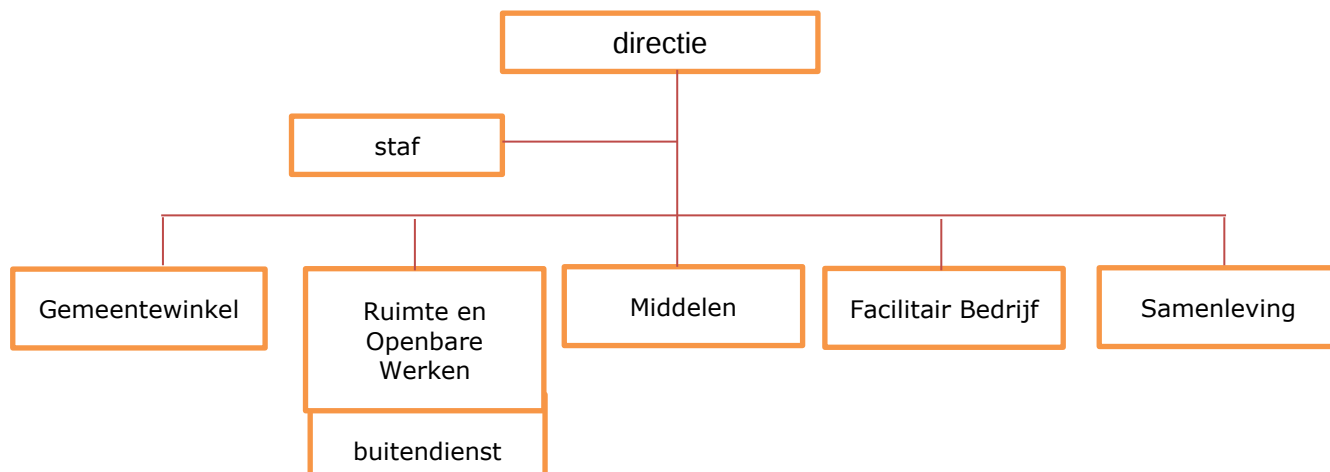


Bijlagen

De bijlagen behoren bij de scriptie 'Grondje (mee)pikken, afstudeeronderzoek betreffende het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond van de gemeente Rucphen door derden. De paginanummering van het hoofddocument loopt door in de bijlagen, omdat het feitelijk één geheel is.

1. Organogram	--	50
2. Beheer gemeentegrond	--	51
3. Voor- en nadelen van de privaatrechtelijke legalisatiemogelijkheden	--	61
4. Actualisatie grondprijzen 2015	--	62
5. Casus 1	--	63
6. Stappenplan	--	65

1. Organogram gemeente Rucphen



2. Beheer gemeentegrond

Beheer gemeentegrond

Inleiding

Regelmatig worden aanvragen ingediend om gemeentegrond, in het bijzonder reststukken of stroken openbaar groen, aan te kopen, te huren of in gebruik te nemen. Zo nu en dan wordt ook een beroep gedaan op eigendomsverkrijging via verjaring.

Het komt ook voor dat wij zelf constateren dat een strook grond zonder schriftelijke toestemming (ongevraagd/illegaal) door een particulier in gebruik is genomen.

Omgekeerd zijn er ook situaties waarbij de gemeente van een particulier grond in gebruik heeft zonder dat er in het verleden iets is geregeld. Het gaat hier met name om stroken grond onder openbare ruimte (wegen/trottoirs).

Voor het verkopen, verhuren en in gebruik geven van gemeentegrond is in de afgelopen 25 jaar beleid ontwikkeld. In een bijlage bij deze notitie hebben wij vanaf 1992 de belangrijkste uitgangspunten en besluiten op een rij gezet.

Voor het aankopen van particuliere grond, die bij de gemeente in gebruik is, bestaat géén beleid. Uitsluitend bij wegreconstructies wordt geprobeerd deze grond (om niet) in eigendom te verwerven.

Een aantal jaren geleden is actief geprobeerd om zoveel mogelijk onrendabele gemeentegrond (voortuintjes e.d.) te verkopen. Destijds is in een aantal situaties tegen gunstige voorwaarden grond aangeboden, danwel een schriftelijke toezegging gedaan om mee te werken aan een eigendomsoverdracht middels verjaring. Het initiatief om zaken daadwerkelijk af te ronden is vervolgens aan de betrokkenen overgelaten.

Probleemanalyse

Omdat niet iedereen heeft gereageerd op het aanbod van destijds, bestaan er nog steeds situaties waarbij gemeentegrond in gebruik is zonder dat daarvoor een overeenkomst is gesloten. Er zijn ook stukken grond verhuurd en in gebruik gegeven waar wél een overeenkomst voor is opgemaakt. Voor de verhuurde grond wordt jaarlijks een huurvergoeding gerekend (factuur wordt eenmaal per jaar verzonden). De in gebruik gegeven grond wordt om niet in gebruik gegeven.

Er is géén register waarin alle huur- of bruikleenovereenkomsten zijn terug te vinden, en ook ontbreekt een overzichtelijke werkprocesbeschrijving met betrekking tot de afhandeling van de hiervoor bedoelde aanvragen. Diverse afdelingen zijn nu bij de afdoening van aanvragen betrokken en er wordt standaard advies gevraagd bij de afdeling Openbare Werken (OW) waarna een notitie ter besluitvorming aan het college wordt aangeboden.

Doelstelling

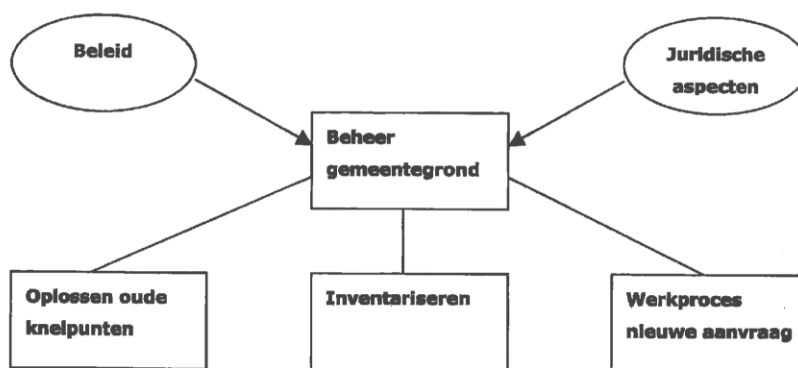
Een burger (klant) moet erop kunnen vertrouwen dat een overheidsinstelling gelijke gevallen gelijk behandelt. Dit is een van de belangrijkste beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat we moeten voorkomen dat de ene burger betaalt voor het gebruik van gemeentegrond en de andere niet. Anderzijds kunnen we niet tolereren dat gemeentegrond ongevraagd (illegaal) in gebruik wordt genomen. Hierop moeten we als eigenaar van de grond reageren (handhaven) om te voorkomen dat later een beroep op verjaring wordt gedaan.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt voorgesteld om de beleidsuitgangspunten te herijken, het werkproces rond het beheer van gemeentegrond te verbeteren (inclusief de positie van de verkoop van deze gronden in relatie tot de organisatie), en er zou opnieuw inzichtelijk moeten worden gemaakt welke gemeentegrond bij particulieren in gebruik is.

Van de bestaande huur- en bruikleenovereenkomsten dient een register te worden opgesteld, en aan de hand van de resultaten van de inventarisatie kan de volledigheid worden getoetst.

Bij het uitwerken van de aanbevelingen is rekening gehouden met de huidige economische omstandigheden (kostenreductie/bezuinigingen), en met de ervaringen uit het verleden. Ervaring heeft namelijk geleerd dat burgers vaak een passieve houding aannemen en aanbiedingen van de gemeente "in de kast" laten liggen als gevolg van de hoge bijkomende kosten, de zogenaamde 'kosten koper' (notaris/kadasterkosten).

In verband met de overzichtelijkheid en leesbaarheid van deze notitie hebben wij het gehele proces opgedeeld in verschillende deelprocessen (paragrafen), *schematisch* als volgt weer te geven:



§ 1. Beleid

Zoals gezegd, is op dit gebied de afgelopen 25 jaar veel beleid ontwikkeld. Samengevat zijn beleidsuitgangspunten vastgesteld met betrekking tot de verkoop van openbaar groen, de wijze

van afdoening van aanvragen, en de berekening van huur- en grondprijzen. Een uitgebreidere weergave is terug te vinden in de bijlage ' Besluitvorming in het verleden (kaders)'.

Om in de richting van de burger duidelijkheid te kunnen geven op welke wijze aanvragen worden behandeld, en hoe de gemeente omgaat met illegaal/onrechtmatig gebruik van grond, stellen wij voor om de reeds vastgestelde uitgangspunten als volgt aan te scherpen:

• **Vaststelling algemene uitgangspunten:**

1. alleen aanvragen die binnenkomen in behandeling nemen, en géén massale vervolgactie opzetten;
2. grond die gemeente van burgers in gebruik heeft niet actief verwerven, maar wachten op wegreconstructie of aanbieding door burger zelf; Gemeente neemt in dit geval grond om niet over, maar neemt de 'kosten koper' voor haar rekening.
3. bij een positief advies van de afdeling OW grond primair te koop aanbieden, en als verkopen geen optie is dan pas verhuren;
4. als het gaat om grond naast huurwoningen, aanbieden aan eigenaar van de woning (bijv. Thuisvester);
5. bij verkoop gemeentegrond in nieuwe exploitatiegebieden geldt altijd de bouwgrondprijs;
6. de verkoopopbrengst toevoegen aan de 'Reserve Groen'.

• **Vaststelling specifieke uitgangspunten:**

Om binnengekomen verzoeken efficiënt te kunnen behandelen is het raadzaam om vast te leggen welke grond absoluut niet wordt verkocht of verhuurd. Dit voorkomt onnodige discussie tussen gemeente en burger, en bij bekendmaking/communicatie van deze uitgangspunten blijven bepaalde aanvragen in de toekomst mogelijk achterwege.

1. als er waardevolle bomen staan die via de 'Groene kaart' worden beschermd;
2. als uit een 'klic-melding' blijkt dat er ondergrondse kabels en leidingen liggen;
3. grond bestemd en in gebruik is als 'openbaar groen' én een reconstructie is minder dan 10 jaar geleden uitgevoerd;
4. grond is opgenomen in het Groenstructuurplan;
5. als sprake is van beeldbepalend of verkeersbegeleidend groen;
6. als sprake is van een afscherpende functie;
7. als sprake is van een waterafvoerende functie (sloten e.d.);
8. als verkoop/verhuur zou leiden tot een sociaal- of verkeersonveilige situatie, danwel aantasting van het straatbeeld;
9. als een zodanige versnippering ontstaat, waardoor het algemeen onderhoud wordt bemoeilijkt;
10. als naar verwachting grond binnen redelijke termijn beschikbaar moet zijn voor ruimtelijke ontwikkeling.

- **Vaststelling uitgangspunten handhaving:**

Omdat het een gevoelig onderwerp is, wordt in dit kader een knip voorgesteld in die zin dat onderscheid wordt gemaakt in gemeentegrond die al meerdere jaren bij burgers in gebruik is, en grond die ná 1 januari 2012 ongevraagd in gebruik wordt genomen.

Onder 'handhaving' kan worden verstaan het terugnemen/opeisen van de grond, danwel het legaliseren van de strijdige situatie. Dit laatste kan bijvoorbeeld in de vorm van het achteraf doen van een verkoopaanbod, of het aanbieden van een huur- of bruikleen-overeenkomst.

Uit efficiëncy-overwegingen wordt voorgesteld om voornoemde handhavingsacties te beperken tot stukken grond groter dan 10 m². De administratieve voorbereidingskosten en notaris- en kadasterkosten wegen niet op tegen de verkoopopbrengst van kleinere stukjes grond. Op deze regel zou een uitzondering kunnen worden gemaakt voor situaties waarbij de verkeersveiligheid in het geding is.

→ in gebruik vóór de peildatum 1 januari 2012:

Als het gaat om grond die niet verhuurd is of waarvoor geen bruikleenovereenkomst is gesloten, maar die al wel jaren geleden in gebruik is genomen, wordt een poging om de grond terug te nemen afgeraden. Immers bij deze gevallen bestaat het risico dat men met recht een beroep op verjaring doet!

Echter met het oog op toepassing van het gelijkheidsbeginsel moeten wij er wél naar streven om deze situaties op termijn te legaliseren, hetzij door de grond te verkopen, te verhuren of in bruikleen te geven.

→ in gebruik ná de peildatum 1 januari 2012:

Als grond ná deze datum in gebruik wordt genomen, dan moeten we naar onze mening kordater optreden, alleen al om precedentwerking voor de toekomst te voorkomen. Dit zou concreet betekenen dat indien één van de hiervoor vastgestelde specifieke uitgangspunten van toepassing is, alle grond sowieso moet worden teruggenomen. Hiervoor is dan wellicht een privaatrechtelijke procedure nodig.

Wanneer niet wordt voldaan aan de specifieke uitgangspunten kan de grond worden afgestoten, en moeten we primair proberen te verkopen (=algemeen uitgangspunt). Lukt dat niet dan in ieder geval middels een overeenkomst verhuren of in gebruik geven.

De benodigde capaciteit voor het uitvoeren van voornoemde werkzaamheden is op voorhand moeilijk in te schatten. Binnen de huidige formatie van de afdeling Ruimte is hiervoor ca. 0,3 fte beschikbaar.

- **Berekening V.O.N-prijs:**

Omdat de 'kosten koper' in verhouding tot de totale aanbiedingsprijs van gemeentegrond relatief hoog zijn (ca. € 800), wordt aanbevolen om voortaan een V.O.N-prijs te berekenen.

Aanbieding tegen een V.O.N-prijs heeft als voordeel dat de aanvrager niet meer schrikt van de 'k.k.' en meteen weet waar hij/zij aan toe is. De gemeente kan vervolgens onder eigen regie het dossier verder afhandelen, tot aan het transport van de verkoopakte bij een Notaris.

Om verkoop van gemeentegrond te stimuleren kan desgewenst ook een gunstige betalingsregeling worden aangeboden, waarbij het verschuldigde bedrag in meerdere termijnen kan worden voldaan. Bij de berekening van de aanbiedingsprijs kan met deze wens rekening worden gehouden.

- **Berekening huurprijs:**

Bij het opstellen van een huurovereenkomst wordt op dit moment elke keer een maatwerk-huurprijs berekend. Het is een ingewikkelde berekening gebaseerd op verschillende factoren zoals 'wettelijke rente', 'prijsindexcijfer CBS', en onderscheid in aantal m2 vóór of achter de voorgevellijn. Daarnaast wordt een extra verhoging van 1% toegepast, waarbij het niet helemaal duidelijk is waarvoor deze verhoging is bedoeld.

Volgens het geldende huurprijsbeleid is de berekening marktconform en een afgeleide van het verkoopprijsbeleid. Voor percelen groter dan 200 m2 is in 2006 een wijziging van het beleid vastgesteld, omdat de berekening leidde tot niet marktconforme huurprijzen.

Naar ons idee kan de berekening van de huurprijs een stuk eenvoudiger!

Wij stellen daarom voor om éénmaal per jaar een all-in huurprijs per vierkante meter te berekenen en vast te stellen tegelijkertijd met de jaarlijkse vaststelling van de bouwgrondprijzen. Een andere optie zou kunnen om een prijs per vierkante meter los te laten, en in plaats daarvan een huurprijs te koppelen aan een klasse-indeling (bijv. tot 50 m2, van 50 – 100 m2 etc.)

§2. Juridische aspecten

Bij bestudering van het dossier hebben wij geconstateerd dat de afdoening van iedere aanvraag op dit moment aan het college wordt voorgelegd. Hierbij wordt voorbij gegaan aan de in 2002 aan de portefeuillehouder op grond van artikel 168 Gemeentewet verleende machtiging. Op grond van deze machtiging is de poho bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder verkopen of verhuren van gemeentegrond. Aan de uitoefening van deze bevoegdheid is één voorwaarde verbonden, namelijk dat er een positief advies ligt van de afdeling OW. Bij een negatief advies vindt alsnog besluitvorming in het college plaats.

Verder is gebleken dat de ondertekening van overeenkomsten op grond van artikel 171 GW geschiedt door de burgemeester. Deze wettelijke vertegenwoordiging van de gemeente in en buiten rechte kan de burgemeester volgens het tweede lid van voornoemd artikel opdragen aan een door hem (in onze gemeente 'haar') aan te wijzen persoon.

Ter verbetering van de verschillende processen willen wij op dit gebied de volgende aanbevelingen doen:

- ***Intrekken machtiging:***

De in 2002 aan de poho verleende machtiging past naar onze mening niet meer in de huidige tijd waarin verantwoordelijkheden via mandaat lager in de organisatie worden gelegd. Het is bovendien de enige machtiging die wij in onze gemeente kennen. Ik stel daarom voor om overeenkomstig de nieuwe organisatiedoelstelling de afdoeningsbevoegdheid te mandateren aan de afdelingsmanager Ruimte. Hierbij kan een uitzondering worden gemaakt voor politiek gevoelige zaken. De verleende machtiging dient formeel te worden ingetrokken.

- ***Ondertekeningsbevoegdheid mandateren:***

Ook de ondertekening van voorlopige verkoop-, huur- of bruikleenovereenkomsten kan worden gemandateerd aan de afdelingsmanager Ruimte.

- ***Modelovereenkomsten verbeteren:***

Tot slot willen wij in deze paragraaf aanbevelen om de bestaande modellen van overeenkomsten aan te passen aan de huisstijl, juridisch te scannen (i.o.m. notaris), en te onderwerpen aan een dereguleringsstoets.

§ 3. Oplossen oude knelpunten

Zoals aangegeven zijn verschillende oude dossiers tot op heden niet afgehandeld. Het gaat om ca. 25 zaken waarbij de gemeente een schriftelijke toezegging heeft gedaan mee te zullen werken aan een eigendomsoverdracht van gemeentegrond via verjaring.

In 2005 zijn tegen een symbolische prijs (€ 0,45) voortuinen bij voormalige woningwet-woningen aangeboden. Bij ca. 30 dossiers is niet op het aanbod gereageerd.

In de afgelopen maanden zijn bij de inventarisatie van waardevolle bomen voor de 'Groene kaart' ook situaties naar voren gekomen waarbij is gebleken dat grond in gebruik is genomen met daarop waardevolle bomen.

Kortom, een drietal verschillende knelpunten waarvoor we een acceptabele oplossing moeten zoeken, zodat de dossiers kunnen worden gesloten.

Wij stellen derhalve de volgende oplossingsrichtingen voor:

1. gelet op het vertrouwensbeginsel kan de gemeente de in het verleden schriftelijk toegezegde medewerking voor een eigendomsoverdracht op grond van verjaring niet zomaar terugdraaien. Om de dossiers toch te kunnen sluiten, wordt daarom geadviseerd

om op korte termijn schriftelijk naar de laatste stand van zaken te informeren. Hierbij moeten we dan wel nadrukkelijk een uiterste datum aangeven waarop het dossier zonder tegenreactie zal worden gesloten.

2. de actie om tegen een symbolische prijs voortuintjes over te dragen is in zekere zin vergelijkbaar met een eigendomsoverdracht via verjaring. De aangeschreven burgers hadden immers ook zelf met recht een beroep kunnen doen op verjaring! Wij stellen daarom voor om deze categorie op nagenoeg dezelfde wijze aan te schrijven, met dien verstande dat in deze gevallen de druk kan worden opgevoerd door een aankondiging dat vanaf een bepaalde datum het oorspronkelijke aanbod komt te vervallen en nieuw prijsbeleid gaat gelden.
3. voor de gemeentegrond die reeds op 1 januari 2012 bij particulieren in gebruik is met daarop waardevolle bomen stellen wij voor om hiervoor een bruikleenoverkomst aan te bieden, en afspraken te maken over het onderhoud van de bomen. Door de langdurige gedoogsituatie en feitelijke afbakening (afrastering e.d.) is terugnemen/opeisen in deze gevallen ingrijpend/juridisch onhoudbaar en dus geen optie.

§ 4. Inventariseren

In het belang van een consistent beheer van gemeentegrond is een inventarisatie van alle percelen die bij de gemeente in eigendom zijn geen overbodige klus. Door een inventarisatie wordt inzichtelijk gemaakt hoe percelen zijn ingericht en wat het-gebruik is (openbaar groen/wegen e.d.), en welke percelen of delen daarvan bij particulieren in gebruik zijn. Dit kan voordelen opleveren voor het bijhouden van de verschillende beheerssystemen, en wellicht ook financiële voordelen opleveren ten aanzien van de aanslag van het Waterschap, onroerende-zaakbelastingen e.d..

Er zijn verschillende mogelijkheden om deze inventarisatie uit te voeren/vorm te geven (analoog/digitaal).

Daarnaast moeten wij ervoor zorgen dat in de toekomstige nieuwe uitbreidingsplannen géén reststukken gemeentegrond meer ontstaan, die burgers vervolgens weer onrechtmatig in gebruik kunnen nemen.

De inventarisatie van gemeentegrond die in gebruik is genomen, zou moet leiden tot een compleet digitaal register in Decos, waarin alle gesloten huur- en bruikleenovereenkomsten worden opgeslagen.

Nu zijn fysieke documenten van oude overeenkomsten in diverse dossiers opgeborgen, en ontbreekt het overzicht op de volledigheid.

De inventarisatieklus en het volledig maken van een 'register overeenkomsten' is een tijdrovende aangelegenheid. Gelet op het feit dat de binnen de afdeling Ruimte beschikbare capaciteit (0,3 fte) grotendeels en voorlopig zal worden ingezet op het oplossen van de oude

knelpunten en het afhandelen van nieuwe dossiers (zie blz 4.), is het maar de vraag of de inventarisatie geheel binnen deze afdeling kan worden uitgevoerd. Het inschatten van de hiervoor benodigde capaciteit is uiteraard afhankelijk van de technische mogelijkheden en van het ambitieniveau. Met andere woorden willen we de inventarisatie binnen een half jaar uitvoeren, of trekken we er bijvoorbeeld een paar jaar voor uit!

§ 5. Werkproces nieuwe aanvraag

Om te komen tot een efficiënte afhandeling van binnengekomen aanvragen om grond (red. reststukken) van de gemeente via verjaring in eigendom te verkrijgen, te kopen, te huren of in gebruik te nemen, zou een eenvoudige werkprocesbeschrijving kunnen worden opgesteld.

Bij de opstelling ervan dient nadrukkelijk rekening te wordengehouden met het vastgestelde dienstverleningsconcept en met het uitgangspunt om verantwoordelijkheden lager in de organisatie te leggen (taakvolwassenheid). Bij de nadere uitwerking van het proces (termijnen e.d.) dient ook gekeken te worden naar de uitgangspunten in het Kwaliteitshandvest.

Volgens een opgesteld concept-werkproces zou het mogelijk moeten zijn om binnen een redelijke termijn van zes tot acht weken een betreffende aanvraag zorgvuldig af te kunnen handelen.

§ 6. Samenvatting beslispunten

- vaststelling algemene en specifieke uitgangspunten;
- vaststelling uitgangspunten handhaving (peildatum 1 januari 2012);
- vaststelling VON-prijs per verkoopaanbod;
- jaarlijkse vaststelling huurprijs per vierkante meter;
- Intrekking machtiging en afdoenings- en ondertekeningsbevoegdheid mandateren aan de afdelingsmanager Ruimte;
- oplossing oude knelpunten zoals voorgesteld;
- gebruik gemeentegrond inzichtelijk maken met inventarisatie;
- opstelling werkprocesbeschrijving;

Januari 2012

Besluitvorming in het verleden (kaders)

1992: Vaststelling beleidsnota verkoop van openbaar groen

Uitgangspunten bij afstoten:

- Onderscheid tussen structureel en functioneel openbaar groen;
- Bebouwingsvoornemen potentiële koper;
- Aanwezigheid kabels en leidingen e.d.;
- Bebouwingsdichtheid omgeving/wijk;

1995: Evaluatie voornoemde beleidsnota

Wijziging beleidsuitgangspunten en verruiming van afstootmogelijkheden

2002: Machtiging verleend aan portefeuillehouder voor afdoening verzoeken

Om verzoeken snel en zorgvuldig te kunnen afhandelen is portefeuillehouder op grond van artikel 168 juncto artikel 18 Gemeentewet gemachtigd tot de uitoefening van private rechtshandelingen (verkoop).

Art. 160 GW:

'Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.'

Art. 168 GW:

'Het college kan een of meer leden van het college machtigen tot uitoefening van een of meer van zijn bevoegdheden, tenzij de regeling waarop de bevoegdheid steunt zich daartegen verzet.'

Eén voorwaarde: afdoening conform ambtelijk advies.

2003: Vaststelling grondprijzen voor rest- en groenstroken

- Meer zakelijke benadering bij bepaling verkoopprijzen;
- Beleid om zoveel mogelijk af te stoten wordt verlaten;
- Koppeling verkoopprijs aan bouwgrondprijs, en differentiatie in prijs vóór en achter voorgevellijn;
- Prijs respectievelijk 25 en 50% van de geldende bouwgrondprijs;
- Bewoners van voormalige woningwetwoning eenmalig aanbod gedaan om voortuin te kopen voor 25% van de bouwgrondprijs.

2004: Notitie over in gebruik genomen gronden

- Beleid vastgelegd hoe om te gaan met gemeentegrond die door particulieren in gebruik is genomen;
- Uitgangspunt: grond verkopen, verhuren of in gebruik geven; anders handhavend optreden;
- Bij verhuur: prijs vaststellen d.m.v. verkoopvoorwaarde van de grond en de wettelijke rente + 1%;
- Boete bij illegaal gebruik: € 200 (administratiekosten) + 19% btw.;
(hoeveel maal is in het verleden deze 'administratieve boete' in rekening gebracht?)

- In gebruik gegeven grond: om niet.

2006: *Beheer gemeentegrond (huurprijzen)*

- Wijziging huurprijsbeleid als berekening leidt tot niet marktconforme huurprijs, met name in de gevallen dat het perceel groter is dan 200 m², een afwijkende vorm heeft of als er geen sprake is van een directe relatie met een bebouwd perceel;
- Afwijkingsbevoegdheid gemandateerde (gemachtigde) portefeuillehouder;

2010: *Introductie gewenningsperiode van 4 jaren*

- Zoals blijkt uit de brief met kenmerk UA10/08981 is kennelijk besloten tot invoering van een gewenningsperiode van 4 jaren om te wennen aan een marktconforme huurprijs. In het eerste jaar wordt 25% van de berekende huurprijs in rekening gebracht; vervolgens de jaren daarna 50, 75 en 100%.

Rucphen, november 2011

3. Voor- en nadelen van de privaatrechtelijke legalisatiemogelijkheden

	Verkoop	Verhuur	Bruikleen
Voordelen	De onrechtmatigheid is door verkoop van de grond gelegaliseerd. Verkoop levert geld op. De gemeente hoeft na verkoop de grond niet meer te onderhouden, wat kosten bespaart. Bij verkoop moet de gemeente nog eenmalig administratieve werkzaamheden uitvoeren, omtrent de overdracht van het stuk grond. Hierna heeft ze nooit meer omkijken naar het betreffende stuk grond.	De onrechtmatigheid is door verkoop van de grond gelegaliseerd. Opbrengsten uit de verhuur. Verhuur is tijdelijk en kan derhalve worden beëindigd indien de gemeente de grond zelf weer nodig heeft. Geen sprake van lopende verjaringstermijnen, omdat de onrechtmatig grondgebruiker nu houdt voor de gemeente. Houderschap kan niet verjaren.	De onrechtmatigheid is door bruikleen gelegaliseerd. Geen sprake van lopende verjaringstermijnen, omdat de onrechtmatig grondgebruiker nu houdt voor de gemeente. Houderschap kan niet verjaren. Bruikleen heeft net als verhuur een tijdelijk karakter.
Nadelen	Verkoop valt niet terug te draaien. Om deze reden moet de gemeente zeker weten het betreffende stuk grond niet meer nodig te hebben.	Terugkerende administratieve werkzaamheden, zoals het innen van de huur. Een huurovereenkomst is persoonsgebonden, bij de verhuizing van een huurder dient de gemeente opnieuw in actie te komen. Gemeente moet na beëindiging van de overeenkomst de grond zelf weer onderhouden. Er kan versnippering van grond ontstaan bij beëindiging van overeenkomsten, waardoor de gemeente haar eigen grond moeilijk kan onderhouden. Er moet regelmatig worden gecontroleerd of de voorwaarden van de overeenkomst worden nageleefd.	Een groot nadeel is dat de bruikleenovereenkomst 'om niet' is, waardoor het de gemeente financieel niets oplevert. Terugkerende administratieve werkzaamheden. Een bruikleenovereenkomst is persoonsgebonden, de gemeente dient in actie te komen bij verhuizing gebruiker. Controle op naleving voorwaarden overeenkomst.

4. Actualisatie grondprijzen 2015

000206



Onderwerp	Actualisatie grondprijzen 2015 (AZ14/009005)					
Portefeuillehouder	De Bruijn			Datum college	2 DEC. 2014	
Opsteller	MI/J.G.M. Koolen/0165-349651			Reg.nr.	BA14/001374	
Paraaf opsteller			Datum :	24-11-2014		Leidinggevende
	Burgemeester	Lazeroms	De Bruijn	Evers	Matthijssen-de Jong	Secretaris
Akkoord	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
Bespreken						

BESLUIT	☒ Conform	☐ Niet akkoord	☐ Aanhouden	☐ Teruggenomen
				Secretaris <i>[Handwritten Signature]</i>

☐ Interne Communicatie	☐ Externe Communicatie	☐ WMO-raad	☐ Dorpsraad	☐ GO/OR	☒ Griffier <i>(drie)</i>
---	---	-----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	--

Beleidspunten

De grondprijzen per 1 januari 2015 als volgt vast te stellen:

- Voor particuliere bouwgrond in alle kerkdorpen op € 228,00 per m² excl. O.B.;
- Hoogbouw bij drie bouwlagen € 304,00
bij vier bouwlagen € 361,00;
- Voor zakelijke doeleinden binnen de kern (winkelgrond e.d.):
-te Rucphen, Sprundel en St. Willebrord op € 320,00 per m² excl. O.B.;
- -te Zegge en Schijf op € 200,00 per m² excl. O.B.;
- de gronden voor bijzondere doeleinden op € 194,00 per m² excl. O.B.(85%);
- de gronden voor kantoordeeleinden in de Binnentuin op € 120,00 per m² excl. O.B.
- de overige gronden op € 91,00 per m² excl. O.B.;
- de industriegrond op € 114,00 per m² excl. O.B.;
- voor reststrookjes en groenstroken gelegen achter de voorgevellijn een prijs te hanteren van 50% van de bouwgrondprijs (is € 114,00 per m²) en voor percelen voor de voorgevellijn een prijs van 25% (is € 57,00 per m²) van de bouwgrondprijs;

De aanpassing van de grondprijzen ter kennis te brengen van de raad.

Samenvatting

De actualisering van de grondprijzen. Voorgesteld wordt om de grondprijzen ten opzichte van 2014 voor 2015 ongewijzigd vast te stellen.

5. Casus 1

Controlerapport

Datum constatering:	20 augustus 2014			
Tijdstip constatering:	15:15 uur			
Aanleiding/reden controle:	Melding buurtbewoners			
Gegevens lokatie:	Adres:	Kolkstraat	Tel:	
	Plaats:	Sprundel	E-mail:	
Gesproken met:	/			
Controle uitgevoerd door:				
Functie controleur:	Toezichthouder			

Informatie voorafgaand aan controle

Er is door de heer wonende aan de Kolkstraat nr. een melding gedaan dat hun burens op nr. een aantal paaltjes voor hun huis in de grond gestoken hebben. Dit stuk grond is gemeentegrond.

Bevindingen tijdens controle / eigen waarneming

Tijdens de controle zag ik dat er paaltjes geplaatst waren vooraan de weg t.h.v. Kolkstraat , de heer en mevrouw (foto 1). Verder in de straat t.h.v. nr. de heer en mevrouw (foto 2), zag ik eveneens dat er paaltjes geplaatst waren. Op allebei de adressen is zonder toestemming gebruik gemaakt van gemeentegrond. Door deze paaltjes is de weg daar ter plaatse smaller gemaakt. Als er tegenliggend verkeer aankomt, wordt de doorgang hierdoor bemoeilijkt.

Conclusie (overtreding voorschriften)

Gebruik van gemeentegrond zonder toestemming van de gemeente.

Foto's

Foto 1:



Foto 2:



Maatregelen / afspraken / advies

De paaltjes dienen verwijderd te worden.

Opgemaakt op ambtsbelofte te Rucphen,

Toezichthouder Handhaving

Kolkstraat
4714 RT SPRUNDEL

Onze referentie:

Uw referentie:

Behandelaar:

Telefoonnummer:

Rucphen, **26 NOV. 2014**

Onderwerp: verzoek tot het verwijderen van
paaltjes

Geachte heer

Medio augustus 2014 vond er een controle plaats nabij uw perceel aan de Kolkstraat te Sprundel, kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie . nummer . Tijdens deze controle constateerde onze toezichthouder dat er op de groenstrook gelegen naast uw woning paaltjes zijn geplaatst.

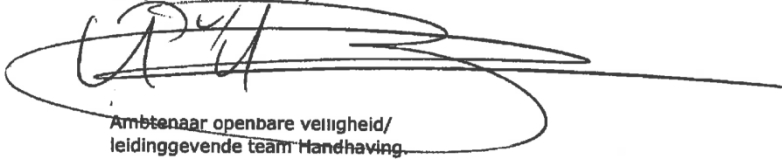
Het plaatsen van dergelijke paaltjes op andermans grond zonder toestemming van de eigenaar vormt een onrechtmatige daad ex artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek. Als onrechtmatige daad kan worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigheidsgrond.

Ingevolge het eerste lid van bovengenoemd artikel is diegene die een onrechtmatige daad jegens een ander pleegt verplicht de schade te vergoeden die die ander aan deze onrechtmatige daad ondervindt. Wij verzoeken u derhalve vriendelijke doch zeer dringend de door u geplaatste paaltjes binnen een termijn van 7 dagen na dagtekening van deze brief te verwijderen zonder hierbij schade aan te brengen aan het openbaar groen.

Indien u het bovenstaande nalaat zullen wij zelf overgaan tot het verwijderen van de paaltjes. De kosten die hiermee gepaard gaan zullen wij op u verhalen.

Wij gaan er vanuit u op deze wijze voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
in opdracht van dezen,


Ambtenaar openbare veiligheid/
leidinggevende team Handhaving.

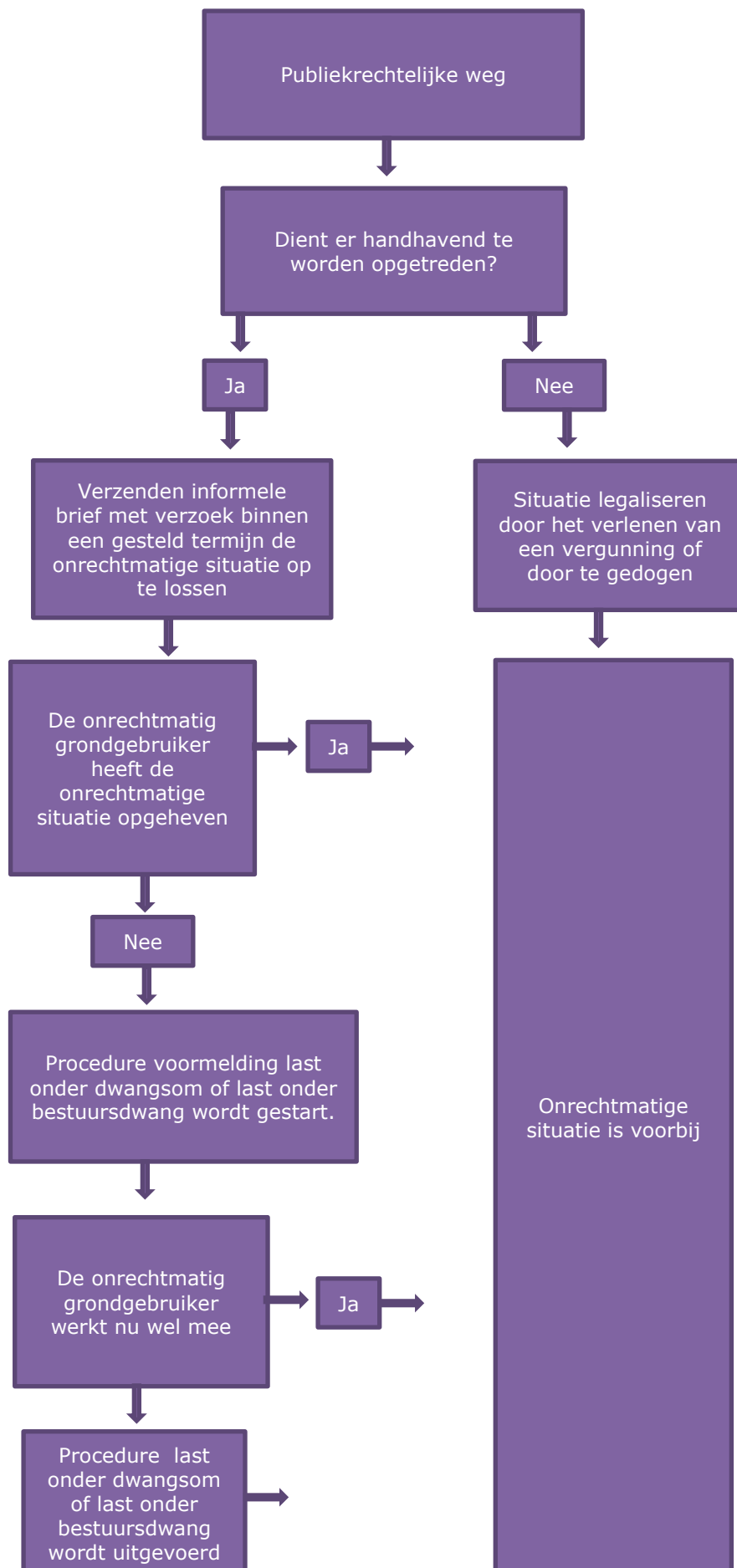
Binnentuin 1
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

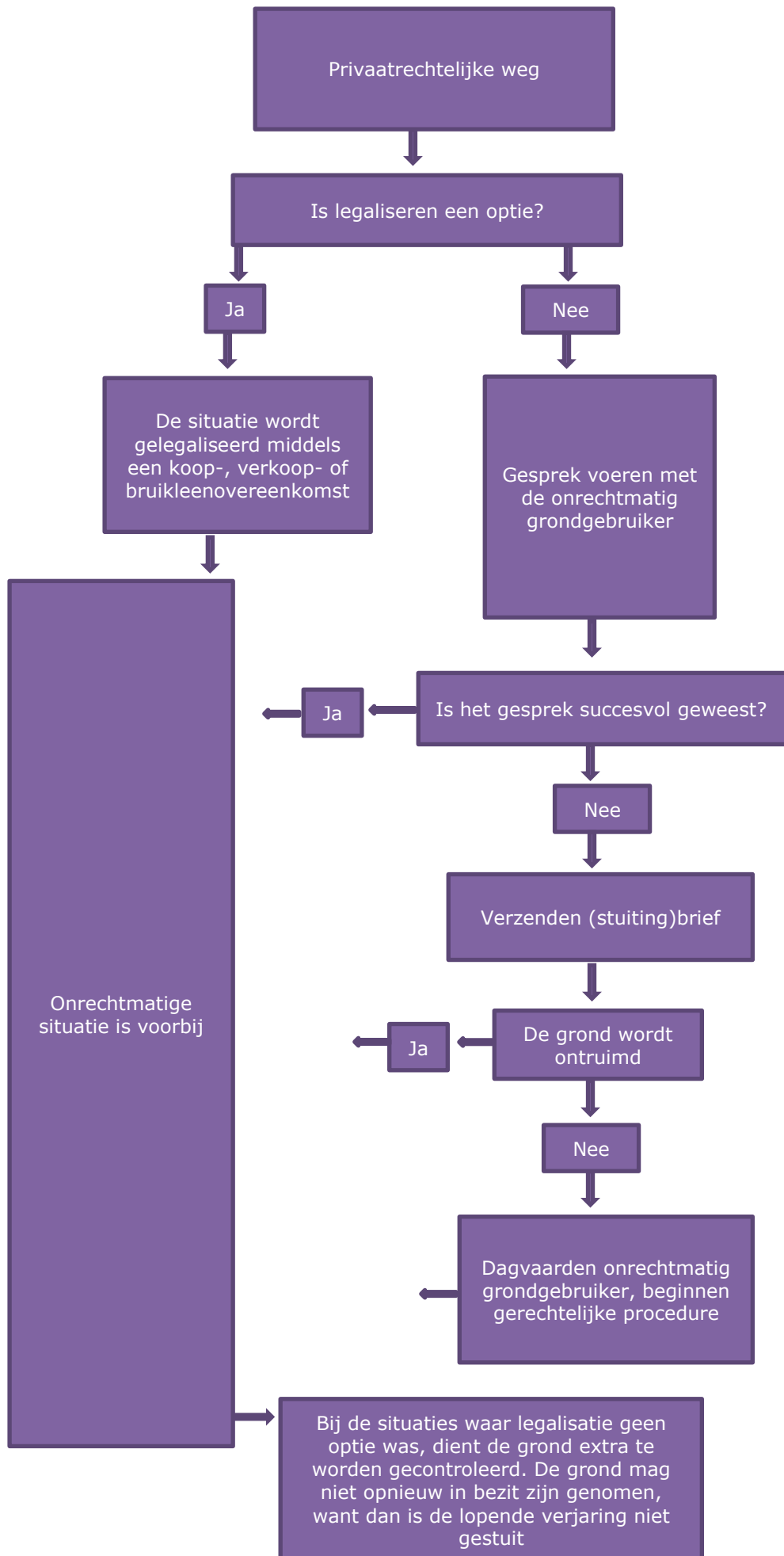
T: 0165 34 95 00
F: 0165 34 13 75

Banknummer: 2850 07 319
IBAN: NL37BNGH0285007319
gemeente@rucphen.nl
www.rucphen.nl

6. Stappenplan







Toelichting

Om onrechtmatig gebruik van gemeentegrond effectief op te sporen, wordt door de afdeling Ruimte en Openbare Werken van het programma Nedbrowser gebruik gemaakt. De gevallen van onrechtmatig grondgebruik moeten worden vergeleken met de bestaande huur- en bruikleenovereenkomsten. Wanneer er geen overeenkomst is afgesloten, dan kan gesteld worden dat er sprake van onrechtmatig gebruik van gemeentegrond is. Hier moet tegen opgetreden worden. De beoordeling of er sprake is van eigendomspretentie of dat er inbreuk op de publieke functie van de grond is gemaakt, moet geschieden aan de hand van de feiten. Wanneer de publieke functie van de gemeentegrond wordt aangetast, dan dient voor de publiekrechtelijke weg te worden gekozen. Bij eigendomspretentie dient de privaatrechtelijke weg te worden gevolgd.

Privaatrechtelijke weg

In sommige situaties kan de gemeente besluiten de onrechtmatige situatie te legaliseren. Hiervoor moet de afdeling Gemeentewinkel een vergunning verlenen, of de situatie moet worden gedoogd. Wanneer de onrechtmatige situatie moet worden beëindigd, moet de gemeente een informele brief naar de onrechtmatig grondgebruikers verzenden. Deze moet niet aanvallend van aard zijn, maar wel duidelijk. De onrechtmatige situatie moet voor een bepaalde datum worden beëindigd. Als dit niet wordt gedaan, dan moet er een voormelding van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang worden gedaan. Mocht dit ook niet werken, dan wordt de last onder dwangsom dan wel bestuursdwang daadwerkelijk opgelegd. Voor welke optie moet worden gekozen, is afhankelijk van de situatie. Een last onder dwangsom kan worden gezien als een sterke financiële prikkel en daarom als een effectief middel. Mocht de onrechtmatige situatie niet worden opgeheven door de onrechtmatig grondgebruiker, dan kan de gemeente de onrechtmatige situatie niet zelf herstellen. Hiervoor kan wel de last onder bestuursdwang worden opgelegd. De onrechtmatig grondgebruiker krijgt een termijn waarbinnen hij de onrechtmatigheid moet wegnemen, anders doet de gemeente het zelf. De financiële gevolgen moet de onrechtmatig grondgebruiker dragen.

Privaatrecht

Het privaatrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om de onrechtmatige situatie te legaliseren. Dit kan door middel van een koop-, verkoop- of bruikleenovereenkomst. Wanneer de gemeente de grond zelf nodig heeft, moet ze overgaan tot handhaving. Omdat er sprake is van eigendomspretentie, zijn het vaak precaire zaken. Hierdoor is de aanpak iets anders dan bij publiekrechtelijk optreden: er wordt gestart met een persoonlijk gesprek. De onrechtmatig grondgebruiker zal door deze benadering eerder geneigd zijn om mee te werken. Mocht dit niet effectief blijken, dan moet er een brief naar de onrechtmatig grondgebruiker worden verstuurd. Hierin wordt een termijn gegeven waarbinnen hij de grond ontruimd terug moet geven aan de gemeente. Deze brief heeft nog een bijkomstigheid: het kan worden gezien als stuitingsbrief. De verjaringstermijn loopt namelijk gewoon door, omdat er niets is gelegaliseerd. Mocht de onrechtmatig grondgebruiker hier positief op reageren en de grond 'teruggeven' aan de gemeente, dan is de onrechtmatige situatie voorbij. Wanneer ook hier niet positief op wordt gereageerd, dan is de enige optie die nog open staat de gang naar de civiele rechter. De gemeente moet de onrechtmatig grondgebruiker hiervoor dagvaarden. De rechter kan ontruiming en teruggave van de gemeentegrond eisen. Hierdoor wordt de verjaringstermijn definitief gestuit: de onrechtmatig grondgebruiker is geen bezitter meer. Wel dient de gemeente ervoor te waken dat de ex-onrechtmatig grondgebruiker de grond binnen één jaar opnieuw in bezit neemt. Dan geldt de definitieve stuiting van de verjaringstermijn namelijk niet en loopt deze gewoon door. De afdeling Ruimte en Openbare werken draagt zorg voor de uitvoering van de privaatrechtelijke weg. De afdeling Middelen heeft een ondersteunende rol hierbij op het gebied van advisering.