



Agendanr.: 8
Voorstelnr.: RB2014144
Onderwerp: Pilot actualisatie grondgebruik; aanpassing verhuurregeling
Programma: Stedelijk beheer en duurzaam samenleven (programma 2)

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 6 januari 2015

Probleemstelling

Op diverse locaties in de gemeente maken bewoners (of ondernemers) gebruik van gemeentegrond, zonder dat aan dit gebruik een overeenkomst ten grondslag ligt. Dit (al dan niet bewuste) gebruik van gemeentegrond voor privédoeleinden is aan te merken als ongewenst. Voorheen werd tegen dergelijk gebruik van gemeentegrond op ad hoc basis opgetreden, bijvoorbeeld wanneer de gemeente de grond op korte termijn nodig had in verband met een bouwproject, herinrichting of een reconstructie. De wens bestaat de achterstanden die hierdoor zijn ontstaan weg te werken.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Het is met name wenselijk op te treden tegen gebruik van gemeentegrond voor privédoeleinden, omdat het gegeven dat de ene bewoner moet betalen voor het gebruik van gemeentegrond, terwijl de andere bewoner zonder toestemming gebruik maakt van gemeentegrond, niet te rechtvaardigen is. Daarnaast is het optreden gewenst omdat het gebruik van gemeentegrond door bewoners een belemmering kan vormen voor de planning van bouwprojecten, herinrichtingen, reconstructies, onderhoud en dergelijke en de eventueel daarmee samenhangende bestemmingsplanprocedures. Tot slot dient een mogelijke overgang van de eigendom van deze stroken naar particulieren wegens verjaring te worden voorkomen.

Oplossingsrichtingen

In verband met de bovenstaande problematiek en achtergrond wordt voorgesteld te starten met een pilot, welke plaatsvindt in de Schrijverswijk vlek E, Rivierenwijk vlek F en Molenwijk vlek J (in totaal 275 adressen). In het pilotgebied worden particulieren die gemeentegrond voor privédoeleinden in gebruik hebben in de gelegenheid gesteld de grond te kopen dan wel te huren (feitelijk het formaliseren dan wel legaliseren van bestaand gebruik; 72 adressen) of, als dat niet kan, verzocht de grond te ontruimen (203 adressen). De gemeente richt de grond dan weer in met straatwerk of openbaar groen.

Beleidsnotitie Actualisatie grondgebruik gemeente Heerhugowaard

Ter uitvoering van de pilot is de beleidsnotitie Actualisatie grondgebruik gemeente Heerhugowaard opgesteld. Deze beleidsnotitie omschrijft de uitgangspunten van de pilot en bevat daarnaast een stappenplan dat gericht is op verkoop, verhuur of ontruiming van de betreffende grondstroken. Voor de keuze tussen verhuur, verkoop of terugvorderen wordt in de beleidsnotitie aansluiting gevonden bij het op het moment van beoordelen geldende regelingen (met name het Groenbeleidsplan en de regelingen voor verhuur en verkoop van gemeentegrond). De beleidsnotitie is in eerste instantie geschreven voor de pilot, maar is ook zeker bruikbaar ingeval van ad hoc situaties die buiten de pilot (of navolgende projecten) vallen.

Uitbreiding verhuurregeling

Bij besluit van 26 maart 2013 (RB2013019) heeft de gemeenteraad de nieuwe verhuurregeling voor openbaar groen vastgesteld welke op 1-1-2015 zal ingaan. Eén van de onderdelen van dit raadsbesluit luidt als volgt:

3) bij nieuwe aanvragen voor gebruik van openbaar groen uit te gaan van verkoop en alleen dan over te gaan tot verhuur indien verkoop uitsluitend niet mogelijk blijkt doordat er kabels en/of leidingen in liggen of het verzoek tot huur is gedaan door de bewoner van een huurwoning;

De situatie waarin de gemeente grond te koop of te huur aanbiedt aan de bewoner vanuit de wens het grondgebruik te actualiseren wijkt af van de 'standaard' situatie waarin de bewoner de gemeente vraagt een aanbod te doen. Bovenstaand beleidsuitgangspunt kan beperkend werken indien oplossingen gezocht moeten worden voor die situaties waarin particulieren thans gemeentegrond in gebruik hebben zonder overeenkomst. Toch willen wij deze stukjes grond op termijn niet "verliezen" door verjaring en zal dit gebruik, liefst in overeenstemming met de gebruiker van de grond, moeten worden beëindigd of geformaliseerd/gelegaliseerd door verkoop of anderszins.

Voorbeeld: hoewel de door de gemeenteraad vastgestelde verkoopprijs voor openbaar groen voor velen geen beletsel is om tot koop over te gaan (in 2014 is voor bijna € 190.000,00 aan openbaar groen verkocht) is de koop van kleine kavels relatief duur. Stel, de oppervlakte van het gebruikte gemeentegrond is 10 m². De koopsom is dan € 1.277,30 (prijsspeil 2014). De kosten koper hierbij bedragen € 734,00, d.w.z. ruim 57%.

De hoge totaalprijs, die ontstaat door de scheve verhouding tussen de koopsom en de bijkomende kosten, zal ervoor zorgen dat veel gebruikers van dit soort stukjes gemeentegrond van aankoop afzien. Deze problematiek zal, uitgaande van de bestaande verkoop- en verhuurregelingen, naar verwachting veelvuldig voorkomen. Binnen de pilot bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de grondstroken immers 10 m², volgens landelijke ervaringscijfers is de grootte de grondstroken gemiddeld 15 m².

Een afwijkende regeling voor deze van de standaard situatie afwijkende situatie achten wij dan ook gerechtvaardigd. Wij adviseren u hierom, in aanvulling op de reeds bestaande verhuurregeling, ook verhuur van openbaar groen toe te staan ten behoeve van het legaliseren van gebruik van gemeentegrond waaraan geen overeenkomst ten grondslag ligt. Hierbij dient het Groenbeleidsplan in acht te worden genomen. Hierin is vastgelegd dat in beginsel niet wordt overgegaan tot uitgifte van gemeentegrond, indien sprake is van structureel, functioneel of beeldbepalend groen.

Juridische gevolgen:

Door het gebruik van gemeentegrond voor privédoeleinden te huur of te koop aan te bieden wordt een bestaande situatie geactualiseerd (geformaliseerd/gelegaliseerd). Terugvordering houdt in dat de betreffende strook gemeentegrond als openbaar areaal wordt ingericht.

Niet kan worden uitgesloten dat bewoners zich gedurende het traject beroepen op het leerstuk van verjaring. Zij menen dat de eigendom van de grond door inbezitneming en tijdsverloop is overgegaan. Een dergelijk beroep dient per individueel geval aan de hand van het overgelegde bewijs te worden beoordeeld.

Door de bovenomschreven verruimde verhuurmogelijkheid te bieden, is de kans dat de bestaande situatie, met medewerking van de bewoner, alsnog kan worden gelegaliseerd groter. De kans dat een particulier zich in een juridische procedure zal beroepen op verjaring is kleiner.

Financiële gevolgen

Bij de verkoop of verhuur van gemeentegrond worden de prijzen gehanteerd zoals vastgelegd in het beleid voor verkoop en verhuur van gemeentegrond. Bij het ontruimen van grondstroken dient rekening te worden gehouden met de kosten van het opnieuw inrichten als gemeentegrond (€10,- voor straatwerk en €14,- voor openbaar groen per m²). Deze laatste kosten worden waar mogelijk gecombineerd met de herinrichting van de wijk. De kosten komen ten laste van het product Groen.

Communicatie

Binnen de pilot vindt communicatie plaats via brieven, lokale huis-aan-huisbladen, de gemeentelijke website en ten slotte naar behoefte een persoonlijk gesprek.

Monitoring/Evaluatie

Gedurende de pilot wordt de wethouder regelmatig op de hoogte gesteld van de gang van zaken. Als de pilot (nagenoeg) volledig is uitgewerkt vindt een evaluatie plaats. Middels deze aan het college en de raad te verstrekken evaluatie wordt inzichtelijk wat de effecten zijn van de pilot, waarna de keus kan worden gemaakt het grondgebruik ook buiten het pilotgebied te actualiseren.

Samenvatting

Om het gebruik van gemeentegrond voor privédoeleinden door particulieren tegen te gaan is het wenselijk te starten met een pilot die toeziet op het verhuren, verkopen of terugnemen van dergelijke grondstroken. Ten behoeve van de uitvoering van de pilot wordt u geadviseerd de huidige verhuurregeling, welke is opgesteld voor de standaard situatie waarin de bewoner de gemeente vraagt de grond te verhuren, uit te breiden met een regeling voor de situatie waarin de gemeente de bewoner de grond wil aanbieden ter actualisatie van het grondgebruik. De uitgangspunten zijn voor het overige opgenomen in de beleidsnotitie Actualisatie grondgebruik gemeente Heerhugowaard.

Voorstel / besluit

De raad besluit:

1. in aanvulling op de reeds bestaande regeling en met inachtneming van het Groenbeleidsplan, ook verhuur van openbaar groen toe te staan ten behoeve van het legaliseren van gebruik van gemeentegrond waaraan geen overeenkomst ten grondslag ligt.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
RB2013019	Huidige verhuurregeling openbaar groen
INT14-1648	Beleidsnotitie Actualisatie grondgebruik gemeente Heerhugowaard

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 maart 2015

RB2014144 Aanpassing regeling voor verhuur van gemeentegrond :

Akkoordstuk

Voor	Allen
Tegen	-

Nr.: RB2014144

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 maart 2015;

gelet op:
Regeling voor verhuur van gemeentegrond (RB2013019);

b e s l u i t

in aanvulling op de reeds bestaande regeling en met inachtneming van het Groenbeleidsplan, ook verhuur van openbaar groen toe te staan ten behoeve van het legaliseren van gebruik van gemeentegrond waaraan geen overeenkomst ten grondslag ligt.

Heerhugowaard, 24 maart 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

