

**BELEIDSNOTITIE
'UITGIFTE RESTSTROKEN EN HANDHAVING
GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN'
GEMEENTE WESTERVOORT.**

Inhoudsopgave

<u>1. Inleiding</u>	pp: 3
<u>2. Cijfermateriaal</u>	pp:4-5
<u>3. Werkwijze</u>	
<u>4. Beleid</u>	pp: 6-7
4.1 Behandeling en Toetsingscriteria	pp: 6
4.2 Checklist	pp: 6-7
<u>5. Uitgifteprijzen</u>	pp: 8-10
5.1 Verkoopprijs	pp: 8
5.2 Huurprijs	pp: 9
5.3 Verhuur met sterfhuisconstructie	pp: 9
5.4 Overgangsrecht	pp: 9
5.5 Verhuur om niet constructie	pp: 9-10
<u>6. Verjaring</u>	pp:10
6. 1 Werkwijze bij beroep op verjaring	pp: 11-12
<u>7. Handhaving</u>	pp: 12
7.1 Handhavingmethoden	pp: 12
Bijlagen	pp: 13
Bijlage 1: Schema; Wijze waarop de gemeente de eventuele legalisatie en de handhaving van de onrechtmatig in gebruik genomen grond zal aanpakken.	

1. Inleiding

Eind 2008 heeft Gbaand de onrechtmatig in gebruik genomen gemeentegrond binnen de gemeente Westervoort in kaart gebracht. Op diverse locaties wordt onrechtmatig gebruik gemaakt van gemeentegrond en openbaar groen. Vaak wordt de grond bij een tuin getrokken of worden er allerlei zaken, zoals schuttingen, schuren, aanhangers en afval op de grond geplaatst. In sommige gevallen is het onrechtmatig gebruik van gemeentegrond problematisch, bijvoorbeeld als de grond in de toekomst bestemd is voor de aanleg van wegen of als de grond nodig is voor de realisatie van openbaar groen. In andere gevallen is het gebruik van gemeentegrond geen bezwaar en kan de grond verkocht of verhuurd worden om de situatie te legaliseren. Om succesvol tegen het onrechtmatig gebruik van de gemeentegrond op te treden, is een handhavingsbeleid noodzakelijk. Dit stuk is bedoeld om de handhaving van al het onrechtmatige gebruik een sterke basis te geven. Daarnaast schept een beleid m.b.t. de besluitvorming betreffende groen- en reststroken duidelijkheid voor de burger.

In dit beleidstuk worden in hoofdstuk 2 de cijfers naar aanleiding van de inventarisatie cijfermatig besproken worden. De particulieren, huurders en bedrijven worden apart weergegeven. Hoofdstuk 3, staat de werkwijze. In hoofdstuk 4 zal verder ingegaan worden op het beleid en de criteria waaraan getoetst wordt of rond al dan niet in aanmerking komt voor verkoop. In hoofdstuk 5 staan de uitgifteprijsen beschreven. Waarna in hoofdstuk 6 ingegaan wordt op de procedure bij verjaringen. In hoofdstuk 7 staan de handhavingmethoden beschreven.

2. Cijfermateriaal

Uit de inventarisatie is gebleken dat er ca. 428 percelen zijn die (voor zover bekend) in gebruik zijn genomen zonder dat hier een verzoek tot koop of huur voor ingediend is. Tevens is er binnen de gemeente niet bekend dat er een geldige overeenkomst is voor het gebruik van deze percelen.

	In gebruik	Contract	Totaal onrechtmatig
Huurders	106	0	106
m²	5.366m ²	0m ²	5.366m ²
Particulieren	303	8	295
m²	13.355m ²	315m ²	13.040m ²
Bedrijven	49	22	27
m²	9.272m ²	3.570m ²	5.702m ²
Totaal			
Totaal m²	27.993m²	3.885m²	24.108m²

3. Werkwijze

Het is van belang om gemeente eigendommen te handhaven anders kan het eigendomsrecht in het gedrang komt. Verjaren van het eigendomsrecht houdt in, dat de eigenaar van de grond meer dan twintig jaar geen actie heeft ondernomen om te laten merken dat de onrechtmatig in gebruik genomen grond zijn eigendom is. Niets doen betekent dat de gemeente Westervoort ongemerkt de zeggenschap over haar grond verliest. Alvorens tot handhaving over te gaan dient eerst nagegaan te worden of de onrechtmatige situatie gelegaliseerd kan worden. De grond kan in sommige situaties aan de gebruiker worden verkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden. Als de grond in aanmerking komt voor uitgifte, doet de gemeente een voorstel tot verkoop, verhuur of tot ingebruikgeving, dit laatste alleen in uitzonderlijke gevallen. De belangrijkste doelstelling is dat gronden die verkocht kunnen worden ook werkelijk verkocht gaan worden. Wil de overtreder dit niet of is dit niet mogelijk, bijvoorbeeld doordat de gemeente de grond nodig heeft voor de realisatie van openbaar groen, dan moet de overtreder het onrechtmatig grondgebruik beëindigen. Waar nodig zal de gemeente gerechtelijke stappen ondernemen om het gebruik te beëindigen. De wijze waarop de gemeente de eventuele legalisatie en de handhaving van de onrechtmatig in gebruik genomen grond zal aanpakken is uitgewerkt in stappen. Voor een schematisch overzicht zie bijlage 1).

Stappen:

1 Inventarisatie van potentieel ongeregistreerd grondgebruik.

2 De inventarisatielijst controleren op aanwezige huur, gebruik of in gang zijnde verkoopovereenkomsten.

3 Opstellen lijst ongeregistreerde percelen. Alle gegevens worden gecontroleerd aan de hand van de gemeentelijke basisadministratiegegevens. Van elke situatie zal een dossier aangelegd worden.

4a Eerst zullen de bewoners individueel aangeschreven worden vóórdat onderzocht gaat worden of de grond voor uitgifte in aanmerking komt. Indien de overtreder aangeeft interesse te hebben in de aankoop van de grond zal bekeken worden of dit ook mogelijk is. Op deze manier worden er geen onnodige kosten gemaakt.

4b De stuitingsbrieven worden wijkgericht verstuurd. In de brief wordt gevraagd of de overtreder interesse heeft in een mogelijke aankoop of verhuur van het onrechtmatig gebruikte stuk gemeentegrond. De brief wordt vergezeld met een reactieformulier die door middel van een antwoordenvolpoe getourneerd dient te worden.

5 De reacties op de brieven kunnen zijn:

- 1 verzoek tot koop
- 2 teruggave grond aan de gemeente
- 3 aangeven dat het gebruik legaal is
- 4 opeisen van de grond door burger (verjaring)
- 5 geen reactie

6 De reacties zullen als volgt behandeld worden: De verzoeken tot aankoop zullen als eerste in behandeling worden genomen gevolgd door de verhuur verzoeken. In de tussentijd zullen de vrijwillige teruggave van gronden in behandeling genomen worden. Vervolgens zal geregistreerd worden welke gronden legaal in gebruik zijn zonder dat de gemeente hiervan op de hoogte was. De verhuur of ingebruikgeving-overeenkomsten zullen gedocumenteerd worden. Als laatste zullen de verjaringen (opeisen eigendomsrecht van de grond door bewoner) in behandeling worden genomen.

7a Gronden die verjaard zijn zullen worden overgedragen. Voordat de gemeente tot overschrijving overgaat zal onomstotelijk vastgesteld moeten worden dat de grond ook werkelijk verjaard is.

7b Overschrijving van de grond geschied door het ondertekenen van een akte van verjaring die notarieel vastgelegd zal worden. De kosten die hierbij gemoeid zijn komen voor rekening van de verkrijger.

8a Gronden die verkocht kunnen worden zullen conform het prijzenbeleid van de gemeente verkocht worden.

8b Gronden die niet voor verkoop in aanmerking komen maar ook niet op korte termijn noodzakelijk zijn voor de openbare inrichting komen in aanmerking voor verhuur. Ook hier zal het prijzenbeleid van de gemeente aangehouden worden.

8c In zeer uitzonderlijke situaties zal gebruik gemaakt worden van huurovereenkomsten om niet. Deze overeenkomsten zullen echter alleen onder bepaalde omstandigheden gesloten worden. Zo kan het gebruik gelegaliseerd worden en is het eigendomsrecht gewaarborgd.

9 Als na toetsing blijkt dat het onrechtmatige grondgebruik niet kan worden gelegaliseerd zal de onrechtmatige situatie moeten worden beëindigd. Hierbij moeten wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in ogenschouw worden genomen. Als gedurende vele jaren het grondgebruik is gedoogd of toezeggingen zijn gedaan, maar het gebruik na de toetsing niet kan worden gelegaliseerd, is ontruiming niet altijd een passende oplossing. Overwogen moet worden of afwijkend van de hoofdregel (ontruiming binnen 2 maanden) de situatie toch kan worden gelegaliseerd door middel van een huurovereenkomst met een sterfhuisconstructie.

10 Informele voormelding

Voordat gestart wordt met een juridische procedure zal getracht worden op informele wijze de illegale situatie op te heffen, namelijk door een informele voormelding. De overtreder zal schriftelijk worden verzocht de illegale situatie zelf te wijzigen door de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken.

11 Aanschrijven/ontruimen

Indien er na het eerste verzoek om de grond te ontruimen geen gehoor aangegeven wordt, zal nogmaals verzocht worden de grond te ontruimen binnen een kortere gestelde periode. Indien aan het tweede verzoek tot ontruiming ook geen gehoor gegeven wordt zal de gemeente zelf tot ontruiming van de grond overgaan, waarna de grond in de oorspronkelijke staat hersteld wordt. De kosten van het ontruimen zullen op de gebruiker worden verhaald.

12 Na-controle

De onrechtmatige situaties die gelegaliseerd of teruggevorderd zijn dienen in dat jaar te worden gecontroleerd op wijzigingen. Zo kan de bewoner tijdig aangeschreven worden om hernieuwd onrechtmatig gebruik te voorkomen. Na verloop van het eerste jaar na ontruiming kan de controle van de ontruimde locaties meegenomen worden door handhaving met een driejaarlijkse na-controle.

13 Bezwaar en beroep

Indien men het niet eens is met de beslissing van de gemeente dat de grond ontruimd wordt en terug in beheer wordt genomen kan men daarvoor naar de burgerlijke rechter. Dit heeft geen opschortende werking.

4. Beleid

Uitgangspunt van het beleid is dat alle gronden, die geen functie (meer) hebben voor de gemeente, worden uitgegeven. Uit ervaring is gebleken dat de burger in eerste instantie al een keuze heeft gemaakt of hij/zij tot aankoop wenst over te gaan, dan wel het perceel in huur wenst aan te nemen. Corresponderen over een mogelijke verkoop, terwijl de burger enkel wenst te huren is daarmee niet zinvol. In het verlengde hiervan is een standaard formulier ontwikkeld waarop de burger alle relevante informatie dient aan te geven en de voorkeur voor koop c.q. huur kenbaar kan maken.

Bij gronduitgifte moet een onderscheid worden gemaakt tussen verkoop, verhuur en verhuur om niet. Bij verhuur om niet moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de situatie dat de gemeente het gewenst acht om een reststrook uit te geven, ter besparing op het groenonderhoud, terwijl de reststrook voor de burger geen wezenlijke toegevoegde waarde heeft voor het hoofdperceel. Hier zal verder op ingegaan worden in de paragraaf verhuur om niet op pagina 11 & 12.

Beleidslijn:

1. Verkoop gronden, conform prijzenbeleid (zie hoofdstuk 5).
2. Verhuren (conform prijzenbeleid, hoofdstuk 5):
 - in het perceel zijn kabels en leidingen aanwezig;
 - perceel op korte termijn noodzakelijk voor openbare inrichting;
 - huidige gebruikers zien van koop af.
3. Verhuur om niet, bij uitzonderlijke situatie. Situatie legaliseren en eigendomsrecht waarborgen) (Zie voorwaarden paragraaf 5.5).
4. beroep op verjaring door huiseigenaar, proberen minnelijk te regelen (zie hoofdstuk 6).

4.1 Behandeling en toetsingscriteria

Om te kunnen beoordelen of een reststrook voor uitgifte in aanmerking komt, zijn verschillende methoden mogelijk. Voorgesteld wordt om verzoeken te toetsen aan een checklist. Voldoet een verzoek niet aan een van de gestelde voorwaarden uit de checklist, dan is uitgifte niet mogelijk.

4.2 Checklist

1: Aangrenzend aan woonperceel van verzoeker/overtreder:

Ter voorkoming van ongewenste eigendomsverhoudingen, is uitgifte van reststroken alleen mogelijk indien de reststrook direct grenst aan het woonperceel van verzoeker/overtreder.

2: Groenvisie/landschapsschoon:

Met betrekking tot het openbaar groen kunnen diverse functies worden onderscheiden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan; sierfunctie/beeldkwaliteit, afschermingsfunctie, verkeersbegeleidende functie, recreatie en natuur. Deze functies bepalen in belangrijke mate de waardering die men voor een wijk of buurt heeft. Uitgifte van reststroken zal goed moeten worden afgewogen om te voorkomen dat omwonenden worden geschaad in de belevingswaarde en beeldkwaliteit van hun wijk.

Gemeentegrond die is opgenomen in het groenbeheersplan wordt in beginsel niet uitgegeven, tenzij hiervan om motiverende redenen dient te worden afgeweken. Ingeval het betreffende perceel niet is opgenomen in het groenstructuurplan, zal per geval worden bezien of het verzoek kan worden gehonoreerd. Tenslotte kan worden besloten om geen reststroken te verkopen indien op het perceel 'waardevolle' bomen staan. Uitgifte in de vorm van verhuur is hierbij mogelijk zolang het behoud van de bomen duidelijk wordt geclausuleerd. Verkoop van reststroken waarop zich 'gewone' bomen bevinden is mogelijk, alleen onder de uitdrukkelijke mededeling dat kappen zonder vergunning niet is toegestaan.

3: Omgevingsscan:

In het kader van een goede belangenafweging, is het noodzakelijk om de directe omgeving te scannen op mogelijk nadeel die omwonenden kunnen lijden bij uitgifte van een reststrook. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verminderd uitzicht van directe buurtbewoners.

4: Verkeersveiligheid/toegang voor hulpverlening

In dit kader zal niet alleen een afweging moeten worden gemaakt van de huidige situatie maar ook zal er aan de toekomstige noodzakelijke aanpassingen aan infrastructurele werken gedacht moeten worden. Een eventuele wegverbreding c.q. aanleg van een fietspad kan door uitgifte namelijk in gevaar komen. Daarnaast dient goed in ogenschouw te worden genomen of uitgifte geen belemmering oplevert voor hulpverleners.

5: Bezwaren vanuit Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor reststroken is de kans op toekomstige ontwikkelingen wellicht minder groot dan voor grote kavels gemeentegrond. Desalniettemin is het gewenst om bij de uitgifte per geval hieromtrent een oordeel te geven. Hierbij kan gedacht worden aan toekomstige herinrichting van plantsoenen, buffergroen, of andere te verwachten toekomstige bestemmingen.

6: Bestemmingsplan

Uitgifte van reststroken is in beginsel enkel mogelijk indien de bestemming in overeenstemming is gebracht met het voorgenomen gebruik. Uitgangspunt hierbij is dat reststroken een tuin of erf bestemming krijgen of hebben. Deze voorwaarde wordt primair gesteld om bezwaren van omwonenden te voorkomen. Indien 'openbaar groen' wordt gebruikt als tuin, bestaat de mogelijkheid dat omwonenden de gemeente verzoeken om handhavend op te treden. Vanuit de 'beginselplicht tot handhaving', hetgeen in vaste jurisprudentie is bepaald, komt de gemeente hierdoor in een moeilijke positie, daarom is het wenselijk om de bestemming te wijzigen na verkoop indien noodzakelijk. In de koopovereenkomst kan bijvoorbeeld de ontbindende voorwaarde opgenomen worden dat de gemeente binnen 10 jaar de bestemming dient te wijzigen.

7: Kabels & leidingen en het gemeentelijke riooltracé

De nutsbedrijven hebben er op aangedrongen dat gemeenten niet tot 'verkoop' overgaan van gemeentegrond waarin nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd. Zij stellen zich op het standpunt dat de tracés gelegen in het openbaar gebied in overleg en met goedkeuring van de gemeente zijn gekozen. Gezien het belang van een goede bereikbaarheid door de nutsbedrijven is het niet gewenst om belaste percelen te verkopen. Dit bezwaar wordt niet voldoende ondervangen door het vestigen van een zakelijk recht van opstal.

Een huurovereenkomst kan wel mogelijkheden bieden. In een huurovereenkomst kunnen duidelijke voorwaarden opgenomen worden dat de nutsbedrijven te allen tijde toegang hebben en niet verplicht zijn om schade aan aangebrachte zaken te vergoeden. Ook kan in een huurovereenkomst bepaald worden dat de huurder geen gesloten verhardingen mag aanbrengen of andere handelingen mag verrichten die de kabels & leidingen kunnen beschadigen. Gezien het beperkte gebruik van de reststrook, is het redelijk om een reductie te geven op de huurprijs.

8: Aaneengesloten uitgifte bij meerdere percelen (geen versnippering)

In sommige situaties is het niet wenselijk om reststroken te verkopen als er sprake is van een aaneengesloten strook gemeentegrond grenzend aan diverse woonpercelen. Verkoop kan alleen doorgang vinden als alle bewoners bereidt zijn om de grond aan te kopen. Losse verkoop stuit vaak op esthetische bezwaren. Daarnaast zal het vaak zo zijn dat de onderhoudskosten hierdoor toenemen als gevolg van de vele kleine groenstrookjes die daarna ontstaan. Een groot rechthoekig perceel is immers eenvoudiger te onderhouden dan een perceel met diverse hoeken.

Uitgangspunt is derhalve dat enkel tot verkoop zal worden overgegaan indien alle aangrenzende woonpercelen tot aankoop overgaan. In bepaalde gevallen is verhuur wel mogelijk omdat een huurovereenkomst geen definitief karakter heeft. Verhuur van dergelijke stroken is afhankelijk van de toenemende onderhoudskosten.

9: Huurwoning of koopwoning

Gemeentegrond kan alleen verkocht worden aan bewoners met een koopwoning. Ingeval het woonperceel een huurwoning betreft, zal uitsluitend verhuur c.q. verhuren om niet mogelijk zijn.

Hardheidsclausule

Bij verzoeken waarin deze beleidsnota niet voorziet of toepassing van deze beleidsnota tot onwenselijke resultaten zal leiden, zal het college van burgemeester en wethouders hieromtrent een beslissing nemen.

5. Uitgifteprijzen

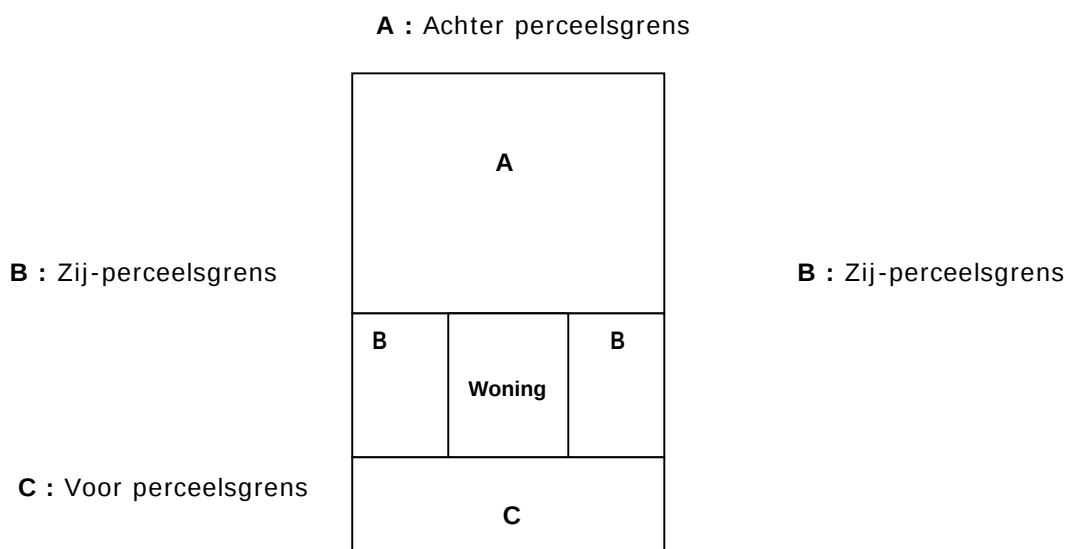
Alle prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

5.1 Verkoopprijs

Voor het bepalen van de waarde van de grond wordt gebruik gemaakt van onderstaand schema. De leveringskosten (overdrachtsbelasting 6%, notariële en kadastrale kosten) zijn voor rekening van de koper en worden nader beschreven bij overige kosten.

Zone A	Zone B	Zone C
€ 63,--	€ 48,--	€ 33,--

* Prijzen zijn per vierkante meter.



Overige kosten:

Naast de grondkosten zijn de volgende kosten voor de koper bij een notariële overdracht.

6% overdrachtsbelasting (over de totaal waarde grond)

Notariskosten ongeveer € 320,-- (inclusief btw)

Kadastrale kosten:

Het Kadaster verzamelt gegevens van registergoederen in Nederland, houdt deze bij in openbare registers en op kadastrale kaarten en stelt deze gegevens tegen een vergoeding beschikbaar aan particulieren, bedrijven en andere belanghebbenden in de samenleving. De overdracht van een stuk grond zal in de administratie van het kadaster worden opgenomen nadat het stuk grond door het kadaster is ingemeten. Aan deze inmeting en inschrijving zijn kosten verbonden. De kosten kunnen als volgt verdeeld worden.

- Na verkoop (na passeren van de leveringsakte).

Kleiner dan 100m² **en** niet duurder dan € 5.000,00 = € 145,00 + € 60,75 = € 205,75.

- Na verkoop (na passeren van de leveringsakte)

Groter dan 100m² of meer dan € 5.000,00, = € 145,00 + € 995,00 = € 1.140,00.

- Vooraf splitsen, standaard tarief € 550,00 (onafhankelijk van de grootte of de verkoopprijs).

5.2 Huurprijs

Bij verhuur wordt de huurprijs gebaseerd op de economische waarde. Hierbij wordt de huurprijs per jaar gesteld op 6% van de verkoopprijs. Bij verhuur van een reststrook, zal de strook grond wel een toegevoegde waarde moeten hebben voor het hoofdperceel. Er geldt een minimale huurprijs van € 60,- per jaar ongeacht het aantal vierkante meters.

Ingeval in de betreffende reststrook nutsvoorzieningen zijn gelegen, kan het perceel niet zonder enig risico worden ingericht. Uitgangspunt is dat de betreffende nutsbedrijven zonder enige verplichting tot schadevergoeding bij de kabels en/of leidingen kunnen. In dergelijke gevallen wordt de huurprijs gehalveerd, oftewel 3% van de verkoopprijs.

5.3 Verhuur met sterfhuisconstructie

Situaties die al langer dan 20 jaar bestaat, waar een beroep op verjaring wordt gedaan en waar een bepaalde geschiedenis aanvast zit kunnen worden opgelost door de gemeentegrond tijdelijk in huur te geven door middel van een sterfhuisconstructie. Hierbij geldt als voorwaarde dat het perceel bij verhuizing c.q. verkoop in de oorspronkelijke staat moet worden opgeleverd. Rekening houdend met het belang om een perceel op korte of lange termijn terug te krijgen, zal hieromtrent per geval een afweging maken. Hierbij spelen verkeersveiligheid en de reeds gevoerde correspondentie in het verleden met de betreffende persoon een belangrijke rol.

Indien de betreffende strook grond niet kan worden uitgegeven, dan wel de betreffende persoon weigert een overeenkomst met de gemeente aan te gaan, zal de strook grond worden teruggevorderd. Na twee aanschrijvingen vanuit de gemeente, zal opdracht worden verleend aan de huisadvocaat om de terugvordering in rechte te realiseren.

5.4 Overgangsrecht

Het is wenselijk om reststroken die nu tegen een zeer geringe vergoeding verhuurt worden, in verband met de rechtsgelijkheid, binnen een periode van 5 jaar op hetzelfde prijsniveau te krijgen als de recente huurovereenkomsten. Door middel van de onderstaande ingroei-regeling worden de huurprijzen gelijkgetrokken met het huidige uitgangspunt. Indien een perceel voor verkoop in aanmerking komt, zal de betreffende reststrook te koop worden aangeboden.

De gemiddelde oppervlakte van een huurovereenkomsten bedraagt circa 20 m². Bij een uitgifteprijs van € 63,- m², bedraagt de huurprijs per jaar € 75,60 (6% van € 1260-).

Het eerste jaar	2010	betaalt de huurder	€ 12,60 (1% van de grondwaarde)
Het tweede jaar	2011	betaalt de huurder	€ 25,20 (2% van de grondwaarde)
Het derde jaar	2012	betaalt de huurder	€ 37,80 (3% van de grondwaarde)
Het vierde jaar	2013	betaalt de huurder	€ 50,40 (4% van de grondwaarde)
Het vijfde jaar	2014	betaalt de huurder	€ 63,- (5% van de grondwaarde)

Vanaf het zesde jaar is de huurder 6% verschuldigd van de verkoopprijs. Vanaf dat moment zal jaarlijks de huurprijs worden geïndexeerd.

De ingroei-regeling geldt op gelijke wijze, maar in drie jaar, voor huurovereenkomsten met een gereduceerd tarief wegens de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond.

5.5 Verhuur om niet

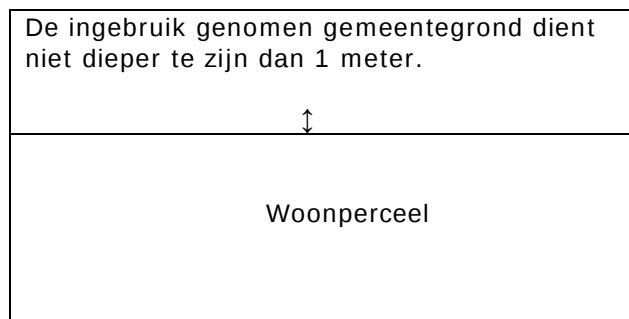
In sommige situaties kan nauwelijks van een verhoging van het woongenot worden gesproken maar de gemeente heeft er wel belang bij dat de burger de groenstrook onderhoudt. In die gevallen zal worden gekozen voor de constructie van verhuur om niet.

De verhuur om niet wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Gezien het feit dat er nauwelijks sprake is van een vergroting van het woongenot wordt de grond om niet verhuurd. De bewoners nemen overigens al de onderhoudskosten voor hun rekening.

Doelstelling is het registreren van het gebruik van gemeentegrond. Voor het project is het van belang dat door middel van een verhuur overeenkomst om niet het eigendom van de gemeente gewaarborgd blijft. Op deze manier wordt het gebruik geregistreerd en blijft de rechtsgelijkheid onder burgers gewaarborgd.

Middels een verhuurovereenkomst om niet wordt toestemming gegeven om de strook van de gemeente naar eigen wens in te planten of bij de tuin te betrekken (mits voldaan wordt aan de bestemming). Het is niet toegestaan om op de grond van de gemeente bouwwerken te plaatsen. De mogelijkheid bestaat dat er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn.

Om te kunnen huren om niet moet aan de volgende punten voldaan worden:
 De strook dient te zijn gelegen aan de voorzijde van de woning;
 De strook dient te grenzen aan het trottoir of de straat;
 De strook levert geen meerwaarde op voor de bewoners;
 In de toekomst bestaat de mogelijkheid dat de gemeente de strook nodig kan hebben voor infrastructurele doeleinden of groenvoorzieningen.
 Indien de strook aan de voorzijde van de woning over de gehele breedte van het perceel in gebruik is genomen dient de diepte van de strook niet meer dan 1 meter te bedragen.



6. Verjaring

Het terugvorderingsrecht van de gemeente is verjaard indien zij, als oorspronkelijke rechthebbende, verzuimd heeft om op te komen voor haar rechten in de periode dat het verjaringstermijn liep. Verjaring heeft als functie om het recht zoveel mogelijk bij de feitelijke (gegroeide) toestand aan te laten sluiten (rechtszekerheid).

Er zijn twee vormen van verjaring, acquisitieve (verkrijgende) verjaring en extinctieve (bevrijdende) verjaring van rechtsvorderingen. Verkrijgende verjaring treedt op indien de grond gedurende 10 jaar onafgebroken en te goeder trouw in bezit is (art. 3:99 BW). Gedurende een verjaringstermijn kan de rechthebbende, de gemeente, een rechtsvordering instellen om het bezit van de ander te beëindigen. Bij extinctieve verjaring (te kwader trouw) verjaart een rechtsvordering door verloop van 20 jaar (art. 3:306 BW). De termijn waarop de verjaring aanvangt, is het moment dat de grond in bezit is genomen (art. 3:314 lid 2 BW). Voltooiing van extinctieve verjaring van rechtsverordeningen heeft verkrijgende verjaring tot gevolg.

Een goed kan slechts door (onafgebroken) bezit gedurende een bepaalde periode vanwege verjaring in eigendom worden verkregen. Bezit wordt verkregen door onder andere inbezitneming (art. 3:112 BW). Inbezitneming is de feitelijke macht verschaffen over een goed (art. 3:113 lid 1 BW). Een bezitter te goeder trouw verkrijgt de eigendom door een onafgebroken bezit gedurende tien jaren (art. 3:99 lid 1 BW). In de praktijk is er eigenlijk nooit sprake van te goeder trouw. In de regel kan worden aangetoond dat de bezitter bekend is met het gegeven dat hij de grond niet op legale wijze in gebruik heeft c.q. geen eigenaar is. De bezitter behoeft dan ook niet te goeder trouw te zijn (art. 3:105 lid 1 BW). De rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit door iemand die niet te goeder trouw is, verjaart door verloop van twintig jaar (art. 3:306 BW). Indien de verjaringstermijn is voltooid heeft dit eigendomsovergang tot verkrijging onder bijzondere titel tot gevolg. Deze eigendomsovergang geldt voor zowel verkrijgende verjaring als bevrijdende verjaring van rechtswege.

De verjaring van een rechtsvordering kan worden gestuit door een daad van rechtsvervolgning, door een schriftelijke aanmaning en door erkenning (art. 3:316-318 boek 3 BW). De schriftelijke aanmaning moet binnen 6 maanden gevolgd worden door het instellen van een eis of andere daad van rechtsvervolgning, anders blijft het verjaringstermijn gewoon doorlopen. Na de dag waarop de verjaring is gestuit begint direct een nieuwe verjaringstermijn te lopen. Deze is gelijk aan de oorspronkelijke en niet langer dan vijf jaar, maar kan niet eerder dan de oorspronkelijke termijn zijn verstreken (art. 3:319 BW). Alleen als de verjaring is gestuit door het instellen van een eis die door toewijzing is gevolgd begint geen nieuwe termijn te lopen. Ook na erkenning begint er dus een nieuwe termijn te lopen.

6. 1. Werkwijze bij beroep op verjaring

Mensen zullen een beroep op verjaring aan de gemeente moeten richten. Vervolgens moet de gemeente beslissen of zij meewerkt aan een beroep op verjaring. Voor de inhoudelijke beoordeling van een beroep op verjaring zal een bureau (Gbaand) worden ingeschakeld. Een discussie of met recht een beroep op verjaring gedaan kan worden zal zich met name toespitsen op bewijslast. Uit de inhoudelijke beoordeling zullen twee uitkomsten komen, waarna verschillende opties mogelijk zijn. Hieronder worden achtereenvolgens de opties besproken, het effect en de argumenten.

A. Wel verjaring aannemelijk gemaakt, overdracht via akte van levering

In beginsel is het zo dat bewoners die zich met succes op verjaring beroepen zelf zorg moeten dragen voor inschrijving bij het kadaster, zodat de groenstrook op hun naam komt. Hierbij komen de kosten voor rekening van de bewoner. Deze kosten kunnen voor bewoners hoog oplopen. Dit kan een reden zijn voor bewoners om na de vaststelling dat er een gerede kans op verjaring is, geen actie te ondernemen om de groenstrook op hun naam te verkrijgen. Naar buiten toe blijft dan juridisch sprake van een onduidelijke situatie. Om dit te voorkomen is besloten om indien verjaring aannemelijk is gemaakt de bewoner de grond tegen betaling van de kosten van de overdracht, vertaald in een koopprijs aan te bieden. De gemeente betaalt vervolgens de overdrachtskosten aan de notaris, zodat de bewoner gebruik maakt van een eventuele collectiviteitskorting die de gemeente bij een notaris kan bedingen (voor de uitvoering van het project). Per saldo kost het de gemeente geen geld, de bewoners profiteren van de collectiviteitskorting, en er is juridische duidelijkheid.

B. verjaring aannemelijk gemaakt, overschrijving via akte van verjaring

Indien de burger het aanbod tot koop als genoemd bij optie A niet accepteert dan zal de burger zelf zorg moeten dragen voor de notariële en kadastrale afwikkeling. De gemeente zal dan meewerken, onder de voorwaarde dat de burger binnen twee maanden bij de notaris een akte van verjaring laat opmaken. Pas bij de notaris zal officieel de verjaring worden erkend. De notaris kan ondanks de overeenstemming tussen partijen dat sprake is van verjaring, nog zelfstandig toetsen of inderdaad sprake is van verjaring. Wanneer niet binnen twee maanden tot het opmaken van een akte van verjaring overgegaan is, zal de gemeente verjaring niet erkennen. De bewoner wordt er op gewezen dat als de grond op naam van de gemeente blijft staan in de openbare registers, de bewoner problemen zal krijgen indien hij of zij de grond wil overdragen of een hypotheek wil vestigen.

C. Geen verjaring, herhalen oorspronkelijk aanbod

Indien na de toets door de gemeente blijkt dat niet aan de criteria voor verjaring voldaan wordt, zal de gemeente haar eerder gedane aanbod tot koop of huur herhalen. Er is in beginsel geen grond om van het vastgestelde beleid af te wijken. Indien geen overeenstemming bereikt wordt met de bewoner, zullen wij het college vragen om toestemming te geven om tot ontruiming over te gaan.

D. Geen verjaring, naar de rechter

Burgers kunnen na afwijzing van een beroep op verjaring ervoor kiezen om deze beslissing van de gemeente aan te vechten bij de civiele rechter. De gemeente zal proberen om de zaak in der minne te regelen waarbij gehandeld zal worden volgens het vastgestelde beleid, maar indien dit niet lukt, zal de gemeente mee moeten gaan in de procedure bij de rechter.

Beoogd effect:

1. Zo veel mogelijk zaken in der minne op een juridisch correcte wijze regelen.
2. Bij verjaringsgevallen zodanig toetsen dat met vrij grote mate van zekerheid vastgesteld kan worden of al dan niet van verjaring sprake is.
3. Gelijke zaken gelijk behandelen.
4. Zoveel mogelijk verkoop realiseren.
5. Wanneer de gemeente overtuigd is dat geen sprake is van verjaring via revindicatie grond terugvorderen.

Ad 1. Zaken op juridische correcte wijze in der minne regelen

Dit is een publieksvriendelijker aanpak, en zal meer begrip en waardering opleveren, waarbij de kosten veel lager zullen zijn dan bij gerechtelijke procedures. Ook wanneer de mensen een beroep op verjaring gedaan hebben en blijkt dat er geen sprake is van verjaring, zal nog getracht worden middels huur of koop tot een regeling te komen alvorens een ontruimingsactie gestart wordt.

Ad 2. Verjaring toetsen

Door een deskundige inzake verjaringen de toets te laten uitvoeren kan met een vrij grote mate van zekerheid de uitkomst bepaald worden wat van belang is voor de vervolgstappen. Op een verantwoorde wijze kan dan tegen een lager bedrag de grond overgedragen worden of worden meegewerkt aan akte van verjaring (indien verjaring aangetoond wordt) maar ook kan in geval geen verjaring aangetoond wordt, een gerechtelijke ontruimingsprocedure verantwoord worden ingezet.

Ad 3. Uniformiteit

Uitgangspunt van het groenstrokenbeleid is om gelijkwaardige zaken op gelijkwaardige wijze te regelen binnen de gemeente.

Ad 4. Groenstroken verkopen

Het voordeel van verkopen is dat er meer inkomsten zijn, een voorwaarde voor het welslagen van het project. Ander voordeel is dat door het afstoten van de groenstroken de beheerskosten gereduceerd worden.

Ad 5. Terugvordering

Vanwege de geloofwaardigheid is het belangrijk zonodig zwaardere middelen in te zetten om het doel te halen. Bovendien gaat daar een signalerende werking vanuit naar de burgers en ontstaat geen negatieve beeldvorming over het handelen van de overheid.

7. Handhaving

Geconstateerd is dat binnen de gemeente Westervoort het onrechtmatig in gebruik nemen van gemeentegrond steeds vaker voorkomt. Ter voorkoming van aanleg van wegen, groen of andere infrastructuur, ontsiering van het straatbeeld en de groenstructuur, is het noodzakelijk om hiertegen op te treden indien legalisatie niet mogelijk of wenselijk is.

Indien legalisatie door middel van verkoop, verhuur of een bruikleenconstructie (verhuur om niet) niet mogelijk is of niet gewenst wordt door de bewoners dient de grond terug in beheer genomen te worden. De gemeente kan dan de grond terugvorderen. Dit kan zolang de bewoners het eigendomsrecht niet in twijfel trekken door middel van verjaring. Beroepen bewoners zich niet op verjaring dan kan de gemeente op eigen initiatief, zonder tussenkomst van de rechter de grond terugvorderen. Eerst zal de bewoner aangeschreven worden met het vriendelijke toch dringende verzoek om eventuele verhardingen waarvoor geen gemeentelijke vergunning is afgegeven, al hun opstallen en andere eigendommen zoals aangebrachte beplanting, hekwerk, en dergelijke, uiterlijk voor een bepaalde datum van de betreffende strook gemeentegrond te verwijderen en verwijderd te houden. Indien de bewoners hier geen gehoor aangeven volgt er een brief waarin de dag en het tijdstip vermeldt staan waarop de gemeente de grond laat ontruimen.

Indien bewoners een beroep op verjaring doen, het eigendomsrecht van de gemeente wordt in twijfel getrokken, zal eerst de verjaringszaak in behandeling genomen dienen te worden. Indien de gemeente het bewijs niet voldoen acht en niet wil berusten in de verjaring kan de bewoner naar de rechter stappen. De rechter zal dan moeten beslissen of de grond al dan niet verjaard is. Indien de bewoner niet naar de rechter stapt en de gemeente de grond terug wil vorderen zal er bij de rechter een revindicatie (terug) vordering aangevraagd dienen te worden.

7.1 Handhavingmethoden

In de situaties waarin zonder toestemming een strook gemeentegrond in gebruik is genomen en eventueel is bebouwd, kan de gemeente gebruik maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheid indien de handhaving steun vindt in de Algemene Plaatselijke Verordening of andere publiekrechtelijke regelgeving (bijv. bestemmingsplan). Denk hierbij aan geplaatste werken in de berm of het gebruik van een strook grond dat in strijd is met het bestemmingsplan. In het kader van de terugvordering van de strook gemeentegrond, biedt de publiekrechtelijke weg echter niet voldoende mogelijkheden. Formeel kan namelijk enkel via de privaatrechtelijke weg het eigendom veilig worden gesteld. Onrechtmatig in gebruik genomen stroken gemeentegrond die niet kunnen worden uitgegeven, worden derhalve teruggevorderd via de revindicatieactie (vgl. artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek).

Bijlagen

Bijlage 1; Wijze waarop de gemeente de eventuele legalisatie en de handhaving van de onrechtmatig in gebruik genomen grond zal aanpakken

