

Beleidsnota **Snippergroen** Dijk en Waard
JUNI 2023



Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding	4
Aanleiding Beleidsnota snippergroen.....	4
Doel.....	4
Definitie snippergroen.....	4
Bestaande beleidsnota's	4
2 Uitgiftebeleid.....	5
Verkoop.....	5
Grenzen aan (woon)perceel	5
Verkoop aan perceeleigenaar.....	5
Belang derden.....	5
Maximaal 200 m ²	5
Staat van overdracht.....	6
Bestemming	6
Groene erfafscheiding.....	6
Bouwen	6
Steigers en taludstroken	6
Verhuur en ingebruikgeving	6
Overeenkomst persoonsgebonden.....	6
Bouwverbod	6
3 Uitgiftecriteria.....	7
Toetsingscriteria bij verkoop.....	7
Groenstructuur	7
Uitzonderlijke gebieden.....	7
Stedenbouwkundige visie	7
Nieuwbouwwijken.....	7
Klimaatadaptatie	7
Watergang.....	8
Bodemverontreiniging	8
Verkeer.....	8
Kabels en leidingen.....	8
Toekomstige ontwikkeling en strategisch grondbezit	8
Hardheidsclausule.....	8
Toetsingscriteria bij verhuur of ingebruikgeving.....	8
4 Prijzen.....	9
Grondprijzennotitie.....	9
Uniforme grondprijzen	9

Verkoopprijs.....	9
Taxatie	9
Verhuurprijs	9
5 Procedure	10
Aanvraag	10
Advies tot uitgifte	10
Privaatrechtelijke beslissing	10
Aanbod.....	10
Publicatie voornemen verkoop	10
Herhaald verzoek.....	10
6 Actualiseren gebruik gemeenteground	11
Aanleiding actualisatie	11
Inventarisatie grondgebruik	11
Mogelijkheden actualisatie	11
Communicatie.....	11
Proces actualisatie.....	12
Stap 1: Aanschrijving	12
Stap 2: Aanzegging tot ontruiming.....	12
Stap 3: Tweede aanzegging tot ontruiming	12
Stap 4: Dagvaarding	12
Planning en prioritering.....	13
Verjaring.....	13
Uitgangspunten	13
Verjaringsvormen	14
Bezit.....	14
Goede trouw.....	14
Houderschap.....	14
Schadevergoeding	15
Beroep op verjaring.....	15

1 Inleiding

Aanleiding Beleidsnota snippergroen

De meeste openbare grond van de gemeente heeft een duidelijke functie of bestemming, maar er zijn ook gronden waar dit niet voor geldt. Deze openbare grond noemen we ook wel snippergroen. De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken van inwoners of ze snippergroen of gemeentegrond kunnen kopen, huren of gebruiken. Daarnaast is er ook gemeentegrond in gebruik waar nog geen afspraken over zijn gemaakt.

Op 1 januari 2022 zijn de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk gefuseerd tot de gemeente Dijk en Waard. De voormalige gemeenten hadden elk een eigen beleid voor de uitgifte en het gebruik van snippergroen en gemeentegrond. Als gemeente Dijk en Waard hebben we de uitgangspunten samengevoegd en is er een nieuw uitgiftebeleid voor snippergroen vastgesteld. Deze Beleidsnotitie Snippergroen is hiervan het resultaat.

In deze nota worden de uitgiftemogelijkheden en uitgiftecriteria van snippergroen beschreven. De nota biedt een handleiding aan inwoners om te beoordelen of zij in aanmerking kunnen komen voor de aankoop of het gebruik van snippergroen bij hun woning.

Doel

Deze nota kent de volgende doelstellingen:

- Het vaststellen van eenduidige uitgiftemogelijkheden en uitgiftecriteria, waaraan de uitgifte van snippergroen wordt getoetst;
- Het vaststellen van de procedure voor de uitgifte van snippergroen;
- Het vaststellen van de handelswijze bij onduidelijk of ongeregistreerd gebruik van gemeentegrond.

Definitie snippergroen

De inhoud van deze nota is specifiek gericht op de uitgifte van snippergroen. Voor de uitleg van het begrip snippergroen wordt de volgende definitie gehanteerd:

Snippergroen is gemeentegrond van beperkte omvang en heeft geen of minimale betekenis (meer) voor de openbare ruimte. Deze grond draagt niet bij aan (toekomstige) beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Voor gemeentelijk water wordt per situatie beoordeeld of het gebruik hiervan wordt getoetst op basis van de voorwaarden uit deze beleidsnotitie of ander gemeentelijk beleid. Hetzelfde geldt voor gemeentegrond bij bedrijventerreinen en in het buitengebied.

Bestaande beleidsnota's

Het beleid voor de uitgifte van snippergroen en gemeentegrond in de voormalige fusiegemeenten was vastgelegd in:

- Beleidsnotitie Actualisatie grondgebruik gemeente Heerhugowaard 2014;
- Beleidsnota Snippergroen 2018 (vm. gemeente Langedijk).

Met de vaststelling van deze beleidsnota vervallen voorgaande beleidsnota's.

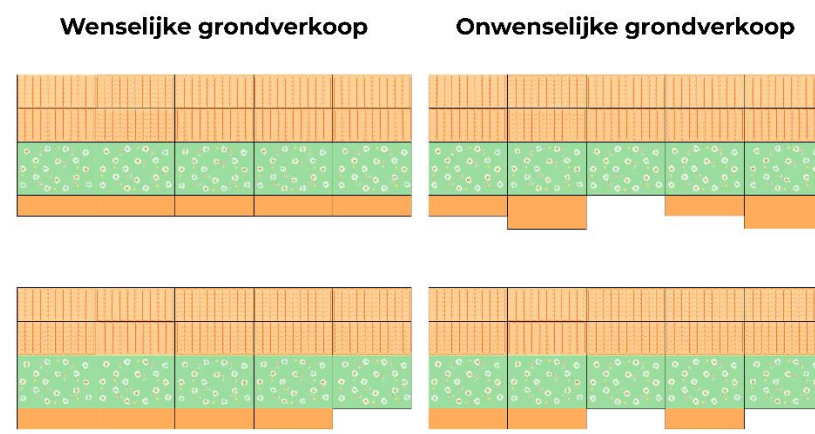
2 Uitgiftebeleid

Verkoop

Snippergroen wordt in principe alleen in verkoop uitgegeven. Bij verkoop wordt het eigendom van de grond volledig overgedragen en is duidelijk dat alle rechten en plichten bij de nieuwe eigenaar komen te liggen. Bij verhuur blijft het eigendom van de grond bij de gemeente, maar worden er gebruiksafspraken gemaakt met de huurder. Dergelijke afspraken zijn tijd- en persoonsgebonden. Dat brengt met zich mee dat het gebruik een tijdelijk karakter heeft en een huuradministratie bijgehouden moet worden. Het heeft daarom de voorkeur om permanente afspraken te maken boven tijdelijke afspraken. Verkoop van snippergroen vindt plaats onder de volgende voorwaarden.

Grenzen aan (woon)perceel

Snippergroen wordt alleen verkocht als de grond direct én op logische wijze grenst aan het (woon)perceel. Verkoop van snippergroen mag niet leiden tot inefficiënt beheer en onderhoud van openbare grond. Ook mag verkoop niet leiden tot kanteelvorming of ingesloten eigendommen. Bij elk verzoek wordt gekeken hoe de grond zich verhoudt tot het resterend openbaar gebied en eventuele buurpercelen. Bij een groenstrook grenzend aan meerdere woonpercelen kan bijvoorbeeld de voorwaarde worden gesteld dat verkoop enkel mogelijk is indien alle of meerdere burens een deel kopen.



Verkoop aan perceeleigenaar

De gemeente verkoopt enkel aan de eigenaar van een aangrenzend perceel. Verkoop van grond aan een huurder van een aangrenzend perceel is niet wenselijk. De huurder kan dan immers na zijn vertrek nog rechten hebben ten aanzien van de grond. Een huurder kan daarom verzocht worden om zijn aanvraag in overleg met de eigenaar van het aangrenzend perceel te doen.

Belang derden

Uitgifte van snippergroen mag derden niet nadelig treffen. Wanneer de grond grenst aan meerdere percelen, dan wil de gemeente met alle partijen overeenstemming hebben over de verkoop. Als partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, kan dit aanleiding zijn om de grond niet uit te geven.

Maximaal 200 m²

Gemeentegrond met een oppervlakte van meer dan 200 m² en/of bouwgrond valt niet onder de definitie van snippergroen. Het is mogelijk dat een dergelijk perceel wel voor verkoop in aanmerking komt, maar onder andere voorwaarden dan in dit beleid is uitgewerkt.

Staat van overdracht

De gemeente draagt de grond over in de staat waarin deze zich bevindt op het moment dat de koopovereenkomst tot stand komt. Gewenste aanpassingen aan de grond zijn aan en voor rekening van de koper.

Bestemming

Snippergroen wordt verkocht voor het beoogd gebruik als tuin/erf. Snippergroen heeft vaak nog een bestemming van openbare aard, zoals de bestemming 'verkeer' of 'groen'. Als de huidige bestemming van de grond niet overeenstemt met het beoogde gebruik als tuin/erf, dan zal de gemeente zich inspannen om dit bij de eerstvolgende herziening te wijzigen zodat het gebruik als tuin/erf formeel mogelijk is. Als de koper deze herziening eerder wenst, zal de koper daartoe op eigen kosten een publiekrechtelijk verzoek bij de gemeente in moeten dienen.

Groene erfafscheiding

Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en beleving in de wijk te beschermen, stelt de gemeente de voorwaarde van een groene natuurlijke erfafscheiding naar het openbaar gebied bij de verkoop van snippergroen (bijvoorbeeld hagen, planten en klimop). Het is geheel aan koper om hier (creatief) invulling aan te geven. In het geval van een bestaande erfafscheiding, wordt koper verzocht deze bij de eerstvolgende vervanging hiernaar aan te passen.

Bouwen

Bouwwerken binnen het beoogde gebruik als tuin/erf zijn toegestaan (bijvoorbeeld een tuinhuis). De koper dient zelf na te gaan welke bouwmogelijkheden er, al dan niet vergunningsvrij, zijn. Dit kan bij het gemeentelijk omgevingsloket. Indien de verkoop van snippergroen dermate grote uitbreidings- of bouwmogelijkheden met zich meebrengt, kunnen er aanvullende voorwaarden worden gesteld en kan de grond anders gewaardeerd worden.

Steigers en taludstroken

Bij de verkoop van snippergroen grenzend aan het water kunnen nadere eisen en voorwaarden worden gesteld (zoals het gebruik van steigers, onderhoudsstroken en natuurvriendelijke oevers). In het geval van een beschoeiing zal deze worden verkocht. Het onderhoud en vervanging hiervan zijn hierna voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper.

Verhuur en ingebruikgeving

Als verkoop van snippergroen niet mogelijk of wenselijk is, kunnen er desondanks redenen zijn om de grond tijdelijk uit te geven. De tijdelijke aard kan voor zowel inwoners als voor de gemeente een oplossing zijn als de grond gereserveerd is voor toekomstige ontwikkelingen of partijen in afwachting zijn van verkoop van de grond. In die gevallen kan de gemeente overwegen om de grond te verhuren en in uitzonderlijke gevallen gemotiveerd in gebruik te geven. Bij verhuur van snippergroen zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als bij de verkoop van snippergroen, maar deze kunnen vanwege de tijdelijke aard worden aangevuld.

Overeenkomst persoonsgebonden

Een huurovereenkomst is persoonsgebonden. De overeenkomst gaat niet (automatisch) over op een volgende gebruiker. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de gemeente beoordelen of verhuur nog steeds wenselijk is. Is dit wenselijk dan wordt er een nieuwe huurovereenkomst aangegaan onder actuele voorwaarden. De nieuwe gebruiker dient zich bij interesse zelf te melden. De gemeente kan ook besluiten om de publieke functie te herstellen. In dat geval is het aan de huurder om de grond volgens afgesproken wijze op te leveren.

Bouwverbod

Bouwen op gemeentegrond is niet toegestaan. De gemeente kan door natrekking eigenaar en daarmee verantwoordelijk worden voor bouwwerken die door derden zijn aangebracht. Om dat te voorkomen geldt bij verhuur een bouwverbod.

3 Uitgiftecriteria

Toetsingscriteria bij verkoop

Elk verzoek tot koop van gemeentegrond wordt getoetst aan verschillende gemeentelijke belangen en beleidsterreinen. Met deze toetsing wordt beoordeeld of de uitgifte past binnen de bestaande én toekomstige fysieke leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit. Om inzicht te geven in deze afweging zijn vaste toetsingscriteria opgesteld. Hierna volgt een opsomming van veelvoorkomende onderdelen. Deze opsomming is niet limitatief en kan altijd, afhankelijk van factoren en toekomstige ontwikkelingen, aangevuld worden.

Groenstructuur

Openbaar groen geeft structuur en kwaliteit aan de woon- en leefomgeving en heeft een groot aandeel in de ruimtelijke belevingswaarde. Openbaar groen kan ook een afscherpende functie of bufferfunctie hebben (bijvoorbeeld bij bouwwerken, voet- en fietspaden, speelplaatsen etc.). Groenstroken met een landschappelijke, (cultuur)historische of archeologische waarde en groenstroken in beschermde dorpsgezichten komen niet voor uitgifte in aanmerking. Dat geldt ook als er zich in de gemeentegrond monumentale, waardevolle, kwetsbare en/of zorgbehoevende bomen bevinden.

Als de gemeentegrond dus deel uitmaakt van de groenstructuur in de wijk of een beeldbepalend karakter heeft, dan komt de grond niet in aanmerking voor verkoop. Ook als de grond deze functie niet heeft kan verkoop ongewenst zijn als het 'verharding' of 'verstening' tot gevolg heeft (bijvoorbeeld bij inritten en parkeergelegenheid).

Uitzonderlijke gebieden

Binnen de gemeente bestaan er een aantal uitzonderlijke gebieden:

- Het Oosterdelgebied;
- Het Rijk der Duizend Eilanden;
- Het Lint Langedijk (gebied rond de Dorpsstraat & Voorburggracht).

In deze gebieden heeft het openbaar groen een hoge landschappelijke, (cultuur)historische of archeologische waarde. De gemeente is daarom zeer terughoudend met uitgifte in deze gebieden.

Stedenbouwkundige visie

Als de gemeentegrond nauw verbonden is met de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur van de wijk, is verkoop niet wenselijk. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke leefkwaliteit waarbij wordt gekeken naar de bijdrage van de gemeentegrond in de beleving en inrichting in de wijk. Gemeentegrond en de betreffende functie onttrekken aan het openbaar gebied kan de beoogde stedenbouwkundige structuur en/of groenstructuur in de wijk aantasten.

Nieuwbouwwijken

Bij nieuwbouwwijken zijn de groenstructuur en de openbare ruimte een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige visie. Bij jonge woonwijken zal daardoor weinig tot geen sprake zijn van snippergroen. In de nieuwbouwwijken is de gemeente daarom zeer terughoudend met het uitgeven van grond.

Klimaatadaptatie

De toenemende klimaatverandering maakt dat we moeten anticiperen op de verandering in het klimaat. Onder klimaatadaptatie voert de gemeente aanpassingen door om kwetsbaarheid voor de klimaatverandering te verminderen. Het openbaar gebied heeft hierin een belangrijke functie voor de gemeente. Openbaar groen zorgt bijvoorbeeld voor de opvang van water en aanwezige bomen zorgen voor schaduw en koelte. Hiermee kunnen wateroverlast en hittestress worden

beperkt of voorkomen. Als het groen op enige wijze bijdraagt of in de toekomst kan bijdragen aan de klimaatadaptatie, kan besloten worden om de gemeentegrond niet te verkopen.

Watergang

Verkoop van (delen van) watergangen en schouwstroken vindt niet plaats als de waterhuishoudkundige functie hierdoor wordt aangetast en/of het onderhoud hierdoor wordt belemmerd.

Bodemverontreiniging

De kwaliteit van de bodem of het grondwater kan aanleiding geven om de gemeentegrond niet te verkopen dan wel onder aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld saneringsafspraken) uit te geven.

Verkeer

De uitgifte van gemeentegrond mag geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande en toekomstige verkeersverbindingen, infrastructuur en verkeersveiligheid. Verkoop kan hierdoor worden uitgesloten of er kunnen in dit kader beperkingen worden opgelegd (bijvoorbeeld vrije zichthoeken en hoogtebeperkingen). In het geval van een hoge parkeerdruk wordt grond niet uitgegeven als deze grond ook omgevormd kan worden voor de realisatie van openbare parkeergelegenheid.

Kabels en leidingen

Gemeentegrond waarin zich kabels en leidingen op óf in de grond bevinden, wordt doorgaans niet verkocht. De gemeente en netbeheerders geven er namelijk de voorkeur aan dat hun netwerk (en een eventuele werkstrook) in het openbaar gebied ligt en daarmee goed toegankelijk blijft. In uitzonderlijke situaties kan in overleg met de netbeheerder worden besloten tot verkoop, mits er een zakelijk recht wordt gevestigd om de bereikbaarheid en het voorkomen van schade te waarborgen. Een andere mogelijkheid kan zijn om de kabels en leidingen te verleggen. Dit is enkel mogelijk als er een geschikte alternatieve locatie is en de netbeheerder hiermee instemt. Kosten verbonden aan het verleggen komen geheel voor rekening van de koper. Huisaansluitingen kunnen hierop een uitzondering zijn. Dit wordt per situatie beoordeeld.

Toekomstige ontwikkeling en strategisch grondbezit

Gemeentegrond waarvan de gemeente verwacht in de toekomst nog belang bij te hebben bij ruimtelijke ontwikkelingen, wordt niet verkocht. Dit kunnen nieuwe ontwikkelingen zijn, maar ook herinrichtingsplannen. Dergelijke gronden worden als strategisch grondbezit beschouwd.

Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van het beleid indien de toepassing van het beleid in een concreet geval naar haar oordeel leidt tot een ongewenste situatie.

Toetsingscriteria bij verhuur of ingebruikgeving

Een verzoek tot huur of ingebruikgeving van gemeentegrond wordt op gelijke wijze getoetst als een verzoek tot koop. Het kan echter wel zo zijn dat bepaalde criteria niet van toepassing zijn bij het tijdelijk gebruik van de grond. Verhuur of ingebruikgeving kunnen soms juist een passende tijdelijke optie zijn voor zowel de gemeente als de aanvrager (bijvoorbeeld bij reservering van gronden en toekomstige ontwikkelingen). De gemeente blijft hierin echter terughoudend.

4 Prijzen

Grondprijzennotitie

De grondprijzen voor snippergroen zijn vastgesteld in de grondprijzennotitie van de gemeente. Voor de actuele grondprijzen wordt verwezen naar de meest recent vastgestelde grondprijzennotitie van de gemeente.

Uniforme grondprijzen

Vanwege een uniform beleid hanteert de gemeente uniforme grondprijzen. Deze prijzen gelden voor snippergroen binnen de gehele gemeente Dijk en Waard. Bij de grondprijsbepaling is rekening gehouden met de voorgaande tarieven uit de voormalige fusiegemeenten en regionaal gehanteerde tarieven bij andere gemeenten.

Verkoopprijs

De verkoopprijs voor snippergroen is een tarief per vierkante meter en is exclusief kosten koper. Alle bijkomende kosten zoals de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten komen voor rekening van de koper. Voor moeilijk bereik- of beheersbaar snippergroen kan een gereduceerd tarief gehanteerd worden. Bij de verkoop van beschoeiing is er een reductie per strekkende meter.

Taxatie

Bij verkoop van percelen groter dan 200 m² wordt de verkoopprijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. De gemeente geeft hier opdracht toe. De kosten van een taxatie komen voor rekening van de koper. Ook kan in bijzondere gevallen gemotiveerd worden afgeweken van de genoemde prijzen.

Verhuurprijs

De verhuurprijs is een vast percentage van de actuele verkoopprijs waarbij ook een jaarlijkse minimumhuurprijs geldt. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huur jaarlijks geïndexeerd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.

5 Procedure

Aanvraag

Een verzoek tot koop van gemeentegrond kan vrijblijvend ingediend worden via de gemeentelijke website. Een verzoek dient ten minste voorzien te zijn van de volgende informatie:

- Een tekening en/of foto's waarop duidelijk wordt aangegeven waar de grond zich bevindt;
- Een inschatting van de grootte van de grond;
- Een toelichting op het gewenste gebruik en de inrichting van de grond;
- Een vermelding of men eigenaar of huurder is van het aangrenzende perceel;
- Contactgegevens van de aanvrager.

Advies tot uitgifte

Elk verzoek tot koop wordt getoetst aan het vastgestelde uitgiftebeleid (hoofdstuk 2) en de uitgiftecriteria (hoofdstuk 3). Op basis hiervan wordt door de betrokken vakafdelingen een advies tot uitgifte gevormd. Hieruit volgt een beslissing om wel of niet over te gaan tot uitgifte van de gemeentegrond en onder welke voorwaarden.

Privaatrechtelijke beslissing

Het wel of niet uitgeven van gemeentegrond valt onder de privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Een bestuursrechtelijk bezwaar of beroep op deze beslissing is daarom niet mogelijk.

Aanbod

Bij een positieve beslissing op de aanvraag wordt er een concreet aanbod gedaan. Dit aanbod is zes maanden geldig. Hierna kunnen er aan het aanbod geen rechten meer worden ontleend. Een aanbod wordt gedaan onder de vastgestelde voorwaarden uit onderhavig beleid en is niet onderhandelbaar.

Publicatie voornemen verkoop

Het voornemen van de gemeente om snippergroen te verkopen wordt openbaar gepubliceerd in het kader van transparantie en inzicht in de selectieprocedure.

Herhaald verzoek

Een herhaald verzoek wordt niet in behandeling genomen tenzij er sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden.

6 Actualiseren gebruik gemeentegrond

Aanleiding actualisatie

Op verschillende plekken in de gemeente maken inwoners al gebruik van gemeentegrond. Een veel voorkomende situatie is dat een strook gemeentegrond bij de tuin is getrokken en als zodanig wordt gebruikt voor privédoeleinden. Dit gebruik is niet altijd duidelijk vastgelegd. Vaak zijn inwoners zich hier ook niet van bewust. Daarom wil de gemeente deze onduidelijke situaties graag oplossen en waar mogelijk het gebruik van de grond voort laten zetten door de grond te verkopen of te verhuren aan de gebruiker.

Het uitgangspunt is dat de feitelijke en de juridische situatie zoveel mogelijk met elkaar in overstemming worden gebracht. Hierbij is het gelijkheidsbeginsel erg belangrijk. De gemeente vindt dat de voorwaarden van het gebruik van gemeentegrond voor nieuwe én bestaande gebruikers zoveel mogelijk gelijk moet zijn. Dat is natuurlijk wel zo eerlijk.

Daarnaast heeft de gemeente de wettelijke plicht (artikel 160 lid 3 Gemeentewet) om verjaring en verlies van recht of bezit tegen te gaan en zo haar eigendommen te beschermen. De gemeente moet goed op haar eigendommen letten en daar niet onachtzaam mee omgaan, want de grond is in beginsel bestemd voor publieke doeleinden.

Het zonder overleg in gebruik nemen van gemeentegrond kan voor problemen en belemmeringen zorgen in de fysieke leefomgeving en de verkeersveiligheid. Duidelijke afspraken over hoe gemeentegrond gebruikt en ingericht kan worden zijn dus nodig.

Inventarisatie grondgebruik

Het gebruik van gemeentegrond is voor een groot deel in kaart gebracht. Dit gebruik wordt inzichtelijk door feitelijke grenzen te vergelijken met de kadastrale grenzen en gegevens uit de openbare registers. Daar waar deze grenzen niet met elkaar overeenkomen is verder onderzoek nodig en is mogelijk sprake van gebruik van gemeentegrond. Per situatie wordt vastgelegd op welke wijze en titel de grond wordt gebruikt. Dit is een continu proces wat inhoudt dat de gemeente deze controle periodiek zal herhalen om zo ook recente ingebruikname snel te signaleren.

Mogelijkheden actualisatie

Als is vastgesteld dat er gemeentegrond wordt gebruikt, onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot het actualiseren van dit gebruik. Aan de hand van het vastgestelde uitgiftebeleid en de uitgiftecriteria in deze beleidsnota (hoofdstuk 2 en 3) wordt getoetst of verkoop of verhuur mogelijk is. Hierbij houdt de gemeente ook rekening met de voorgeschiedenis en de mogelijke omstandigheid dat de grond al geruime tijd geen publieke functie meer heeft.

Communicatie

De gemeente hecht waarde aan een goede communicatie met haar inwoners. Duidelijke en eerlijke communicatie op een wijze die voor iedereen te begrijpen en toegankelijk is. Uit praktische overweging is veel communicatie schriftelijk. Voor het stellen van vragen of een nadere toelichting is er ruimte voor een persoonlijk gesprek.

Om inwoners op laagdrempelige wijze te bereiken en te informeren kan ook gebruik gemaakt worden van andere communicatiekanalen, zoals de gemeentelijke website, (telefonische) spreekuren en fysieke of digitale bijeenkomsten. Elke wijk kan om een eigen aanpak vragen.

Proces actualisatie

Het actualiseren van gemeentegrond bestaat uit een aantal stappen afhankelijk van de mogelijkheden en de handelwijze van gebruikers. Om zoveel als mogelijk gelijk te handelen wordt dit proces hierna stapsgewijs omschreven. De genoemde termijnen zijn indicatief. Omstandigheden kunnen aanleiding geven tot het verlengen van reactietermijn of het versturen van meerdere herinneringen.

Stap 1: Aanschrijving

In een eerste informele aanschrijving worden inwoners geïnformeerd over het mogelijke gebruik van gemeentegrond. In deze brief wordt geïnformeerd over de bevindingen van het gebruik, de kenmerken van de grond en over de wijze waarop het gebruik (indien mogelijk) kan worden voortgezet.

Bestaat de mogelijkheid tot verkoop of verhuur, dan doet de gemeente een aanbod. Inwoners worden in de gelegenheid gesteld hier binnen 6-8 weken op te reageren. Reageren inwoners positief op het aanbod, dan stelt de gemeente een overeenkomst op. Is de overeenkomst aangegaan en uitgevoerd dan is het proces afgerond.

Reageren inwoners niet positief op het aanbod, dan volgt een verzoek tot ontruiming. In dit geval zal mogelijk discussie zijn over het eigendom van de grond waarbij eerst een beroep op verjaring ter beoordeling is ingediend. Hierop volgt eerst een reactie, waarna inwoners eventueel ook nog opnieuw kunnen reageren op het eerdere aanbod. Bij een volharding in het standpunt volgt alsnog een verzoek tot ontruiming.

Bij een geheel uitblijvende reactie volgt na de reactietermijn een informele herinnering. Als inwoners na twee weken wederom niet reageren, dan volgt een aanzegging tot ontruiming.

Is verkoop of verhuur niet mogelijk, dan verzoekt de gemeente inwoners de grond vrij te maken en op te leveren binnen een bepaalde termijn. In dit geval volgt hierna stap 3.

Stap 2: Aanzegging tot ontruiming

Inwoners die niet positief reageren op het aanbod en het gebruik dus niet onder die voorwaarden willen voortzetten, ontvangen het verzoek om de grond te ontruimen. Zij worden in de gelegenheid gesteld om de grond zelf te ontruimen. Dat houdt in dat alle aangebrachte beplanting, verharding, erfafscheidingen en eventuele opstallen verwijderd dienen te worden voor eigen rekening en risico. Hiervoor wordt een termijn gesteld ca. 2-3 maanden. Indien daar aanleiding toe is kan er in gezamenlijk overleg een andere termijn of andere oplevereisen worden afgesproken.

Stap 3: Tweede aanzegging tot ontruiming

Na het verstrijken van de oplevertermijn controleert de gemeente of de grond ontruimd is. Is de grond ontruimd dan richt de gemeente de grond zo snel mogelijk, rekening houdend met het plantseizoen en bij voorkeur gelijktijdig met de herinrichting, opnieuw in. Hierna is het proces afgerond.

Als de grond niet ontruimd is, wordt er een herinnering gestuurd met een nieuwe ontruimingstermijn van 4 weken. Dit is de laatste brief voordat de gemeente verdere (juridische) stappen gaat onderzoeken.

Stap 4: Dagvaarding

Als de termijn van 4 weken is verstreken, controleert de gemeente opnieuw of er aan het ontruimingsverzoek is voldaan. Is de grond ontruimd dan richt de gemeente de grond alsnog zo snel mogelijk, rekening houdend met het plantseizoen en bij voorkeur gelijktijdig met de herinrichting, opnieuw in. Hiermee is het proces afgerond.

Is er wederom geen gehoor gegeven aan het ontruimingsverzoek dan vraagt de gemeente aan de rechter een machtiging tot ontruiming. In het Nederlandse recht geldt het verbod van eigenrichting. Dit houdt in dat de gemeente niet op eigen initiatief de grond mag ontruimen, zolang er discussie is over de vraag wie eigenaar is van de grond. Om die reden is de gemeente verplicht een rechterlijke machtiging te vragen. De kosten die gepaard gaan met deze procedure worden op inwoners verhaald.

Voorafgaand aan een dagvaarding zal onderzocht worden of er een mogelijkheid is om alsnog tot afspraken te komen, bijvoorbeeld door het (nogmaals) aangaan van een persoonlijk gesprek of zelfs met behulp van bemiddeling of mediation. Het dagvaarden van inwoners wordt door de gemeente niet licht opgevat.

Planning en prioritering

Een gefaseerde wijkgerichte aanpak leidt tot de meest efficiënte aanpak. Bij een gefaseerde aanpak ontstaat er een gelijkmatiger werkproces, waardoor er voldoende tijd en aandacht is voor elk individueel dossier. Daarnaast is hierbij meer aandacht voor de ruimtelijke indeling en structuur van de gehele wijk. De planning en aanpak verloopt daardoor wijk voor wijk.

Buiten de planning kan er sprake zijn van een dringende reden om voortijdig op te treden. Te denken valt aan situaties waarbij het grondgebruik de uitvoering van een bouwproject, herinrichting of een reconstructie in de weg staat. In deze situaties kan de gemeente afwijken van de planning en deze situaties met voorrang behandelen.

De prioritering wordt bepaald aan de hand van het belang dat de gemeente bij de grond heeft. Het belang bij benodigde gronden of grotere percelen is groter dan bij ingebruikname van zeer geringe oppervlakte. Er zullen situaties volgen waarbij er sprake is van een zeer geringe grensoverschrijding of een geringe gebruiksoppervlakte (minder dan 10 m²). Afhankelijk van de inrichting, ligging en gebruiksdoeleinden kan besloten worden deze situaties voorlopig te gedogen. Het belang om direct te handhaven is hier minder aanwezig waardoor eerst prioriteit gegeven zal worden aan grotere percelen en gronden waarvan de gemeente het eigendom dreigt te verliezen.

Verjaring

Als gemeentegrond al lange tijd wordt gebruikt, dan kan er na een bepaalde termijn sprake zijn van verjaring. Verjaring houdt in dat na verloop van een bepaalde tijd een bepaalde rechtsvordering niet meer opeisbaar is. Bij verjaring van grond betekent dit dat het eigendomsrecht van de oorspronkelijke eigenaar, in dit geval de gemeente, overgaat op de inbezitnemer doordat de rechtsvordering tot opeising van de grond is verjaard.

Uitgangspunten

De gemeente hanteert bij verjaring een aantal uitgangspunten op basis van landelijke wetgeving en rechtspraak:

- Het eigendom is in Nederland heel goed beschermd. Van verjaring is niet snel sprake. Dit geldt in het bijzonder voor gemeentegrond. Een beroep op verjaring dient dan ook aan strikte vereisten te voldoen.
- Degene die zich op verjaring beroept, moet kunnen bewijzen dat er sprake is van verjaring.
- Is sprake van verjaring, dan werkt de gemeente in beginsel mee aan de erkenning van deze verjaring.
- Het in bezit nemen en houden van gemeentegrond, wetende dat deze grond eigendom is van de gemeente, is onrechtmatig en kan leiden tot een schadevergoeding.
- Bij eventuele toewijzing van het beroep op verjaring draagt de verkrijger de kosten van inschrijving van verjaring in de openbare registers. De gemeente vergoedt niet de eventueel gemaakte kosten die met een beroep op verjaring samenhangen.

Verjaringsvormen

Verjaring kent twee vormen; verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring:

- Bij verkrijgende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van 10 jaar en moet er sprake zijn van handelen te goeder trouw;
- Bij bevrijdende verjaring geldt een verjaringstermijn en onafgebroken bezit van 20 jaar, waarbij handelen te goeder trouw geen vereiste is.

Bezit

Bij beide verjaringsvormen moet er sprake zijn van bezit. Bezit betekent dat iemand de gemeentegrond minimaal 10 dan wel 20 jaar voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig in gebruik heeft gehad.

Het kan per situatie verschillen of er sprake is van bezit. Het gaat erom welke handelingen zijn verricht op de betreffende gemeentegrond en hoe de grond er uit heeft gezien. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het belangrijk dat degene die de grond in gebruik heeft genomen, zich echt als eigenaar van de grond gedraagt. Ook moet het voor iedereen duidelijk zijn dat de oorspronkelijke eigenaar (de gemeente) geen macht meer heeft over de grond. Dit betekent dat uit objectief bewijsmateriaal moet blijken dat men de macht van de gemeente over deze strook grond heeft overgenomen en dat dit alles 10 dan wel 20 jaar geleden is begonnen.

De rechtspraak is streng over welke handelingen voldoende zijn om van bezit en inbezitname van grond te spreken. Het volledig omheinen van de grond met een ondoordringbare haag of een permanent hekwerk, met de bedoeling om de eigendomsgrens aan te geven, kan gezien worden als een bezitsdaad. De gemeentegrond vormt één geheel met het eigen perceel en is ontoegankelijk gemaakt voor de oorspronkelijke eigenaar.

Het enkel beplanten, verharderen en onderhouden van gemeentegrond is niet genoeg om van een inbezitname te spreken. Dit zien we alleen als het gebruik en onderhoud van grond. Voor een geslaagd beroep op verjaring is het dus noodzakelijk om aan te tonen dat de gemeentegrond niet alleen wordt gebruikt, maar ook daadwerkelijk in bezit is.

Goede trouw

Goede trouw is één van de vereisten bij een beroep op verkrijgende verjaring. Van goede trouw is sprake als men niet wist - en ook niet kon óf behoorde te weten - dat er gemeentegrond in gebruik is en deze grond niet tot het eigen perceel behoort.

Als het gebruik van gemeentegrond niet bekend was, dan wordt er gekeken of men dit wel had kunnen of behoren te weten, bijvoorbeeld bij de aankoop van het eigen perceel. Als er onduidelijkheid was over de grenzen of als er contra-indicaties zijn, zoals een afwijking in vorm en oppervlakte of de aanwezigheid van openbare voorzieningen, dan is er aanleiding geweest om verder onderzoek te doen. Doet men dit niet en blijkt er gemeentegrond in gebruik te zijn, dan had men dit dus wel kunnen of zelfs behoren te weten. Het gebruik was dan niet bekend, maar er is geen sprake van goede trouw.

Vaak is men zich niet bewust van het gebruik van gemeentegrond. De beoordeling van goede trouw bij verjaring is echter juridisch. Als er geen sprake is van goede trouw dan betekent dit niet dat het gebruik met 'opzet' is.

Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn als men houder is (geweest) van de gemeentegrond. Men is bijvoorbeeld houder als er met de gemeente een huur- of gebruiksovereenkomst is afgesloten, dan wel op andere wijze door de gemeente toestemming is gegeven voor het gebruik van de grond. Men wist in dat geval dat de grond niet bij het eigen perceel behoorde en hield daarmee de grond voor de gemeente. Ook als men in het verleden het eigendom van de gemeente heeft erkend, kan dit een geslaagd beroep op verjaring in de weg staan.

Schadevergoeding

Bij een geslaagd beroep op verjaring verliest de gemeente haar grond. Uit de rechtspraak blijkt dat eigendomsverlies door verjaring het gevolg kan zijn van onrechtmatig handelen. In sommige gevallen kan de gemeente daarom een schadevergoeding eisen van de nieuwe eigenaar.

Wanneer de gemeente hier gebruik van maakt dan zal de schadevergoeding doorgaans een geldbedrag zijn. Hierbij wordt de actuele grondprijs van de gemeentegrond gehanteerd. De gemeente kan daarnaast de teruglevering van de grond eisen. De gemeente zal haar grond teruggeisen bij een dringende reden, bijvoorbeeld wanneer de grond nodig is voor een herinrichting van het openbaar gebied, of indien er kabels en leidingen in de grond liggen die toegankelijk moeten blijven.

Beroep op verjaring

Wanneer een gebruiker van gemeentegrond zich beroept op verjaring van de grond, zal de gebruiker moeten aantonen dat er sprake is van onafgebroken bezit gedurende 10 dan wel 20 jaar. De bewijslast ligt dus bij degene die een beroep op verjaring doet. Voor een geslaagd beroep op zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring moet er overtuigend bewijs aangeleverd worden. Dit kunnen gedateerde foto's, video's of ander beeldmateriaal zijn, facturen of andere documenten die aantonen dat en door wie er 'bezitsdaden' zijn gepleegd, wanneer en over welke periode. Zonder bewijs zal de gemeente het beroep op verjaring niet in behandeling nemen.