

**RAADSVOORSTEL**

ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	325549	Datum Raadsvergadering	2 juni 2025
Onderwerp	Formalisatie oneigenlijk grondgebruik	Datum commissievergadering	20 mei 2025
Portefeuillehouder	Wethouder C. van Dalen		
Raadscommissie	Bestuur, Financiën en samenleving		

Voorstel

1. In te stemmen met de uitvoering van het plan van aanpak 'Oneigenlijk grondgebruik gemeente Montfoort';
2. Hiervoor beschikbaar te stellen een éénmalig budget ter hoogte van € 290.000,-;
3. Deze lasten geheel te dekken door een eenmalige onttrekking uit de Algemene Reserve, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
4. De verkoopopbrengst van grond bij tussentijdse rapportages als baat toe te voegen aan het jaarlijks exploitatieresultaat.

Kernboodschap

Door het formaliseren van het 'oneigenlijk gebruik' van gemeentegrond door inwoners komt er duidelijkheid in de rechtmatigheid van het gebruik van de grond en wordt de eigendomssituatie bevestigd of juist gewijzigd.

Bijlage(n)

- Plan van Aanpak 'Oneigenlijk grondgebruik gemeente Montfoort', februari 2024.

Aanleiding

In de gemeente Montfoort zijn veel strookjes 'snippergroen' (kleiner of gelijk aan 125 m²) die al een lange tijd door bewoners oneigenlijk in gebruik zijn genomen. Deze situatie duurt al vele jaren. Op basis van artikel 160, lid 3, van de Gemeentewet dient de gemeente alle maatregelen te treffen, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit van gemeentelijk eigendom. In de afgelopen periode zijn we een aantal keren geconfronteerd met verjaringskwesties, waarbij in één geval de gewenste infrastructuur niet tot stand kon komen. Wij zijn dan ook van mening dat aan de situaties van oneigenlijk gebruik een einde moet komen.

Gewenst resultaat

Na afronding van het formalisatietraject is het oneigenlijk gebruik van 'snippergroen' aangepakt. De rechtsgelijkheid tussen de bewoners is hersteld (de strook is aangekocht of het gebruik is schriftelijk geregeld), de wettelijke toegang tot de strook door de gemeente is schriftelijk geregeld (toegang riool), de verjaring is geblokkeerd (= gestuit) of de strook is weer beschikbaar bij een eventuele aanpassing van de openbare ruimte ter plaatse.



Toelichting

Alle bekende oneigenlijk in gebruik genomen stroken 'snippergroen' zijn eerder vastgelegd in een (interne) digitale kaart. De verkoopbare strookjes (wel en niet in gebruik) zijn opgenomen in de publieke digitale snippergroenkaart <https://kaartserver.nl/montfoort/snippergroen/>. Deze kaart is in mei 2024 gepubliceerd, nadat de kaart met het geactualiseerde snippergroenbeleid door het college is vastgesteld.

Tijdens het opstellen van de snippergroenkaart is vastgesteld dat in de wijk Rapijnen in Linschoten het oneigenlijk gebruik het meest voorkomt. Dit komt op neer op ongeveer de helft van alle bekende situaties. In meer dan de helft van deze stroken ligt een gemeentelijk (hemelwater)riool.

Aanpak.

Ter voorbereiding van het formalisatieproject heeft bureau Eiffel een plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak kent de volgende mogelijkheden van formalisatie:

1. Verkoop van de grond;
2. Erkenning van de verjaring;
3. Huur- en gebruiksovereenkomst;
4. Terugname van grond.

Ad. 1. Het projectteam zal inzetten op verkoop van grond. Er zijn stroken die niet verkocht kunnen worden, zoals langs doorgaande wegen (behoud mogelijkheid aanpassing wegprofiel) of onderdeel zijn van de wijkgroenstructuur.

Ad. 2. Het is mogelijk dat de gebruiker een beroep doet op verjaring. De gebruiker/bezitter dient zelf aan te tonen dat hij of zij op basis van verjaring* eigenaar is geworden van de strook. Veelal wordt dit traject door de gebruiker als belastend ervaren. De ervaring is daardoor dat de meeste bewoners kiezen voor aankoop. Bij erkenning van verjaring is het uitgangspunt dat de gemeente niet (of zeer beperkt) overgaat tot het eisen van een schadevergoeding voor het jarenlange gebruik. Alleen in enkele situaties, waarbij de gemeente aantoonbaar financiële schade heeft geleden, gaan wij schadevergoeding opeisen. Als een verjaringsakte wordt opgesteld zal de gemeente, indien van toepassing, het recht opleggen om gemeentelijke toegang tot het riool mogelijk te maken.

* Het Burgerlijk Wetboek kent twee vormen van verjaring: verkrijgende of bevrijdende verjaring. Voor onroerend goed wordt veelal uitgegaan van bevrijdende verjaring na 20 jaar (te kwader trouw, immers kadastrale tekeningen zijn duidelijk). Voor verkrijgende verjaring (te goeder trouw) geldt een periode van 10 jaar.

Ad. 3. De ervaring is dat niet veel bewoners gebruik zullen maken van huur, vanwege jaarlijkse terugkerende kosten en de inflatiecorrectie. Desondanks zijn er gebruikers die kiezen voor een huurovereenkomst. Het aantal jaarlijks te versturen huurmota's zal hierdoor toenemen. De bestaande instrumenten (bruikleen zelfbeheer) worden zeer beperkt ingezet, immers hier staan geen opbrengsten tegenover. De stroken die niet verkocht kunnen worden (ad. 1), hier wordt ook een huur- of een gebruikersovereenkomst afgesloten.

Ad. 4. Het terugnemen van de strook grond gebeurt alleen als de strook onderdeel uitmaakt van de groenstructuur die de leefbaarheid in de wijk bevordert (Groenstructuurplan 2020-2030) of als hier een (beeldbepalende) gemeentelijke boom staat of de gemeentegrond kan om redenen niet verkocht worden. Het terugnemen kan alleen als de strook gemeentegrond niet is verjaard (overgang van eigendom). De gebruiker wordt vooraf mondeling geïnformeerd over terugname van de grond. Als de grond niet wordt teruggegeven ontvangt de gebruiker een 'ontruimingsbrief'. Indien de gebruiker niet reageert op de brief dan wordt deze persoonlijk benaderd. Als geen bereidheid van de gebruiker wordt ervaren, volgt een handhavingstraject. Per situatie wordt beoordeeld of maatwerk ook mogelijk is. In het uiterste geval wordt actief overgegaan tot terugname van de gemeentelijke strook.



Gebruikers van stroken 'snippergroen' die niet zijn opgenomen op de snippergroenkaart kunnen zich vrijwillig melden bij het projectteam, zodat ook zij gebruik kunnen maken van de verlaagde projectprijs van € 100,- per m². Per situatie wordt beoordeeld op hoeveel grond zij aanspraak kunnen maken. Als gaande het project stroken gemeentegrond door het projectteam worden gezien, die ook in gebruik zijn en niet op de snippergroenkaart staan, worden ook deze gebruikers aangeschreven.

Projectspecifieke aanpak.

Naast de hiervoor beschreven mogelijkheden kent het formalisatieproject een aantal projectspecifieke elementen.

Gefaseerde aanpak

Om concentratie van aanpak in een wijk te voorkomen wordt de aanpak over gehele gemeente Montfoort uitgerold. Dit wordt bereikt door de aanpak van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond gefaseerd aan te pakken. De volgende fasering wordt toegepast:

Fase 1: 75 – 125 m², fase 2: 25 - 75 m² en fase 3: 5 – 25 m². Hierbij wordt gewerkt van groot naar klein, immers hoe groter het perceel hoe groter de rechtsongelijkheid. In afwijking van op het plan van aanpak is de snippergroengrens 125 m², overeenkomstig ons snippergroenbeleid. In fase 3 ontvangen de gebruikers van percelen kleiner dan 5 m² een brief, waarin het gebruik geregeld wordt.

Projectprijs € 100,- per m²

Om de aankoop van oneigenlijk in gebruik genomen 'snippergroen' te stimuleren wordt voorgesteld de grondprijs, zoals genoemd in de nota grondprijzenbeleid 2025, gedurende de tweejarige projecttijd met 50% te verlagen. Dit betekent een grondprijs van € 100,- per m². Deze prijs geldt ook voor stroken snippergroen die niet in gebruik zijn genomen.

*Aanpak percelen van 5 – 125 m²**

Het formalisatieproject richt zich op in gebruik genomen 'snippergroen' tussen 5 - 125 m² (ca. 425 stuks). Deze aanpak beperkt de administratieve last en de uitvoeringskosten van het project (minder dossiers).

Gebruikers van 'snippergroen' kleiner dan 5 m² ontvangen een brief. In deze brief is aangegeven dat de gemeente eigenaar blijft van de strook grond, dat gebruik is toegestaan, gebruiker geen financiële vergoeding ontvangt, als sprake is van een riool de gemeente het recht heeft om het riool te benaderen en dat de grond beschikbaar blijft voor koop. Gedurende de duur van het project geldt de 'projectprijs'. Eén uitzondering wordt gemaakt, als blijkt dat bij een woonblok sprake is van één of twee strookjes snippergroen < 5 m² wordt hier ingezet op verkoop (gelijk met de rest van het woonblok).

- * Naast het oneigenlijk in gebruik genomen snippergroen zijn ook percelen bekend die groter zijn dan 125 m² (ca. 35 st.). Dit is geen snippergroen. Strikt genomen vallen deze percelen buiten de formalisatie aanpak. In de looptijd van het project worden deze percelen wel meegenomen, immers de procesmatige aanpak is hetzelfde. Voor de vaststelling van de verkoopprijs dient de waarde in het economisch verkeer te worden bepaald door een makelaar. Er wordt gewerkt met een gemiddelde getaxeerde grondwaarde. Ook hier geldt de projectkorting van 50% op de verkoopprijs (getaxeerde waarde). Deze is gelijk aan de korting op de snippergroen prijs.

Argumenten

"De gemeente heeft de wettelijke plicht om alle maatregelen te treffen om verjaring of verlies van recht of bezit van gemeentelijke eigendom te voorkomen".

Met het formalisatieproject wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die de gemeente heeft uit artikel 160, lid 3, van de Gemeentewet om alle maatregelen te treffen, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit van gemeentelijk eigendom.



“De in te zetten middelen zorgen ervoor dat alles juridisch juist is geregeld”.

Na verkoop zijn er heldere en duidelijke kadastrale kavelgrenzen. Ditzelfde geldt ook bij erkenning van de verjaring. Gemeentelijke erkenning van verjaring wordt vastgelegd door het kadaster via een verjaringsakte. In de andere situaties is het grondgebruik geregeld via een huur- of een gebruiksovereenkomst. Het gebruik is helder geregeld en de verjaring is tegen gehouden (gestuit).

“Gemeentelijke toegang tot de strook wordt geregeld”.

Door de formalisatie is het mogelijk toegang tot het riool schriftelijk te regelen (vastlegging in de eigendomsakte, koopakte of schriftelijke overeenkomst).

“Herstel rechtsgelijkheid tussen de inwoners”.

Door het project wordt de rechtsgelijkheid tussen de inwoners hersteld. Het gebruik van de grond is bij alle gebruikers gelijk afgestemd. Als de grond verkocht wordt, is geen sprake meer van ‘gratis gebruik’ van gemeentegrond en hiermee wordt de bevoordeling van die ene gebruiker opgeheven. Er zijn situaties die kunnen leiden tot terugname van grond, bijvoorbeeld als de strook onderdeel uit maakt van structureel wijkgroen.

Kanttekening

Op dit moment is onduidelijk hoeveel belangstelling is voor aankoop of hoeveel bewoners een beroep gaan doen op verjaring of hoeveel huur- of gebruikersovereenkomsten zullen worden afgesloten. Voordat Eiffel het plan van aanpak heeft opgesteld, is een onderzoek gedaan naar bezit van het in gebruik genomen snippergroen. In de wijk Rapijnen is geconstateerd dat ongeveer de helft van situaties (vastgesteld met behulp van Streetview) voor 2003 al sprake was van gebruik. Dit is een potentiële groep die beroep kan doen op verjaring.

De verlaagde prijs kan als onrechtmatig ervaren worden voor kopers die in 2024 of eerder snippergroen hebben aangekocht. Deze hadden vaak een (dwingende) reden om grond aan te kopen (grotere tuin). Het aantal kopers is beperkt. De laatste vijf jaren zijn gemiddeld twee tot drie percelen snippergroen verkocht. De periode daarvoor was het gemiddeld één verkoop per jaar.

Alternatief.

Door het niet opstarten van een formalisatietraject blijft de huidige situatie ongewijzigd. Door de publicatie van de digitale snippergroenkaart (na actualisatie met de nieuwste kennis van locaties) kan iedere bewoner inzien of zijn of haar gewenste strookje beschikbaar is voor verkoop. Door promotie van de snippergroenkaart wordt het initiatief neergelegd bij de inwoner(gebruiker). De gemeente neemt een passieve houding aan. De formalisatiedekking is duidelijk minder. Het verlies aan gemeentelijke grond door verjaring neemt toe. Daarnaast blijft de rechtsongelijkheid (bevoordeling) en de onduidelijkheid in de rechtmatigheid van het gebruik voortduren. De gemeente voldoet hierdoor niet aan haar wettelijke taak.

Financiën

In 2024 is een meervoudig onderhandse aanbesteding gedaan voor de aanpak van het ‘Oneigenlijk grondgebruik gemeente Montfoort’ voor het aantal van 500 dossiers. Gebleken is dat Eiffel de laagste prijsaanbieding heeft gedaan.

De totale kosten voor uitvoering van oneigenlijk grondgebruik in de gemeente Montfoort zijn, inclusief overige externe kosten, € 290.000,-, zie onderstaande tabel voor de opbouw van kosten. In de begroting is echter geen rekening gehouden met deze kosten. Voorgesteld wordt om éénmalig € 290.000,- budget beschikbaar te stellen, en deze lasten te dekken door een éénmalige onttrekking van hetzelfde bedrag uit de algemene reserve, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.



Montfoort, 29 april 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris,

de burgemeester,

M.H. van der Veer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



Totale kosten			
Aantal dossiers	Oppervlakte in m ²	Prijs per dossier	Totaal
50	< 5m ²	€ 280	€ 14.000
425	5-125 m ²	€ 550	€ 233.750
35	> 125m ²	€ 620	€ 21.700 +
			€ 269.450
	Overige kosten t.b.v. extern advies		€ 20.000 +
			€ 289.450

Naast bovengenoemde kosten zijn er ook inkomsten te verwachten door opbrengst uit grondverkoop en verhuur van snippergroen. De eerste opbrengsten worden op zijn vroegst verwacht in het 1^{ste} kwartaal van 2026. Hierbij wordt benadrukt dat onbekend is wat de totale inkomsten zullen zijn, en of dit plan van aanpak verlieslatend of kostendekkend zal zijn, of in gunstig geval meer opbrengst dan lasten zal geven.

Op basis van ervaring- en verwachtingen van Eiffel, zie onderstaande tabel, wordt ingeschat dat de incidentele opbrengst ca. € 380.000,- zal zijn, en de jaarlijkse inkomsten (indexatie buiten beschouwing gelaten), ca. € 11.000,- zal zijn. Voorgesteld wordt om deze incidentele en structurele opbrengsten te melden bij tussentijdse rapportages en dit toe te voegen aan het jaarlijks exploitatieresultaat.

Totaal verwachte inkomsten o.b.v. inschatting Eiffel						
Aantal dossiers	Totale opp. in m ²	Scenario verkoop	Scenario verhuur	Prijs per m ²	Totale inkomsten uit verkoop	Jaarlijkse inkomst uit verhuur excl. indexatie
ca. 50 st. < 5m ²	250	10%	n.n.b.	€ 100	€ 2.500	n.n.b.
ca. 425 st. 5-125m ²	12624	30%	15%	€ 100	€ 378.720	€ 11.362
ca. 35 st. >125m ²	4375	30%	15%	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
						+
					Totaal incidenteel	€ 381.220
					Totaal structureel	€ 11.362

Juridische gevolgen

Verkoop van grond en erkenning van verjaring leidt tot verandering van eigendom. Dit wordt vastgelegd in de verkoop- of verjaringsakte. Erkenning van gebruik voor percelen kleiner dan 5 m² worden vastgelegd in een brief. Daarnaast wordt verhuur vastgelegd in een huurovereenkomst.

Planning en aanpak

Indien uw raad instemt met dit voorstel zullen in juni 2025 de eerste voorbereidingen worden getroffen voor de start van dit project. In augustus a.s. zal het project daadwerkelijk van start gaan. De werkwijze van het projectteam is beschreven in het plan van aanpak. De totale doorlooptijd van het project is ca. 2 jaar.

Communicatie / Participatie

In de voorbereidingsfase wordt de communicatiewijze samen met de communicatieadviseur definitief bepaald aan de hand van de aanpak, zoals vermeld in het plan van aanpak. In de communicatie wordt altijd benadrukt dat de gemeente de rechtsgelijkheid tussen de bewoners wil herstellen. De wijze van communicatie is ook beschreven in het plan van aanpak. Via een raadsinformatiebrief zal uw raad halfjaarlijks over de voortgang van het project worden geïnformeerd.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het formalisatieproject heeft geen relatie met duurzaamheid en/of maatschappelijk ondernemen.

Toets inclusiviteit

Toets Inklusiviteit is in formalisatieproject niet van toepassing.



RAADSBESLUIT

Tekstbesluit.

In de openbare vergadering van 2 juni 2025

heeft de gemeenteraad besloten:

1. In te stemmen met de uitvoering van het plan van aanpak 'Oneigenlijk grondgebruik gemeente Montfoort';
2. Hiervoor beschikbaar te stellen een éénmalig budget ter hoogte van € 290.000,-;
3. Deze lasten geheel te dekken door een eenmalige onttrekking uit de Algemene Reserve, en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
4. De verkoopopbrengst van grond bij tussentijdse rapportages als baat toe te voegen aan het jaarlijks exploitatieresultaat.

de griffier,

de voorzitter,

mr. S.G. Meijer

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong