in Nederland, te maken met niet-geregeld gebruik van een deel van haar gronden. Dit wil zeggen dat percelen openbare grond door inwoners of bedrijven zonder formele toestemming in gebruik zijn genomen. Daar waar in dit document wordt gesproken over gronden kan ook water worden bedoeld. Rondom het dorp Leimuiden bezit de gemeente namelijk veel water.

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet geeft aan dat het college alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Daarom is het van belang om gebruik van gemeentegrond duidelijk te regelen. Dat kan betekenen dat de gemeente de in gebruik zijnde percelen grond terugvordert, verjaring voorkomt, verkoopt of het gebruik formeel regelt. Hierdoor voorkomt de gemeente onder andere onduidelijkheid in het beheer en gebruik. Daarnaast voorkomt de gemeente dat maatschappelijke eigendommen zonder meer verdwijnen.

Essentie gewijzigde aanpak

Het project niet geregeld grondgebruik is in 2020 gestart vanuit twee doelstellingen. Allereerst het herstellen van eigendomssituaties tussen overheid en inwoners, die in de loop der tijd onterecht zijn gewijzigd. Veelal door het feitelijk in gebruik nemen van gronden in aansluiting op het eigen woonperceel. Veelal gegroeide situaties, die al geruime tijd op die wijze aanwezig zijn. Daarnaast is het project ook op een lijst gekomen in het kader van Focus met Ambitie, aangezien deze gronden ook een economische waarde hebben. Daarmee kunnen met de eventuele verkoop van gronden aan inwoners ook inkomsten worden verkregen. Met deze uitgangssituatie is het project gestart, waarna ook eigenlijk direct de COVID-19 situatie ontstond. Dit maakte het project lastig uitvoerbaar in de communicatie. Daarnaast ontstonden situaties in de pilot in Roelofarendsveen, die in de uitvoering worden ervaren als onterecht en onevenwichtig.

Dit betekent dat de doelstelling van het project wordt bijgesteld. Doel van het project in de gewijzigde aanpak is dat het goed regelen van de eigendom situaties tussen gemeente en inwoners. Hierbij wordt een aanpak toegepast van “samen” in plaats van de meer formeel juridische aanpak. Dit betekent dat het feitenonderzoek een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt, in plaats van bewijslast bij de inwoner. Samen de feiten boven tafel, eventueel aanvullend onderzoek doen en dan de situatie regelen. Maatwerk is daarbij het uitgangspunt. De periode van het niet-geregeld zijn en overige feiten spelen daarbij een rol. In verband hiermee gelden de volgende uitgangspunten :

Richtinggevende uitgangspunten project

1. De doelstelling van het project is niet langer “juridisch regelen grondgebruik” maar het samen regelen van het grondgebruik”. De financiële doelstelling van het project wordt losgelaten.
2. Het feitenonderzoek rondom niet-geregeld grondgebruik is een verantwoordelijkheid van de gemeente en de inwoner gezamenlijk; De bewijslast ligt niet uitsluitend bij de inwoner;
3. De aanpak van het project is vanaf deze fase maatwerk; dat wil zeggen conclusie/aanpak passend bij de feiten en omstandigheden uit het verleden;
4. De bureau-inventarisatie uit 2019, zie hierna onder 1.3, zal worden herijkt en de gevonden dossiers zullen worden beoordeeld met het oog op de meest wenselijke aanpak;
5. Communicatie/brieven zijn in lijn met het uitgangspunt “samen feiten op een rij en regelen van het juiste eigendom”.

Deze uitgangspunten zullen hierna in dit Plan van Aanpak nader worden uitgewerkt.

1.1 Doelstelling

In dit gewijzigde plan van aanpak wordt het proces beschreven dat nodig is om de doelstellingen van het project te realiseren. Het doel van dit plan van aanpak is het formaliseren van het niet-geregeld grondgebruik om de volgende redenen:

1. een concrete aanpak vanuit de eigenaarsrol van de gemeente bij de in gebruik genomen gemeentegrond(en);

2. eenduidig beheer van het openbaar gebied door het creëren van duidelijkheid en rechtszekerheid;
3. uniformiteit binnen het gebruik van gemeentegrond realiseren en het verlies van (waardevolle) grond en het openbaar gebied in het algemeen tegengaan;
4. het vormen van een duidelijke afscheiding tussen het openbaar gebied en private eigendommen;
5. goed ruimtelijk beheer van de publieke ruimte, borging voor nu en de toekomst.

1.2 Niet-geregeld grondgebruik

De definitie van niet-geregeld grondgebruik is het gebruik van gemeentegrond of water door derden zonder dat hier een formele afspraak met de gemeente over is gemaakt. Onder grond en water wordt in dit plan van aanpak verstaan: percelen gemeentegrond of water die deel uitmaken van de openbare ruimte van de gemeente.

De gevolgen van niet-geregeld grondgebruik kunnen zowel voor de gemeente als de inwoners van de gemeente Kaag en Braassem verstrekkend zijn. Zo kunnen door het zonder formele afspraken in gebruik nemen van grond of water een aantal problemen ontstaan. Denk aan ongelijkheid tussen burgers, onduidelijkheid in het beheer, gevaarlijke situaties (bijvoorbeeld schuttingen / heggen op gronden nabij kruispunten) en in enkele gevallen kan de gemeente eigendommen kwijtraken.

Door het ontbreken van formele afspraken kunnen inwoners mogelijk aanspraak maken op verjaring. Als er inderdaad sprake is van verjaring kan de gemeente door de (nieuwe) eigenaar gevraagd worden om mee te werken aan een akte van verjaring. Hiermee wordt formeel bevestigd dat de gemeentegrond of de grond onder het water “om niet” eigendom is geworden van de gebruiker. De gemeente is dan de strook gemeentegrond definitief kwijt. De kosten van een akte van verjaring zijn in de regel voor rekening van de gebruiker. Gelukkig is, zeker gelet op de huidige jurisprudentie, niet snel sprake van verjaring.

Door het niet-geregeld grondgebruik nu in kaart te brengen en aan te pakken, wordt na de uitvoering van dit plan van aanpak een nulpunt bereikt, een basissituatie. Na het bereiken van het nulpunt kan er jaarlijks gecontroleerd worden op niet-geregeld grondgebruik. Handhaven en verkopen kan dan makkelijker plaatsvinden.

1.2a Samen regelen van niet-geregeld grondgebruik centraal

Tijdens de pilot van dit project in het dorp Roelofarendsveen, vanaf juli 2020 tot en met de zomer van 2021, is ervaring opgedaan met situaties van niet-geregeld grondgebruik. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad verzocht om het Plan van aanpak d.d. januari 2020 op onderdelen bij te stellen. Dat doen we met deze paragraaf.

In de raadsbijeenkomst d.d. 3 mei 2021 (context en kaders) heeft de gemeenteraad aangegeven dat dit onderwerp niet in de eerste plaats langs de juridische route moet worden benaderd maar via de route van ‘samen goed regelen’. Ondanks de verschillende belangen tussen particulieren en gemeente moeten we ernaar streven om het proces van regelen van dit grondgebruik samen met inwoners te doorlopen. Samenwerken en helder communiceren staan hierbij voorop. Daarbij is niet uitsluitend het juridische aspect leidend. Er is ruimte voor afspraken met inwoners over de te maken kosten, bijvoorbeeld van het kadaster of andere aspecten. Deze afspraken zijn te zien tegen de achtergrond van de hoofdregel dat een koper de kosten van een grondtransactie draagt. De aanpak die wordt voorgestaan is er één van naast elkaar staan van inwoner en overheid en niet van tegenover elkaar staan. Er is oog en ruimte voor maatwerk.

A. Stroken grond langs openbare wegen.

Bij niet-geregeld grondgebruik kunnen we een aantal categorieën onderscheiden. In deze eerste categorie is het grondgebruik ontstaan direct na de aanleg van de betrokken openbare weg, dan wel de woonwijk. De gemeente is als eigenaar van deze grond nooit als bezitter opgetreden. De onderhouds- en beheeracties van de aanwonenden (ook wel genoemd: occupatie) zijn ook nooit door

de gemeente ter discussie gesteld¹. Bij deze categorie zien we dat bewoners de grond onderhouden, verharding en beplanting hebben aangebracht, soms (lage) erfafscheidingen gemaakt hebben waardoor een eenheid met de siertuin op het “eigen” perceel ontstond. Deze daden zijn openbaar. Bij het vernieuwen van de openbare ruimte is hierover naar de aanwonenden ook geen opmerking gemaakt. Deze handelingen van aanwonenden hebben er tenslotte voor gezorgd dat de gemeente geen onderhoud behoefte te plegen.

Voorwaarden voor het aannemen van bezit door bezitsdaden in deze categorie, gebaseerd op het gemeentelijk beleid:

- Deze vorm van bezitsverkrijging, die het uitgangspunt is voor “maatwerk” in deze situaties is alleen mogelijk als het gaat om betrekkelijk smalle zones, die langs openbare wegen of paden liggen.
- De “maatwerk” beoordeling² vindt plaats per straat of weg en heeft nooit algemene werking.
- Het moet gaan om zones die buiten het bebouwingsvlak vallen, veelal zijn dit voortuinen. Voorwaarde is verder dat de gemeente als formele eigenaar nooit bezitsdaden heeft verricht of deze bewust of onbewust heeft overgelaten aan de aanwonenden.
- De bovengenoemde bezitsdaden door de aanwonenden rond inrichting en onderhoud mogen niet in strijd zijn, of in strijd zijn geweest, met inrichtingsdaden van de gemeente, het bestemmingsplan en de bouwregelgeving. Zij zijn een invulling van de ruimte die de gemeente liet bestaan.
- Het moet gaan om een situatie die al minimaal twintig jaar bestaat.

B. Wegreconstructies.

Ook komt het voor dat er wegen worden gereconstrueerd. Soms is daarbij extra ruimte nodig waardoor medewerking van de aanwonenden nodig is. Als deze verleend is kunnen we niet van aanwonenden eisen dat zij grond op andere locaties rond hun huis, die zij in gebruik hebben, moeten aankopen.

In dit soort van gevallen kan een ruil van gronden worden nagestreefd of kan een brief worden gestuurd waarin dit gebruik van gemeentegrond officieel wordt geconstateerd zonder dat hieraan consequenties worden verbonden.

C. Bermzones.

In een andere categorie valt het grondgebruik van de bermzones van wegen.

Alle wegen kennen bermen, maar de breedte hiervan verschilt van plaats tot plaats, vaak afhankelijk van het wegprofiel. Aanwonenden vinden het onderhoud van een wegberm soms tekortschieten en plegen zelf onderhoud. Als ze dat onderhoud te arbeidsintensief vinden passen ze methoden toe om dit onderhoud gemakkelijker te maken, zoals het aanbrengen van verharding.

In een enkel geval gaan aanwonenden een stap verder en voegt men de bermzone aan het eigen perceel toe. Dat kunnen we vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet toestaan. Daar spreken we de betrokken bewoners dan ook op aan.

In deze categorie is het ook mogelijk dat de gemeente zélf, in de loop der tijd, de inrichting van de bermzone heeft gewijzigd waardoor het particuliere gebruik van gemeentegrond dicht bij de weg is komen te liggen. In die situaties zal per weg of per straat onderzocht worden welk particulier gebruik van de wegberm aanvaardbaar is en welk niet.

Deze zones zijn gronden die de gemeente in eigendom wil behouden vanwege eventuele verbredingen van de weg of openbare voorzieningen, zoals verlichting. Het gebruik van deze grond kan geregeld worden met een gebruiksovereenkomst. Hierbij blijft de grond eigendom van de gemeente, maar het onderhoud ligt bij de gebruiker. Als de bermzone omheind is met een

¹ Onder omstandigheden kunnen deze daden worden gezien als bezitsdaden. We willen de discussie over het al dan niet aanwezig zijn van bezitsdaden echter nadrukkelijk vermijden. Bij dit alles moet beseft worden dat het recht zich op den duur bij de feiten dient aan te sluiten (Parlementaire Geschiedenis Burgerlijk Wetboek, Boek 3, p. 416).

² Bij de “maatwerk” beoordeling van deze situaties wordt uitgegaan van het primaat van de samenwerking tussen inwoners en gemeente. Inwoners behoren veelal al heel lang bepaalde zones gemeentegrond. In verband hiermee wordt het juridische vraagstuk van verjaring van eigendomsrecht daaraan ondergeschikt geacht om zo tot een voor iedereen goede regeling van de eigendomsverhoudingen in lijn met de feiten te kunnen komen. Zie ook onderdeel E. van deze paragraaf.

erfafscheiding kan er geen gebruiksovereenkomst worden afgesloten. In deze situaties zal er een huurovereenkomst worden afgesloten.

D. Niet samenvallen digitale kadastergrenzen en veldwerk grenzen.

In een aantal situaties is geconstateerd dat de digitaal weergegeven kadastrale grens de indruk oplevert dat sprake is van niet-geregeld grondgebruik. Als dan vervolgens de kadastrale grens daadwerkelijk wordt aangewezen, bijvoorbeeld op basis van veldwerk, dan blijkt dat de feitelijke perceelsgrens in overeenstemming is met dit veldwerk en dat de digitale grensaanduiding onjuist is. In deze situaties zullen de betrokkenen (aanwonenden en gemeente) samen onderzoeken hoe de kadastrale grens het beste kan worden gereconstrueerd, bijvoorbeeld door het bepalen van een aantal vaste punten op basis van relevante veldwerken. Daarna kunnen zij een bericht ontvangen dat geen sprake is van niet-geregeld grondgebruik en wordt het kadaster verzocht om de digitale grens aan te passen.

E. Samenwerking tussen aanwonenden en gemeente.

Gezien het feit dat de historie van het niet-geregeld grondgebruik in lang niet alle gevallen alleen te maken heeft met het handelen of nalaten van de betrokken bewoners, maar ook van de gemeente stellen wij voor om de verantwoordelijkheid voor het verzamelen van het bewijsmateriaal rondom de historie van niet-geregeld grondgebruik, de aanvaardbaarheid ervan en de eventuele verjaring van eigendomsrecht niet automatisch volledig bij de aanwonenden te leggen, de partij die de grond in gebruik heeft genomen. De gemeente heeft daar ook een verantwoordelijkheid in.

Als een grondgebruiker een beroep wil doen op verjaring, dus dat men door het verstrijken van 20 jaren eigenaar is geworden van de grond, dan moet de betrokken bewoner daar in principe zelf bewijs voor aanleveren. De projectmedewerkers zullen tijdens de locatiebezoeken de bewoners echter extra informeren over verjaring. Zij zullen hen informeren over de mogelijkheden van verjaring en welk type bewijs geleverd moet worden. Daarmee helpen we de grondgebruiker en komen we samen tot een passende oplossing.

Vanuit “goed nabuurschap” zullen er steeds afspraken met elkaar worden gemaakt over het verkrijgen van de goede informatie over het verleden (kadaster, historische gegevens, verjaring etc.). Op basis daarvan trekken we conclusies die recht doen aan alle aspecten van een situatie.

F. Projecttarief.

Het projecttarief van € 150 per vierkante meter blijft van kracht. Als er een beroep wordt gedaan op verjaring dat wordt afgewezen, dan geldt alleen het snippergrond tarief. Het is echter nadrukkelijk de bedoeling om zoveel mogelijk buiten de verjaringsdiscussie te blijven. Om deze reden geldt verder nog het volgende:

Voortuinen

Er is veel jurisprudentie over het wel of niet kunnen verjaren van het eigendomsrecht van voortuinen. Als bewoners kunnen aantonen dat de situatie langer dan 20 jaar aanwezig is geldt een aangepast tarief, dit is € 50 per vierkante meter. De grens die hierbij gehanteerd wordt is de rooilijn aan de voorzijde en eventueel de zijkant van een woning.

Uitritten

In een aantal situaties komt het ook voor dat een deel van de uitrit op gemeentegrond ligt. Het is voor bewoners niet interessant om deze grond aan te kopen, omdat als er een uitritvergunning is afgegeven of een bestemmingsplan geldend is, zij altijd over gemeentegrond moeten en ook mogen gaan om op hun perceel te komen. Voor deze situaties wordt voorgesteld om voor de uitrit zelf een vergoeding te vragen van € 150. De betrokken bermzone wordt niet verkocht. Voor het overige grondgebruik, rondom de uitrit, moet een tarief van € 150 per vierkante meter betaald worden.

Nieuwe aanvragen

Vanaf 1 januari 2022 geldt dat nieuwe aanvragen voor het aankopen van grond geen gebruik meer kunnen maken van de projectprijs. Dit betekent dat situaties buiten het niet-geregeld grondgebruik het dan geldende verkooptarief betalen. De achtergrond hiervan is dat in dit soort situaties geen sprake is van al langer bestaande handelingen van beheer en onderhoud met betrekking tot gemeentegrond.

Betekenis van paragraaf 1.2a voor het verdere plan van aanpak.

Vanuit deze bovenstaande bevindingen, d.d. juni 2021, moet het onderstaande plan van aanpak, en de onderliggende bureau-inventarisatie uit 2019 van situaties van niet-geregeld grondgebruik verder gelezen en uitgevoerd worden.

Niet alle gevallen van geconstateerd niet-geregeld grondgebruik krijgen dezelfde behandeling. Eerst moet worden vastgesteld in welke van de bovenstaande categorieën het geconstateerde grondgebruik valt en daarna zal een passende "maatwerk" oplossing gevonden moeten worden.

De opties zijn dus niet meer uitsluitend grond kopen of ontruimen, maar het kan ook gaan om de erkenning van bezitsdaden en / of van verjaring van het eigendomsrecht. Ook kan het voorkomen dat er ruimte is voor een ruil van gronden dan wel voor een akkoordverklaring voor het gebruik van onze grond als daar een bijzondere reden voor is.

1.3 Situatie grondgebruik 2019

In 2019 heeft er een bureau-inventarisatie plaatsgevonden van het grondgebruik binnen de gemeente Kaag en Braassem. In totaal zijn er 884 situaties geconstateerd waarbij bewoners gemeentegrond in gebruik hebben genomen zonder dat hiervoor iets geregeld is. Het betreft 41.670 m². Het komt voor dat wij kleine kadastrale afwijkingen constateren. Dit betekent bijvoorbeeld een minimale afwijking tussen de kadastrale gegevens(lijn) en de luchtfoto. Indien de afwijking 1,0 strekkende meter of een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² heeft worden deze geregistreerd als zogenaamde 'kleine afwijking'. In figuur 1.3.1 zijn de situaties uitgesplitst in niet-geregeld grondgebruik en kleine afwijking.

	Aantal situaties	m ²
Niet-geregeld grondgebruik	689	39.248
Kleine afwijking	195	2.422
Totaal	884	41.670

Figuur 1.3.1 Uitkomsten inventarisatie gebruik niet-geregeld grondgebruik
Gemeente Kaag en Braassem

Bij de inventarisatie is het niet-geregeld grondgebruik gesplitst in type gebruik. In figuur 1.3.1 en 1.3.2 vind u de uitkomsten voor het gehele gebied. De percelen met een kleine afwijking zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

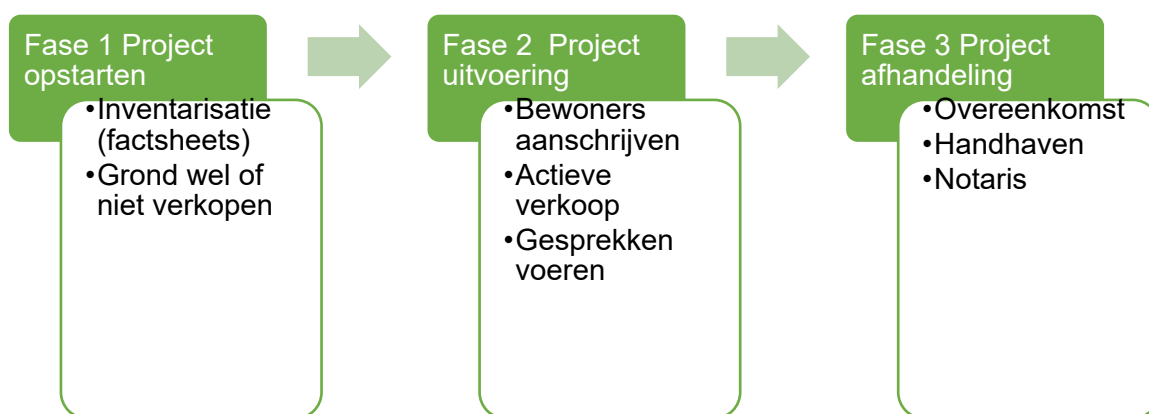
Er zijn ruim 492 situaties, 22.436 m², waarbij het eigendom van de gemeente Kaag en Braassem wordt gebruikt als siertuin. Dit is ruim 70 procent van het aantal situaties. Ruim 10 procent van de totale situaties zijn steigers. Dit zijn zowel steigers achter woningen die aan het water grenzen of (commerciële) aanlegsteigers die bijvoorbeeld aangelegd zijn in de Drecht. Dit is te verklaren doordat dit vaak grotere stukken grond zijn.

Type grondgebruik	Aantal situaties	Percentage t.o.v. totaal situaties	m ²	Percentage t.o.v. totaal m ²
Siertuin	492	71,4	22.436	57,2
Parkeerterrein	8	1,2	328	0,83
Uitrit	44	6,4	1.552	4
Opslagterrein	15	2,2	3.073	7,82
Steiger	76	11,0	3.884	9,9
Overig gebruik	54	7,8	7.974	20,3
Totaal	689	100	39.247	100

Figuur 1.3.2 Uitkomsten inventarisatie gebruik niet-geregeld grondgebruik gemeente Kaag en Braassem per type gebruik

2. Stappenplan niet-geregeld grondgebruik

Dit stappenplan laat zien welke handelingen er nodig zijn om het niet-geregeld grondgebruik aan te pakken. Door systematisch te werken wordt er een volledig dossier opgebouwd en is er een goede basis voor een oplossing per situatie.



2.1 Fase 1 Project opstarten (voortraject)

Stap 1: factsheets opstellen met gegevens (inventarisatie)

De eerste stap is om de inventarisatie te vertalen naar dossiers. Van iedere constatering niet-geregeld grondgebruik wordt er een dossier gemaakt door middel van een factsheet. In deze factsheet wordt een korte beschrijving gegeven van de situatie, NAW-gegevens van de gebruiker(s) en aangevuld met kadastrale tekeningen inclusief luchtfoto. Als dit mogelijk is wordt er ook een foto toegevoegd vanuit Cyclomedia om de constatering beter in beeld te krijgen. Percelen met een kleine afwijking onder de 1,0 strekkende meter of met een oppervlakte kleiner dan 5,0 m² worden geregistreerd als 'kleine afwijking'. Deze percelen worden niet meegenomen bij de uitvoering van dit project.

Stap 2: behandeling adviesgroep

De volgende stap is deze constatering bespreken in een adviesgroep. De adviesgroep bestaat uit medewerkers van de afdelingen Bedrijfsvoering, Ontwikkeling en team Juridische Zaken. Vanuit deze afdelingen zijn de volgende disciplines / vakgebieden aanwezig: de adviseurs stedenbouw, verkeer, wegbeheer, openbaar groen, vastgoed en juridische zaken. De adviesgroep behandelt de verschillende constatering per wijk. Dit doen zij aan de hand van de opgestelde criteria. Deze criteria zijn uitgewerkt in het nieuwe snippergroen beleid. Dit is een apart document.

Het advies wordt verwerkt in de factsheets. Om de kwaliteit van dit project te waarborgen is het belangrijk dat alle gegevens over de percelen beschikbaar zijn. Het is de taak van de adviesgroep om deze te verzamelen en per adres een gedegen advies te geven. De gebruikers worden op deze manier op een juiste manier geïnformeerd over hun situatie. Zo kunnen mogelijke strubbelingen worden voorkomen en werken we samen naar een besluit en passende oplossing toe.

Stap 3: mogelijke belemmeringen voor verkoop opsporen

In de vorige stap heeft de adviesgroep onderzocht of het perceel verkocht kan worden. In stap 3 wordt er onderzocht of er nog mogelijke belemmeringen zijn. Zo moet er een controle worden gedaan of er nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) aanwezig zijn met een zogenaamde Klic-melding. Deze stap loopt parallel met stap 2 en wordt ook in de adviesgroep besproken.

2.2 Fase 2 Project uitvoering

Stap 4: communicatie met bewoners en aanvragers

Contact met de bewoners opstarten (zie ook hoofdstuk 3 communicatie):

- brief sturen met constatering dat men gemeentegrond gebruikt met een verzoek tot gesprek over deze situatie;
- overzichtsfoto toevoegen, inclusief luchtfoto, van de percelen met een object uitsnede, met de oppervlakte van de constatering met daarbij gesteld dat er geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Stap 5: (koffie)gesprek met de bewoners

Als de bewoners geïnformeerd zijn over het project niet-geregeld grondgebruik vindt er een gesprek plaats. Dat vindt bij voorkeur bij de bewoners op locatie plaats. Dan kan gemakkelijker samen met de bewoners gekeken worden naar de situatie ter plekke. Essentieel in deze stap is dat de communicatie zo duidelijk mogelijk verloopt en dat de mensen zo goed mogelijk geïnformeerd worden. Het gesprek gaat over de achtergrond van het project niet-geregeld grondgebruik, het mogelijk behoren tot één van de bovenstaande bijzondere categorieën van niet-geregeld grondgebruik en over de mogelijkheden tot aankoop van gemeentegrond en de daarbij te doorlopen stappen.

2.3 Fase 3 Projectafhandeling

Stap 6: administratieve afhandeling

Uit stap 5 is de keuze gekomen van de gebruikers. De stap die hierop volgt is het afhandelen van het dossier. Daarbij zijn een aantal scenario's:

Kopen:

In de gesprekken over de verkoop van het perceel komen de volgende punten aan bod:

- de koopsom is bepaald aan de hand van de projectprijs. De projectprijs is slechts geldig voor een bepaalde tijd (gedurende het project).
- de grond kan gekocht worden met de huidige bestemming. Als het bestemmingsplan geactualiseerd wordt heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de bestemming om te zetten naar een passende bestemming die het gebruik als tuin mogelijk maakt;
- de kosten koper zijn voor rekening van de koper. De gemeente gaat werken met een aantal projectnotarissen in de omgeving. Met het informatieformulier aankopen gemeentegrond worden de bewoners geïnformeerd over deze prijzen. De koper is vrij om zelf een notaris te kiezen. In dat geval zullen echter de kosten voor de volmacht en de daarmee bijbehorende administratieve kosten bij de koper in rekening worden gebracht.

Als de koper akkoord is wordt er een brief met de volgende stukken verzonden:

- aanbiedingsbrief aankopen gemeentegrond, deze brief is na verzending 3 maanden geldig;
- tekening van het te verkopen perceel;
- koopformulier (naw-gegevens), dit formulier heeft de notaris nodig voor het opstellen van de akte;
- algemene informatie aankopen gemeentegrond, hierin staan de voorwaarden van aankoop van de grond.

Bovengenoemde stukken worden per post verzonden. De betrokken bewoners kunnen deze stukken, na ondertekening, doorsturen naar de notaris. De notaris maakt vervolgens de leveringsakte op en de koper wordt door hem uitgenodigd voor het passeren van de leveringsakte. Ten slotte wordt het dossier afgerond door de inmeting van het Kadaster en eindafrekening van de notaris.

Voor het jaar 2021 is de normale grondprijs voor snippergrond vastgesteld op € 241 per m². In dit project zijn gronden vaak al enkele jaren in gebruik. De gemeente heeft op deze percelen geen onderhoud hoeven plegen. Als compensatie voor dit onderhoud en om de bereidheid tot aankoop van deze gronden te vergroten wordt er een tijdelijke projectprijs gehanteerd.

Voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 100 m² geldt een vaste prijs, bij percelen groter dan 100 m² zal er een taxatie plaatsvinden.

Tijdens dit project gelden de volgende snippergrondprijzen:

Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Snippergrond projectprijs	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 150,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 53,00 per m ²
Voortuinen onder voorwaarden	Zonder tegenspraak langer dan 20 jaar beheerd	Vaste prijs per m ²	€ 50,00 per m ²
Uitritten	Alleen de uitrit zelf, niet de bermzone	Vaste prijs per uitrit	€ 150,00 per uitrit zelf, het meerdere € 150,00 per m ²

Deze snippergrondprijzen zijn bedoeld om nuances aan te brengen rondom de vaak weerkerende discussies over verjaring en deze tevens te vermijden door samen naar oplossingen te zoeken. Naast deze projectprijzen gelden de grondprijzen de grondprijzenbrief van het desbetreffende jaar.

Huur:

Als een perceel niet verkocht kan worden volgens de toetsingsvoorwaarden, kan de grond worden verhuurd. Daarnaast kunnen sommige percelen grond om zwaarwegende redenen niet verkocht worden. Het verhuren van gemeentegrond kan soms een prima keuze zijn, maar heeft niet de voorkeur. Het biedt de projectleider wel de mogelijkheid om tot een oplossing op maat te komen.

De huurprijs voor snippergrond is in de nieuwe grondprijzenbrief vastgesteld op € 8,20 per m² per kalenderjaar. Voor dit project geldt hetzelfde huurbedrag. Echter om de administratieve kosten van de huurovereenkomsten te dekken wordt er gewerkt met een minimumtarief van € 100,-- per kalenderjaar, ongeacht het aantal vierkante meters.

Als de bewoner hierna alsnog wil kopen dan kan dat tegen de dan geldende grondprijs.

Een aantal percelen dat in gebruik is door bewoners kunnen niet verkocht worden. Verhuur of terugname van deze percelen behoort tot de mogelijkheden. Voor deze percelen geldt een afwijkend huurtarief. Deze wordt vastgesteld op € 4,10 per m² met een minimumtarief van € 50,-- per kalenderjaar.

Als overgangsbeleid worden alle huidige huurovereenkomsten gerespecteerd.

Uitzonderingen:

In incidentele gevallen kan door de gemeente worden gekozen voor bruikleen, bijvoorbeeld bij slootkanten. Dit zal in de adviesgroep per situatie worden besproken.

Ontruimen:

Het perceel moet leeg en ontruimd opgeleverd worden. Een uiterste manier om hiertoe te komen is het opleggen van een last onder dwangsom (bestuursrechtelijk) of een vordering bij de rechter (indien sprake is van bezit). De grond wordt dan door de gemeente weer in gebruik genomen en wordt toegevoegd aan het openbaar areaal. Ontruiming zal zoveel mogelijk gebundeld en aan het einde van het project worden afgehandeld. Ontruimde grond zal een passende functie en bestemming worden gegeven (bijv. parkeren, waterbuffer).

Verjaring:

De gemeente is terughoudend bij bewoners die beroepen op verjaring. Deze zullen slechts bij uitzondering worden erkend, als de bezitter overtuigend bewijs aanvoert. Toetsing hiervan vindt plaats in de projectgroep, aan de hand van de inhoud van dit plan van aanpak.

Dit onderwerp moet nadrukkelijk gelezen worden tegen de achtergrond van paragraaf 1.2a. Bij het vaststellen van verjaring wordt niet uitsluitend op een juridische manier naar een dossier gekeken maar ook naar een manier om samen het niet-geregeld grondgebruik op een goede manier te regelen. De eigendomsverhoudingen zullen op den duur moeten aansluiten aan de feitelijke situatie qua beheer en onderhoudsdaten, tenzij er contra-indicaties zijn.

Gebruikers worden op de hoogte gebracht van de tijdelijke projectprijzen. Als de projectaanbieding is verlopen wordt er een nieuwe prijs toegepast. Degenen die zich op verjaring beroepen komen niet meer in aanmerking voor de projectprijs. Uit ervaring blijkt dat veel mensen die een beroep doen op verjaring dit beroep gebruiken om te onderhandelen, bijvoorbeeld om een lagere aankoopprijs te bedingen. Een tijdelijke projectprijs helpt dat voorkomen en zorgt voor toename van de (ver)koopbaarheid.

Als er overtuigend bewijs wordt overlegd rond de verjaring, ter beoordeling aan of namens de gemeente als eigenaar van de grond, dan kan de gemeente medewerking verlenen aan inschrijving in de openbare registers. Dit wordt gedaan met een verjaringsakte. Hierbij zijn de kosten voor de verkrijger van de grond. Zijn de bewijzen ontoereikend, dan wordt dit medegedeeld aan betrokkenen en herhaalt het aanbod tot verkoop zich. Laatste optie is dan het ontruimen van de grond.

3. Communicatie

Communicatie is één van de belangrijkste onderdelen bij de aanpak van niet-geregeld grondgebruik. Naast de benodigde juridische kennis en ervaring zorgt goede communicatie met de gebruikers voor meer wederzijds begrip over dit project en is de kans op het bereiken van de doelstellingen van het project groter. Daarnaast zorgt een goede interne communicatie ervoor dat het proces sneller en met zo min mogelijk belasting voor gemeentelijke medewerkers wordt doorlopen. In dit hoofdstuk is beschreven hoe de gemeente intern en extern gaat communiceren.

3.1 Doel

Het doel van communicatie is ervoor te zorgen dat intern en externe betrokkenen tijdig, compleet en juist geïnformeerd worden om het project zo vloeiend en efficiënt mogelijk te laten verlopen. In dit plan worden de verschillende doelgroepen/belanghebbenden beschreven met de inzet van verschillende passende communicatiemiddelen. Om te zorgen voor een optimaal verloop van het project is het noodzakelijk dat de koers, die in dit plan beschreven staat, aangehouden wordt. Een vast contactpersoon voor bewoners is hierin ook van groot belang. Door een eenduidige richting aan te houden zorgen we voor meer begrip en voorkomen we onduidelijkheden, waardoor het project vertraagt of zelfs vastloopt. Het is hierbij wel belangrijk dat alle (juiste) informatie voorhanden is.

3.2 Interne communicatie

De gemeente heeft een projectgroep en advies opgesteld. De projectgroep voert het volledige project uit. Zij zijn het aanspreekpunt namens de gemeente. De adviesgroep toetst de verschillende dossiers aan de beleidsregels.

De betrokken afdelingen zijn geïnformeerd over dit project en worden periodiek ingelicht over de vorderingen.

De overige medewerkers van de gemeente worden geïnformeerd via het gemeentelijk intranet. Het voornaamste doel hiervan is dat alle medewerkers op de hoogte zijn (gezien de vele raakvlakken van het onderwerp) van de start van het project en welke medewerkers zij hierover kunnen bereiken. Gedurende het project zal via intranet regelmatig een update worden gegeven.

In een bestuurlijke organisatie zoals een gemeente is het belangrijk om ook het bestuur te informeren over de voortgang van het traject. De projectleider maakt periodiek een afspraak met de portefeuillehouder om de stand van zaken te bespreken. Eens per half jaar wordt het college op de

hoogte gebracht over de stand van zaken met een collegevoorstel. Indien gewenst kan de frequentie van het overleg met de portefeuillehouder en het informeren van het college aangepast worden. De raad wordt jaarlijks door middel van een informerende brief geïnformeerd over de voortgang van dit project.

3.3 Externe communicatie

Zodra de inventarisatie niet-geregeld grondgebruik is afgerond en de interne communicatie op orde is, wordt door de projectmedewerkers extern gecommuniceerd met de betrokken inwoners. Allereerst komt er op de gemeentelijke website van Kaag en Braassem informatie over niet-geregeld grondgebruik. Hierin wordt de aanpak, planning en mogelijkheden omschreven. Gezien de omvang van het project zal dit gefaseerd worden opgepakt. In de eerste fase wordt het grondgebruik in Roelofarendsveen geformaliseerd. In de planning is de fasering uitgewerkt.

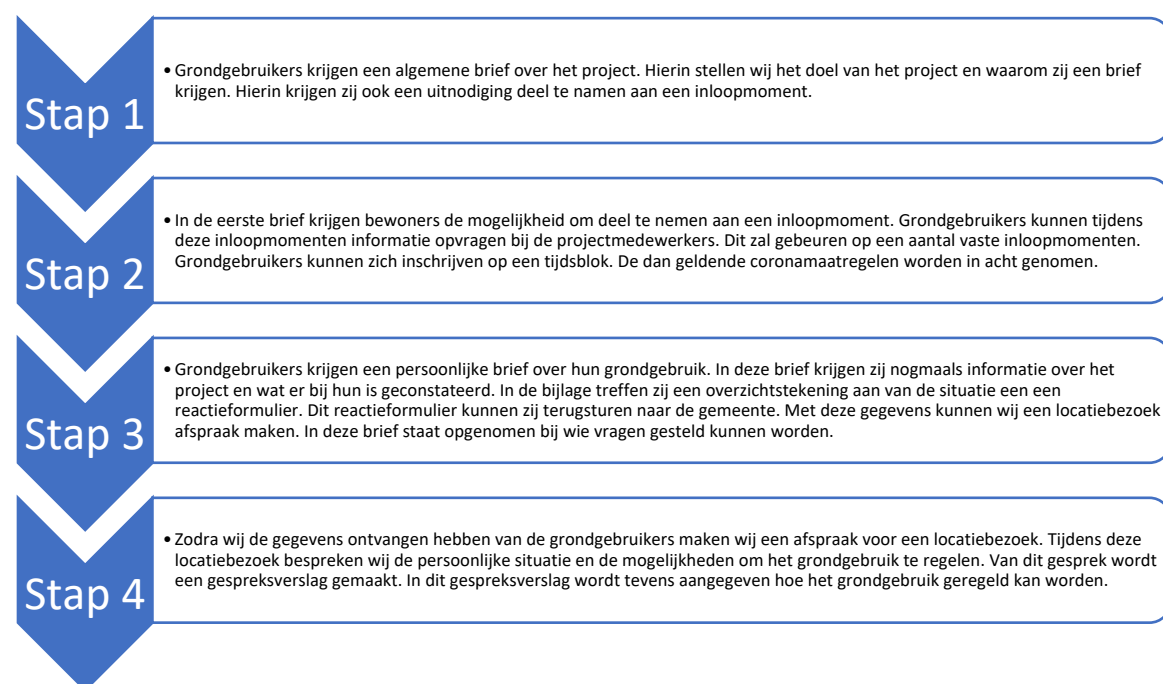
Bewoners die vermoeden dat zij gemeentegrond in gebruik hebben, kunnen zich al melden door middel van een aanmeldformulier. In samenspraak met de afdeling communicatie worden de desbetreffende stukken opgesteld.

Ervaringen uit de pilotfase.

De eerste brief die de grondgebruikers in het pilotgebied ontvangen hebben werd door hen als nogal direct ervaren.

De brieven die in dit project zullen worden gebruikt zullen in overeenstemming worden gebracht met de bovenbeschreven Richtinggevende uitgangspunten, namelijk: “samen feiten op een rij en regelen van het juiste eigendom”. Het “afrekenen” van de waarde van de grond gebeurt met een projectprijs die rekening houdt met de duur van de ontstane situatie (inclusief verjaring).

Voor het vervolg gaan wij de werkwijze aanpassen aan de wensen van de raad. De communicatie zal als volgt zijn, per deelgebied:



Met de toevoeging van deze stappen toe maken we de aanpak persoonlijker en zorgen we voor betere informatie aan de voorkant. De beweegredenen van de gemeente om dit project uit te voeren worden daarmee beter begrepen. Met een algemene brief en inlooppmoment kunnen wij de grondgebruikers nog beter informeren over het project.

Er zal ook gewerkt worden met een projectmailadres. Alle communicatie over dit project verloopt via dit mailadres. Dit betekent dat alle projectmedewerkers inzicht hebben in de mailbox. Dit mailadres is grondgebruik@kaagenbraassem.nl.

In alle communicatie zal er één contactpersoon genoemd worden. Voor dit project is dat Britte Vlasblom. Binnen het projectteam is ook Chris Brouwer van Eiffel betrokken.

4. Planning

De gemeente heeft ervoor gekozen om het project niet-geregeld grondgebruik gefaseerd uit te voeren. Door het project gefaseerd uit te voeren blijft de (werk)druk gelijkmatig verspreid. Het project zal binnen tweeënhalf jaar afgerond zijn.

Werkzaamheden	Doorlooptijd
Fase 1 Project opstarten Deelgebied(en): - Roelofarendsveen	juli 2020- einde 2021
Fase 2 Deelgebied(en): - Oude Wetering - Leimuiden - Woubrugge - Rijnsaterwoude	Nader te bepalen
Fase 3 Deelgebied(en): - Nieuwe wetering - Kaag - Oud-Ade - Rijpwetering	Nader te bepalen

Figuur 4.1: Tabel Werkzaamheden en doorlooptijd project niet-geregeld grondgebruik gemeente Kaag en Braassem