

Notitie stand van zaken

Project ongeregistreerd grondgebruik

Algemeen

Aangezien de gemeente regelmatig geconfronteerd werd met gebruik van gemeentegrond zonder dat hieraan een contract ten grondslag lag (bijvoorbeeld door middel van een huurovereenkomst), ontstond op enig moment de behoefte aan inzicht in de omvang van dit gebruik. Men noemt dat grondgebruik ook wel illegaal, onrechtmatig of ongeregistreerd, omdat het gebruik niet schriftelijk is vastgelegd. Een situatie die in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast is het college ingevolge artikel 160 lid 4 van de Gemeentewet verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van verjaring of van verlies van recht of bezit. De ongeregistreerde situaties dienen derhalve te worden opgelost.

Sinds 2011 is het vraagstuk van de ongeregistreerde reststroken opgepakt. Dit onderwerp stond op dat moment nog in heel Nederland in de kinderschoenen. Er was nauwelijks ervaring met het terugdringen van ongeregistreerd grondgebruik. Op grond van het toen door het College van B en W vastgestelde beleid lag het accent op koop of teruggave van de in gebruik genomen grond. Met als belangrijkste doel dat in principe aan alle niet geregistreerd grondgebruik een einde komt. Dit om te voorkomen dat de gemeente het eigendom van de in gebruik zijnde gronden verliest door middel van verjaring. Met de kanttekening dat handhaving zo veel als mogelijk voorkomen dient te worden. Tijdens de uitvoering liepen we tegen situaties aan die minder duidelijk waren. Zoals wel of geen verjaring of dat men het gewoonweg niet wist dat er sprake was van onrechtmatig gebruik. Daardoor leidde behandeling van een enkele kwestie tot een impasse en bleef soms liggen.

Verloop van het project

Gaandeweg werd duidelijk dat het beleid verruimd moest worden om tot een betere behandeling van het ongeregistreerde grondgebruik te komen. In 2013 heeft het College de mogelijkheid van bruikleenovereenkomst toegevoegd. Dit leidde direct tot een soepeler verloop van het registratieproces. Gesteld kan worden dat de contacten vanaf dat moment in het algemeen naar tevredenheid verlopen. Bijna alle kwesties in de Millsebaan zijn in 2013 door middel van een bruikleenovereenkomst opgelost. Inmiddels is ook de draad weer opgepakt van de situaties die destijds in een impasse geraakt zijn waaronder enkele in Odiliapeel. De verwachting is dat met een bruikleenovereenkomst tot een passende oplossing gekomen gaat worden.

Stand van zaken

Inventarisatie

Teneinde een idee te krijgen van de omvang van het ongeregistreerd grondgebruik in Uden heeft de gemeente destijds een stagiaire (die hiervan een afstudeerstage heeft gemaakt) opdracht gegeven een inventarisatie te maken. Uit de inventarisatie bleek dat er in totaal 1.099 ongeregistreerde situaties zijn, waarvan 640 bij particulieren en bedrijven en 459 bij huurders van Area.

In totaal zijn er inmiddels ruim 600 mensen benaderd. Met 313 mensen is overeenstemming bereikt. Er is 4 keer officieel een kanttekening geplaatst bij de door ons voorgestelde oplossing, waarvan er 3 voortkwamen uit de start van het project.

Het ongeregistreerde gebruik van de huurders van Area wordt indien mogelijk in één transactie met Area afgehandeld. Hierover is recent bestuurlijk overleg gevoerd met de intentie om dit jaar in één keer 459 situaties af te wikkelen.

Resultaten (m.u.v. Area)

totaal situaties	benaderd	in behandeling/onderhandeling	afgehandeld
640	604	291	313

Categorieën afgehandeld					
akte verjaring	akte verkoop	verjaring erkend (nog geen akte)	Terug gegeven	verhuurd	bruikleen
21	35	38	23	8	188

Verkocht totale project (2011 t/m 2015)	€ 261.763,17
Verkocht 2015	€ 81.794,00

Vastgelopen kwesties

Een aantal kwesties waren zoals eerder vermeld in een impasse geraakt waaronder enkele in Odiliapeel. De meeste bieden wij, conform hun wensen, een bruikleenovereenkomst aan. We verwachten deze kwesties binnenkort te hebben afgehandeld.

Mondelinge overeenstemming

Mensen die in het verleden een mondelinge bruikleenovereenkomst bleken te hebben gesloten wordt een schriftelijke bruikleenovereenkomst aangeboden.

Gebouw op gemeentegrond

In sommige gevallen is er op gemeentegrond gebouwd. De gemeente is in dat geval door middel van natrekking juridisch gezien eigenaar van het gebouw. Dat is voor beide partijen onwenselijk. In dat geval wordt voorgesteld om deze gemeentegrond te kopen of te huren. Wij leggen mensen in dat geval uit dat het verstandiger is om de grond te kopen. Zij zijn daartoe nooit verplicht. We kunnen ook een andere oplossing bieden, zoals verhuur. Als mensen de grond kopen gaat dat in minnelijk overleg.

Teruggave grond

Het komt weinig voor dat mensen ervoor kiezen grond terug te geven. Als dat gebeurt geschiedt dat op vrijwillige basis. Wij dwingen niemand ertoe door middel van handhaving om bijvoorbeeld muren of hekwerken te verplaatsen.

Beter verloop project

Sinds de wijziging van het beleid zijn de resultaten verbeterd en verloopt het project voortvarender. Het contact met de bewoners verloopt harmonieuzer. De bewoners zijn tevreden. We merken dat er vertrouwen is bij de bewoners. Er zijn daardoor meer ongeregistreerde situaties snel afgewikkeld.

Tot slot

Het project loopt tot einde dit jaar. Op dat moment wordt gezien of en zo ja hoe dit onderwerp een vervolg zal krijgen. Vanuit diverse gemeenten weten wij dat streven naar opheffing van alle (100%) ongeregistreerde situaties niet reëel is.