

**B&W ADVIES**

Kenmerk: 13BW000514

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 2 december 2013	Onderwerp: Beëindiging project 'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegrond' per 1 januari 2014
---	---

Te besluiten:

1. in te stemmen met beëindiging van het project en daarmee ook stopzetting van de projectprijs voor verkoop van € 35,- per m² per 1 januari 2014;
2. bijgevoegd rapport ter kennisname aan de raad te zenden.

Team/ behandelend ambtenaar: TBV / L.M. van der Woude		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen	gezien: ja	Datum b&w-vergadering: 10 december 2013	
Ingewonnen advies andere teams: N.v.t.		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: N.v.t.		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Communicatie Juridisch		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies TKW: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>		
G.C. Koopmans-Jacobs	<i>[Handwritten signature]</i>		
F.M.J. van Rooijen	<i>[Handwritten signature]</i>		
F.H.G.M. Witjes	<i>[Handwritten signature]</i>		
R.W. Mooij	<i>[Handwritten signature]</i>		
Gemeentesecretaris	<i>[Handwritten signature]</i>		
G.I. van Wijngaarden	<i>[Handwritten signature]</i>	 	

Besluit b&w

- Akkoord met advies. - 10/12 2013.

Bijlagen:

1. Rapport 'beëindiging project Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegrond';
2. Concept persbericht.

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

In augustus 2008 is het project 'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegrond' van start gegaan. Uit de inventarisatie kwam destijds naar voren dat er zo'n 650 gevallen waren waarbij gemeentegrond in gebruik was bij inwoners en bedrijven, zonder dat daar een geldige (gebruiks)overeenkomst voor was gesloten met de gemeente.

De afgelopen jaren zijn zowel medewerkers van de gemeente alsook inhuurkrachten druk geweest met het aanschrijven van alle gebruikers, het legaliseren van het gebruik door middel van bijvoorbeeld verkoop en verhuur en het terugnemen van gronden. U heeft hierover reeds een tweetal evaluaties ontvangen, in 2009 en 2011.

Om gebruikers over de streep te trekken het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond te beëindigen, is voor de duur van het project een lagere verkoopprijs gehanteerd, zijnde € 35,- per m².

Inmiddels zijn alle gebruikers aangeschreven en de meeste gevallen zijn gelegaliseerd.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

N.v.t.

3. Doelstelling en beoogd effect

De doelstelling van het project, de gevallen van onrechtmatig grondgebruik beëindigen door legalisatie, op welke manier dan ook, is gehaald. Het project kan daarom worden beëindigd en de projectprijs voor verkoop van € 35,- per m² kan vervallen.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

A. Vakteams: N.v.t.

B. Extern: N.v.t.

C. Adviseurs: N.v.t.

D. Team Kwaliteit: N.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

Het advies is om het project formeel te beëindigen en daarmee de projectverkoopprijs van € 35,- te laten vervallen.

Voor een beschrijving van het project, de resultaten en aanbevelingen, wordt verwezen naar bijgaand rapport 'beëindiging project 'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegrond'.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?
Het betreft een interne aangelegenheid
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Nee
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden? N.v.t.
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd? Met een persbericht wordt aangekondigd dat per 1 januari 2014 het project is beëindigd en de projectverkoopprijs komt te vervallen.
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd? N.v.t.

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? N.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt? N.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht? Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld? N.v.t.

c. Financieel

De gemaakte kosten (ambtelijke uren en extra ingehuurd capaciteit) voor dit project zijn en worden gedekt door de verkoop- en huuropbrengsten. Zie hiervoor het bijgevoegde rapport.

7. Uitvoering en evaluatie

We hebben veel geleerd van dit project, met name als het gaat om communicatie naar burgers en bedrijven, maar ook procesmatig (prioriteiten, tijdspad). Intern worden nu afspraken gemaakt over hoe we kunnen voorkomen dat we in de toekomst weer zo'n grootschalig project op moeten zetten. Belangrijk is dat iedereen die met de openbare ruimte te maken heeft, gevallen van (vermoedelijk) onrechtmatig gebruik meldt, zodat meteen actie kan worden ondernomen.

Rapport beëindiging project

'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegrond'



December 2013
Team Buitenruimte en Vastgoed
Renate van Kooten en Linda van der Woude

Beschrijving project

In de gemeente Overbetuwe is door de jaren heen een situatie ontstaan waarin op grote schaal gemeentegrond in gebruik is genomen door inwoners en bedrijven. Vaak zonder dat daar een geldige gebruiksovereenkomst aan ten grondslag ligt. Met de huidige technieken is het nu makkelijker om deze onrechtmatige situaties in kaart te brengen.

Uit de eerste inventarisatie die in 2008 heeft plaatsgevonden door middel van luchtfoto's bleek dat het om circa 750 gevallen van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond ging. In totaal circa 5.30.00 hectare gemeentegrond (meer dan tien voetbalvelden!). Om deze ongewenste situatie in beeld te brengen en aan te pakken is in augustus 2008 het project 'Aanpak en handhaving van het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond in de gemeente Overbetuwe' van start gegaan. Het project heeft tot doelstelling de gevallen van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond in de gemeente Overbetuwe te beëindigen door deze, indien mogelijk, te legaliseren (door koop, huur of bruikleen) of anders terug te vorderen, om zo de feitelijke eigendomssituatie van gemeentegrond weer te kunnen corrigeren.

Verloop van het project

Om het project goed te kunnen uitvoeren en gelijke gevallen ook gelijk te behandelen, is beleid opgesteld. Met name de 'Beleidsregel beëindiging onrechtmatig gebruik gemeentegrond' is hier van belang. Ook is de grondverkoopprijs voor de duur van het project verlaagd naar € 35,- per m². In 2008 was de reguliere verkoopprijs voor reststroken € 70,- per m², het prijspeil van 2013 ligt op € 90,- per m² (voor de woning) en € 110,- per m² (zijkant en achter de woning). Doel hiervan was om zoveel mogelijk gebruikers van gemeentegrond aan te sporen tot het (waar mogelijk) verkopen van de grond, om zo de onrechtmatige situatie te legaliseren.

In augustus 2008 is het project daadwerkelijk opgestart. Het te voeren beleid is bekendgemaakt via een publicatie in Hét Gemeentenieuws en via een artikel op de website. In eerste instantie zijn alle gebruikers van gemeentegrond aangeschreven. Later bleek dat dit zoveel reacties opriep dat voor een kerngerichte aanpak werd gekozen. Ook zijn de (huurders van de) woningstichtingen apart gehouden, omdat hier van een bijzondere situatie sprake is. De grond is voornamelijk in gebruik door de huurders, maar hierop moeten de woningstichtingen worden aangesproken.

Veruit de meeste situaties zijn van 2008 tot en met 2012 opgelost door legalisatie. Veel grond is verkocht, verhuurd of in bruikleen gegeven. In een aantal gevallen was sprake van verjaring of zijn gronden teruggevorderd. In 2013 is vooral aandacht besteed aan de laatste (lastige) gevallen en aan de gronden die door de (huurders van de) woningstichtingen in gebruik zijn.

Resultaten project

Het project 'Aanpak en handhaving van het onrechtmatig grondgebruik in de gemeente Overbetuwe' is een geslaagd project. De doelstelling van het project was om de gevallen van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond in onze gemeente te beëindigen door deze, indien mogelijk, te legaliseren (door koop, huur of bruikleen) of anders terug te vorderen, om zo de feitelijke eigendomssituatie van gemeentegrond weer te kunnen corrigeren.

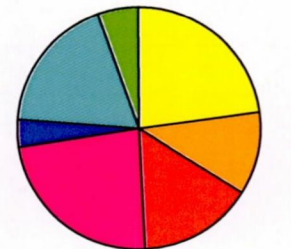
Op 26 november 2013 heeft het college ingestemd met de 'package-deal' die is gesloten met de drie woningstichtingen: Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg en Vivare. Globaal komt deze deal erop neer dat wij een aantal gronden overdragen aan de woningstichtingen, wij grond terug in eigen beheer krijgen en in een aantal gevallen een

praktische (tijdelijke) oplossing hebben gevonden in de vorm van bruikleenovereenkomsten, voornamelijk als de gemeente die grond in de toekomst nodig heeft voor eigen gebruik. Dit alles zoveel mogelijk met 'gesloten beurzen'. Deze deal is de laatste grote slag in het legaliseren van onrechtmatig grondgebruik.

Een aantal gevallen is nog niet volledig opgelost ten tijde van het schrijven van dit rapport. Deze situaties zijn wel allemaal in behandeling.

De circa 650 gevallen van onrechtmatig grondgebruik zijn als volgt gelegaliseerd (zie hiernaast en hieronder):

	Aantal gevallen	Opbrengsten
Verkoop	150	ca. € 450.000,-
Verhuur	70	ca. € 4.500,- jaarlijks
Bruikleen	100	n.v.t.
Verjaring	150	n.v.t.
Terugvordering	25	n.v.t.
Gronden woningstichtingen	120	n.v.t.
Gevallen nog af te ronden	35	PM



- Verkoop
- Verhuur
- Bruikleen
- Verjaring
- Terugvordering
- Gronden woningstichtingen
- Gevallen nog af te ronden

In een enkel geval zal het wellicht noodzakelijk zijn om een juridische procedure op te starten om het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond te beëindigen. Deze kosten slaan geen groot gat in hetgeen het project heeft opgebracht, maar kan betaald worden uit het reguliere budget voor rechtskundige adviezen en procedures, dat bij team Advies ligt.

Kosten/baten project

Tot eind 2011 is extra capaciteit ingehuurd via het bureau Gbaand uit Nijmegen.

De kosten hiervan bedragen in totaal circa € 100.000,-.

Jaar	Kosten inhuur extra capaciteit
2008/2009	ca. € 40.000,-
2010	ca. € 30.000,-
2011	ca. € 30.000,-

Binnen de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team Grondzaken en, vanaf 1 januari 2012, binnen team Buitenruimte en Vastgoed, heeft in totaal circa 0,5 fte gemiddeld jaarlijks aan het project gewerkt.

De beheerders (groen, grijs, verkeer), maar ook andere medewerkers (bestemmingsplannen, ontwikkeling, projecten) hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de toetsing van verzoeken tot grondaankoop. Daarnaast zijn door de medewerkers van Geo-informatie vele tekeningen gemaakt en was het in sommige gevallen nodig om grenzen uit te zetten. Een inschatting van het aantal fte is lastig te maken. Vaak hebben korte overleggen 'tussen de bedrijven door' plaatsgevonden met diverse medewerkers verspreid door de organisatie.

Geconcludeerd mag worden dat de opbrengsten van ruim **€ 450.000,-** en de jaarlijks te innen huur van **€ 4.500,-** de gemaakte kosten voor dit project ruimschoots overtreffen.

Verlaagde verkoopprijs laten vervallen

Nu het overgrote deel van de gevallen waarin sprake is van onrechtmatig grondgebruik is afgehandeld, willen wij het project officieel afsluiten. Hiermee hangt direct samen het laten vervallen van de verlaagde verkoopprijs van € 35,- per m² per 1 januari 2014. De gevallen die nog in behandeling zijn worden uiteraard afgehandeld volgens de afspraken die voor het project zijn gemaakt.

Natuurlijk zullen in de toekomst nieuwe gevallen worden ontdekt, maar dit aantal zal gering zijn, zeker in verhouding met het aantal dat in dit rapport is genoemd. Daarom is het niet langer noodzakelijk de verlaagde verkoopprijs te hanteren.

Aanbevelingen

We hebben veel geleerd van het project. Gedurende het project hebben wij ervaren dat op bepaalde punten de organisatie en werkprocessen nog kunnen verbeteren. Het begint al bij het ontwerpen van nieuwe plannen en een goede administratie van de gemaakte afspraken. Daarnaast is communicatie, onderlinge afstemming en duidelijkheid in bevoegdheden binnen onze organisatie van groot belang. Daarom hier een aantal aanbevelingen voor de toekomst.

- Afspraken maken over erfafscheidingen en inrichtingsplannen (bij nieuwe ontwikkelingen);
- Check kadastrale en feitelijke grenzen en regel de eigendomssituatie (bij aanleg of reconstructie openbare voorzieningen);
- Afspraken met inwoners en bedrijven schriftelijk vastleggen;
- Efficiënt beheren van de verhuuradministratie;
- Procesafspraken maken over afstemming, communicatie en bevoegdheidverdeling (binnen het team Buitenruimte en Vastgoed);
- Controle op ingebruikneming gemeenteground (bijvoorbeeld eens per 5 jaar de hele gemeente, of jaarlijks 1 kern, door team Buitenruimte en Vastgoed);
- Alertheid op ingebruikname gemeenteground (door alle medewerkers die met de openbare ruimte te maken hebben).

Persbericht

11 december 2013

Lage verkoopprijs restgronden vervalt per 1 januari 2014

Beëindiging project 'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeenteground

In 2008 is de gemeente begonnen met het project 'Aanpak en handhaving onrechtmatig gebruik van gemeenteground'. Per 1 januari 2014 is dit project afgerond en vervalt de tijdelijke verlaging van de grondprijs voor reststroken.

Onrechtmatig gebruik van gemeenteground

Het project had tot doel om het gebruik van gemeenteground door inwoners en bedrijven te inventariseren, te registreren en, waar mogelijk, toe te staan. De gemeente heeft met inwoners en bedrijven afspraken gemaakt over verkoop, verhuur, bruikleen of het beëindigen van het gebruik van de gemeenteground. Voor het gebruik van veel strookjes gemeenteground ontbraken vaak gebruiks- of huurovereenkomsten. Inwoners en bedrijven die een strookje gemeenteground in gebruik hadden, zijn hierover aangeschreven en er zijn schriftelijke afspraken gemaakt.

Tijdelijke verlaging verkoopprijs

In 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voor de duur van dit project de verkoopprijs voor reststroken tijdelijk te verlagen tot € 35,- per m². Ter vergelijking: de normale verkoopprijs voor reststroken in 2008 was € 70,- per m².

Collegebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 december 2013 ingestemd met de formele beëindiging van het project per 1 januari 2014. Alle gevallen die in 2008 uit de inventarisatie zijn gekomen, (circa 650), zijn aangeschreven en het grootste gedeelte is officieel toegestaan (gelegaliseerd). Met de beëindiging van het project op 1 januari a.s. vervalt ook de verlaagde verkoopprijs van € 35,- per m². Dit betekent dat de verlaagde prijs niet meer wordt aangeboden bij nieuwe verkopen van reststroken, ook niet bij nieuw ontdekte gevallen van onrechtmatig gebruik van gemeenteground.

De gevallen van onrechtmatig gebruik van gemeenteground, die nog in behandeling zijn, worden nog volgens de regels en prijzen van het project

Noot voor de redactie

Heeft u nog vragen over dit persbericht, dan kunt u contact opnemen met Communicatie van de gemeente Overbetuwe, S. Hes, telefoonnummer (0481) 362530

Bezoekadres:

Gemeente Overbetuwe
Dorpsstraat 67
6661 EH ELST

Postadres:

Postbus 11
6660 AA ELST

gemeente **Overbetuwe**

