Gemeente Albrandswaard

De Gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:		Ons kenmerk:	66529
Uw kenmerk:		Contact:	G. Prinse
Bijlage(n):	Beleidsplan_grondgebruik_ Albrandswaard	Doorkiesnummer:	0180 451632
		E-mailadres:	g.prinse@bar-organisatie.nl
		Datum:	10 september 2019

Betreft: ongeregistreerd grondgebruik

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 augustus 2019 het Beleidsplan ongeregistreerd grondgebruik gemeente Albrandswaard vastgesteld. De gemeente Albrandswaard heeft, net als vele andere gemeenten in Nederland, te maken met ongeregistreerd gebruik van haar gronden. Dit wil zeggen, dat diverse percelen openbaar grond door burgers of bedrijven in gebruik zijn en in de gemeentelijke archieven hierover geen afspraken te vinden zijn.

KERNBOODSCHAP

Uitvoering van het beleidsplan geeft duidelijkheid over het eigendom van gronden waardoor verjaring wordt uitgesloten en geeft duidelijkheid over het beheer van de gronden.

TOELICHTING

In 2018 heeft er een bureau-inventarisatie plaatsgevonden van het ongeregistreerd grondgebruik binnen de gemeente Albrandswaard. In totaal zijn er circa 600 situaties geconstateerd waarbij gemeentegrond in gebruik is waarvan het grootste deel zonder dat hierover in de gemeentelijke archieven afspraken te vinden zijn. Het betreft circa 32.630 m². Per situatie zal verder onderzoek noodzakelijk zijn om duidelijkheid te krijgen of deze gronden oneigenlijk in gebruik zijn of dat er in het verleden toch eventuele afspraken zijn gemaakt die niet bekend zijn.

CONSEQUENTIES

Uitvoering geven van het beleidsplan wordt het ongeregistreerd grondgebruik hetzij geformaliseerd of gerectificeerd. Voornaamste redenen hiervoor zijn:

1. Een concrete aanpak vanuit de eigenaarsrol van de gemeente bij de in gebruik zijnde gemeentegrond(en);
2. Eenduidig beheer van het openbaar gebied door het creëren van duidelijkheid en rechtszekerheid voor de burgers;
3. Rechtsgelijkheid voor het gebruik van gemeentegrond;
4. Uniformiteit binnen het gebruik van gemeentegrond en het verlies van grond en het openbaar gebied in het algemeen tegengaan;
5. Het vormen van duidelijkheid voor zowel de gemeente als de gebruiker;
6. Goed ruimtelijk beheer van het openbaar gebied, borging voor nu en de toekomst.

Uitgangspunt bij elk perceel waarbij sprake is van ongeregistreerd grondgebruik is verkoop van de grond tenzij dit volgens de in het beleidsplan vastgestelde criteria niet mogelijk is.

VERVOLG

Om alle dossiers te behandelen moet er rekening worden gehouden met een doorlooptijd van drie tot vijf jaar. Per wijk zullen de bewoners geïnformeerd worden over de aanpak en zal de doorlooptijd zo kort mogelijk worden gehouden. Er zal in het najaar 2019 gestart worden in de wijk Rhoon-Zuid buurt Tijsjesdijk.

BIJLAGEN

Beleidsplan_grondgebruik_Albrandswaard

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Jolanda de Witte

Beleidsplan ongeregistreerd grondgebruik gemeente Albrandswaard

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Doelstelling 3
3. Ongeregistreerd grondgebruik 3
4. Huidige situatie 4
5. Snippergroen beleid 4
5.1 Advies Criteria 4
5.2 Advies van uitgifte 5
5.3 Verkoop 5
5.4 Verhuur 6
5.5 Overeenkomst zelfbeheer 6
5.6 Verjaring 6
5.7 Ontruimen 6
5.8. Mandaat 7
6. Planning 7

1. Inleiding

De gemeente Albrandswaard heeft, net als vele andere gemeenten in Nederland, te maken met ongeregistreerd gebruik van haar gronden. Dit wil zeggen, dat diverse percelen openbaar grond door burgers of bedrijven in gebruik zijn en in de gemeentelijke archieven hierover geen afspraken te vinden zijn.

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. Het is dus van belang om de ongeregistreerd in gebruik zijnde percelen een overeenkomst te sluiten met de burger, terug te vorderen, verjaring te stuiten of de beslissing te nemen deze gronden te gelde maken. Hierdoor voorkomt de gemeente onder andere onduidelijkheid in beheer en gebruik en dat maatschappelijke eigendommen zonder meer verdwijnen.

In het College besluit 2017 (bijlage document Verseon 1239894) is vastgesteld om de komende drie jaar het ongeregistreerd grondgebruik op te sporen en in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen.

In het College besluit 2017 wordt niet specifiek aangegeven wat daarvoor nodig is en binnen welke kaders dit wordt uitgevoerd. Dit laatste wordt in dit beleidsstuk beschreven.

Daarnaast is er ook een beleid in 2013 uitgiften snippergroen vastgesteld (bijlage document Verseon 231019). Hierin is vastgesteld waar snippergroen mag worden verkocht, dit zal op actualiteit gecontroleerd moeten worden. Zie ook punt 5 Snippergroen beleid.

2. Doelstelling

Het doel van dit plan is het formaliseren of rectificeren van het ongeregistreerd grondgebruik en uitvoering te geven aan het collegebesluit van 2017. Voorname redenen van belang zijn:

1. een concrete aanpak vanuit de eigenaarsrol van de gemeente bij de in gebruik zijnde gemeentegrond(en);
2. eenduidig beheer van het openbaar gebied door het creëren van duidelijkheid en rechtszekerheid voor de burgers;
3. rechtsgelijkheid voor het gebruik van gemeentegrond;
4. uniformiteit binnen het gebruik van gemeentegrond en het verlies van grond en het openbaar gebied in het algemeen tegengaan;
5. het vormen van duidelijkheid voor zowel de gemeente als de gebruiker;
6. goed ruimtelijk beheer van het openbaar gebied, borging voor nu en de toekomst.

3. Ongeregistreerd grondgebruik

De definitie van ongeregistreerd grondgebruik is het gebruik van gemeentegrond zonder dat hierover afspraken te vinden zijn in de gemeentelijke archieven.

De gevolgen van ongeregistreerd grondgebruik zijn zowel voor de gemeente als de inwoners van de gemeente Albrandswaard verstrekkend. De gevolgen zijn onder anderen: ongelijkheid tussen burgers, onduidelijkheid in het beheer, onoverzichtelijke situaties en in sommige gevallen kan de gemeente eigendommen kwijtraken.

Door het ontbreken van formele afspraken kunnen burgers mogelijk aanspraak maken op verjaring. Indien er inderdaad sprake is van verjaring kan de gemeente door de (nieuwe) eigenaar gevraagd worden om mee te werken aan een akte van verjaring. Hierdoor wordt formeel bevestigd dat de gemeentegrond ‘‘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 verkrijger. Gezien de huidige jurisprudentie is er de laatste jaren niet snel sprake van verjaring.

Door het ongeregistreerd grondgebruik in kaart te brengen en aan te pakken, zal na de uitvoering een nul-situatie worden bereikt. Na het bereiken van de nul-situatie kan er jaarlijks gecontroleerd worden op ongeregistreerd grondgebruik. Ontruimen en verkopen kan dan makkelijker plaatsvinden.

4. Huidige situatie

In 2018 heeft er een bureau-inventarisatie plaatsgevonden van het ongeregistreerd grondgebruik binnen de gemeente Albrandswaard. In totaal zijn er circa 600 situaties geconstateerd waarbij gemeentegrond in gebruik is zonder dat hierover in de gemeentelijke archieven afspraken te vinden zijn. Het betreft circa 32.630 m². Per situatie zal verder onderzoek noodzakelijk zijn om duidelijkheid te krijgen over eventuele afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Ook kan het voorkomen dat gebruik niet goed is vastgesteld omreden dat tijdens de bureau-inventarisatie gebruik onjuist is beoordeeld. Daarnaast kan tijdens het terrein bezoek, lopende het project, nieuwe situaties van ongeregistreerd grondgebruik worden geconstateerd.

Bij een eerste controle in de gemeentelijke administratie zijn ongeveer 50 overeenkomsten van de 607 situaties gevonden die mogelijk betrekking kunnen hebben op het in de tabel genoemde aantallen. Deze overeenkomsten moeten nog worden gecontroleerd op actualiteit lopende het project. Omdat het in veel gevallen oude overeenkomsten zijn zonder situatie tekening zal dit in overleg met de gebruiker op locatie besproken moeten worden.

	In gebruik onder de 5 M²	In gebruik tussen 5 M2 en 10 M2²	In gebruik boven de 10 m²	Totaal
Aantal percelen	74	69	465	607
Totaal aan oppervlakte	240 m²	510 m²	31880 m²	32630 m²

Tabel 1.1 Totaal overzicht bureau-inventarisatie gemeente Albrandswaard

5. Snippergroen beleid

In het College besluit 2013 (bijlage document Verseon 231019) is vastgesteld waar snippergroen mag worden verkocht. Dit is op overzichtskaarten weergegeven die ook openbaar zijn geplaatst op de website van de gemeente Albrandswaard.
Van de ruim zeshonderd percelen die tijdens de inventarisatie in 2018 is gedaan, zijn er slechts vijftien percelen ongeregistreerd grondgebruik die binnen de gebieden vallen waar de mogelijkheid tot verkoop is vastgesteld. Voor de overige percelen ongeregistreerd grondgebruik die nu in gebruik zijn zal de uitgiften opnieuw moeten worden beoordeeld en worden vastgesteld.

5.1 Advies Criteria

Om duidelijkheid te creëren wanneer over te gaan tot verkoop van een perceel openbaar grond (geregistreerd of ongeregistreerd) worden de volgende criteria gehanteerd:

Verkoop van openbaar grond kan niet plaatsvinden indien:

- de gemeente geen eigenaar is van de grond;
- het perceel niet grenst aan het perceel van de aanvrager/ belanghebbende;
- er hoofdkabels en hoofdleidingen liggen tenzij betreffend nutsbedrijf met de verkoop instemt;
- er voorzieningen in de grond liggen voor het gemeentelijke (riool) afvoerstelsel, tenzij er sprake is van een huisaansluiting en verkoop van de grond de toegankelijkheid niet belemmert;
- de grond (openbaar groen met name bomen) een duidelijke meerwaarde heeft voor de woon- en leefomgeving;

- er een verkeersonoverzichtelijke situatie kan ontstaan;
- het perceel van strategische belang is voor eventuele te verwachten toekomstige ontwikkelingen;
- er sprake is van een te hoge parkeerdruk in de wijk en de grond mogelijk kan worden ingericht als parkeerplaats;
- er andere omstandigheden zijn die een belemmering vormen voor verkoop.

Of daadwerkelijk grond kan worden uitgegeven wordt getoetst middels de bijgevoegde plan van aanpak waarin de bovenstaande criteria zijn verwerkt.

5.2 Advies van uitgifte

Bij de uitgifte van openbaar grond die **niet** ongeregistreerd in gebruik is genomen gelden de volgende algemene uitgangspunten:
Voor nieuwe situaties:

1. wanneer verkoop, gezien de genoemde criteria, geen mogelijkheid is, is het mogelijk om een huurovereenkomst of een overeenkomst zelfbeheer af te sluiten voor een vooraf bepaalde periode;
2. wanneer de oppervlakte kleiner is dan 5 m² wordt dit gedeelte geregistreerd als overeenkomst zelfbeheer tenzij de gebruiker de grond graag wil aankopen en de criteria geen belemmering vormen.
3. wanneer in een nieuwe situatie duidelijk wordt dat er een bestaande huurovereenkomst is, wordt de bestaande overeenkomst opengebroken en geactualiseerd.

Voor bestaande situaties:

1. de bestaande huurovereenkomsten worden geactualiseerd, waar mogelijk omgezet in verkoopovereenkomsten;
2. de bestaande overeenkomsten zelfbeheer worden waar mogelijk en wenselijk omgezet in verkoopovereenkomsten:
3. bestaande overeenkomsten zelfbeheer kunnen als er geen belemmeringen zijn worden voortgezet. De percelen blijven onderdeel van de gemeente.

Indien blijkt dat gemeentegrond, al dan niet moedwillig, **wel** ongeregistreerd in gebruik is genomen zijn er de volgende mogelijkheden:

1. verkoop;
2. verhuur;
3. overeenkomst zelfbeheer;
4. verjaring;
5. ontruimen.

5.3 Verkoop

Door verkoop wordt de eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. De betrokkene die het perceel grond in gebruik heeft genomen krijgt het aanbod om (indien mogelijk) het perceel van de gemeente te kopen. De grondprijs is in 2019 € 68,07 per vierkante meter maar kan jaarlijks worden aangepast. Om het project soepel te laten verlopen en de burgers tegemoet te komen in het formaliseren of rectificeren van de in gebruik zijnde grond is het advies om de huidige grondprijs gedurende de periode dat het project loopt te handhaven en niet aan te passen/te verhogen. Voor percelen groter dan 200 m² is het advies taxatie door een gecertificeerd taxateur te laten plaatsvinden alvorens het perceel te koop aan te bieden.

Verkoop geniet de voorkeur als dit gezien de genoemde criteria in hoofdstuk 5.1 geen belemmeringen oplevert.

Verkoop van het perceel mag niet leiden tot een onlogische indeling van particuliere grond of verspringing in kadastrale grenzen (kanteelvorming). Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een rij woningen waarvan het gedeelte voor of achter de woning voor verkoop in aanmerking komt.

Verkoop van de groenstrook mag in geen geval leiden tot ingesloten eigendommen.

5.4 Verhuur

Uitgangspunt dient verkoop van een perceel openbaar grond te zijn. Alleen indien, verkoop op basis van de in hoofdstuk 5.1 geldende criteria niet mogelijk wenselijk is wordt over gegaan tot tijdelijke verhuur van gemeentegrond.
Om kosten dekkend te verhuren zoals in de wet Markt en Overheid wordt beschreven is het advies om een starttarief van € 100,00 te hanteren en de verhuurprijs vast te stellen op € 5,00 per m².
Voorbeeld:
Bij een perceel van 20 m² is de verhuurprijs € 100,00 + 20 x € 5,00 = € 200,00 per jaar
Bij een perceel van 40 m² is de verhuurprijs € 100,00 + 40 x € 5,00 = € 300,00 per jaar

Percelen grond die op dit moment verhuurd worden, dienen getoetst te worden op actualiteit en waar mogelijk worden aangepast of via een eenmalige inspanning actief te koop worden aangeboden.

5.5 Overeenkomst zelfbeheer

Het kan voorkomen dat bewoners enkel onderhoud plegen bij een perceel openbaar groen zonder dat daar kosten voor in rekening worden gebracht. Het perceel blijft openbaar toegankelijk, met de uitstraling van openbaar groen. Het voordeel van een overeenkomst zelfbeheer is het duidelijk vastleggen van afspraken over het grondgebruik waardoor de kosten voor het onderhoud bij de gemeente afnemen. Tevens is bij het vastleggen met een overeenkomst verjaring niet mogelijk.

5.6 Verjaring

De wet stelt hoge eisen aan verjaring. De rechtspraak is de laatste 10 jaar strenger geworden voor degene die een beroep doet op verjaring.

De verjaring treedt echter pas op indien de gebruiker hierop een beroep doet en kan aantonen dat de situatie al (minimaal) 20 jaar voortduurt. Verjaring wordt niet automatisch toegepast door de rechter.

Toetsing van verjaring vindt plaats door de projectmedewerkers. Gebruikers die een beroep willen doen op verjaring, worden wel uitgenodigd om alvast bewijs te overleggen. Ieder verzoek tot verjaring wordt zorgvuldig per situatie onderzocht. Indien noodzakelijk wordt bij Juridische Zaken advies gevraagd.

Indien overtuigend bewijs wordt overlegd inzake verjaring, ter beoordeling aan de gemeente als eigenaar van de grond, dan wordt medewerking verleend aan inschrijving in de openbare registers.

Wanneer er daadwerkelijk sprake is van verjaring zal dit via een akte van verjaring, op te laten stellen door de notaris, geregeld moeten worden. De kosten van zo'n verkrijgende verjaringsakte komen voor rekening van de verkrijger.

5.7 Ontruimen

- Indien een gebruiker van een perceel gemeentegrond niet wil kopen (of in toepasselijke gevallen niet wil huren), dient aan de gebruiker te worden medegedeeld dat hij de grond dient te ontruimen.
- Of indien de gebruiker het perceel grond wel wenst te kopen c.q. wil huren, maar de gemeente het niet kwijt wil. In beide gevallen wordt de gebruiker gesommeerd het perceel te ontruimen, zodat de gemeente het weer kan gebruiken.

Het perceel wordt binnen drie maanden schoon en leeg opgeleverd aan de gemeente. Vanaf dat moment wordt het perceel weer toegevoegd aan het onderhoudsbestek en zal de gemeente conform de richtlijnen het perceel onderhouden. Indien gewenst kan er binnen de adviesgroep uit coulance de termijn worden verlengt. Bijvoorbeeld vanwege plantseizoenen of overige werkzaamheden.

Als de periode van ontruiming is verstreken en dit niet volgens afspraak is gedaan zal dit volgens de in het plan van aanpak gestelde procedure worden afgehandeld.

5.8. Mandaat

Om het college te ontlasten is het advies om de afdelingsmanager het mandaat te geven voor het nemen van besluiten rondom ontruiming en het tekenen van overeenkomsten.

6. Planning

Gezien de omvang van het project moet er rekening gehouden worden met een doorlooptijd van drie tot vijf jaar. Dit is afhankelijk van de ambtelijke inzet die hiervoor vrijgemaakt kan worden. De aanpak zal per wijk of buurt worden aangepakt. Het is belangrijk om de doorlooptijd van een wijk/buurt zo kort mogelijk te maken om de onrust in deze gebieden te beperken. Per dossier is er circa 12 uur nodig om dit correct af te kunnen handelen en volgens wettelijke regels te archiveren. Voor de ruim 600 dossiers zal dat neerkomen op 7200 uur. Bij een inzet van één volledige fte komt dat neer op 5 jaar.