

Plan van aanpak illegaal grondgebruik

Inleiding

Uit onderzoek in 2013 is gebleken dat er ongeveer 1003 (deel)percelen illegaal in gebruik zijn genomen. Dit betreft ongeveer 127.780 m². Hierbij moet aangetekend worden dat bijna de helft in gebruik is genomen door manegehouder Van den Broek.

Op grond van artikel 160 lid 4 Gemeentewet is de gemeente verplicht om alle "conservatoire maatregelen te nemen en te doen wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit". Daarom is een plan van aanpak opgesteld.

Privaatrechtelijke aanpak

Er zijn twee methoden om het illegaal grondgebruik aan te pakken, de privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke aanpak. Bij de privaatrechtelijke aanpak treedt de gemeente op als eigenaar van de grond. De grond kan dan teruggevorderd worden of uitgegeven (verkoop, verhuur, bruikleen). Bij de publiekrechtelijke aanpak stelt de gemeente dat de illegale situatie in strijd is met de bestemming (bijv. tuin i.p.v. verkeersdoeleinden). De gebruiker zal dan de bestemming in overeenstemming moeten brengen met het bestemmingsplan. De aanpak zal voornamelijk privaatrechtelijk van aard zijn. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij verjaringssituaties, zal de publiekrechtelijke aanpak worden verkozen.

Zoveel mogelijk verkoop

In eerste instantie zal de voorkeur liggen bij verkoop. Dit kan natuurlijk alleen indien de gemeente deze grond niet nodig heeft. Alleen in uitzonderingsgevallen zal tot verhuur worden overgegaan omdat de administratiekosten relatief hoog zijn. Indien de gronden terug worden gegeven, gaan de beheerskosten uiteraard omhoog.

Verlaagde grondprijs

Bedrijven die gespecialiseerd zijn in de aanpak van illegaal grondgebruik adviseren altijd om de grondprijs tijdelijk voor de duur van het project te verlagen. Hierdoor zijn mensen sneller geneigd om grond te kopen en zullen allerlei discussies over het al dan niet rechtmatig gebruik vermeden kunnen worden. Hoe lager de grondprijs, hoe minder weerstand, hoe meer er verkocht wordt. Er zijn drie bedrijven geconsulteerd die allen aangeven dat het project minimaal kostenneutraal is. Voorgesteld wordt om de huidige grondprijs van € 160,00 te verlagen naar bijvoorbeeld € 100,00.

Combinatie met vrije verkoop groenstroken

Gelijktijdig met de aanpak van illegaal grondgebruik, zullen burgers gevraagd worden verzoeken in te dienen voor aankoop van groenstroken. Door deze combinatie wordt de negatieve klank die de aanpak van illegaal grondgebruik heeft, meer naar de achtergrond verdrongen. Bijkomend voordeel zijn natuurlijk de grondopbrengsten die ook gebruikt zullen worden voor de te maken kosten. De verlaagde grondprijs zal ook voor deze verkoop gelden, zodat de illegale gebruiker die tot aankoop overgaat niet wordt bevoordeeld ten opzichte van andere kopers.

Aanpak per wijk

Gekozen is om de problematiek per wijk of buurt aan te pakken. Indien er kriskras door de gemeente mensen worden aangeschreven, ontstaat er onrust.

Inhuren bedrijf

Voor de aanpak van het illegaal grondgebruik is al snel 20 uur per week nodig. Dit kan niet worden gecombineerd met het huidige takenpakket van de medewerker grondzaken. Daarnaast zijn er ook vanwege de omvang van het project niet genoeg uren van andere medewerkers beschikbaar. Geadviseerd wordt daarom om een gespecialiseerd bedrijf daarvoor in te schakelen, ook vanwege hun expertise en ervaring. Uiteraard zal de medewerker grondzaken hen ondersteuning bieden. Met het bedrijf zal eerst een pilot worden aangegaan voor drie tot zes maanden en zal nadien ook periodiek gereflecteerd moeten worden, zodat de gemeente niet gebonden blijft aan het bedrijf wanneer de samenwerking en/of resultaten niet naar wens zijn.

Financien

Wanneer de aanpak door een bedrijf wordt verzorgd zal er voor de eerste maanden een budget nodig zijn. In een later stadium kan het bedrijf uit de opbrengsten van de verkoop van de groenstroken betaald worden. Naar schatting zou de verkoop van groenstroken tussen de € 500.000,00 en de €1.000.000,00 opleveren. Wanneer ook wordt besloten om het project te combineren met de vrije verkoop van groenstroken, wordt deze opbrengst nog hoger. Uit deze opbrengsten moet nog wel het bedrijf worden betaald. Deze kosten zullen tussen de € 220.000,00 en de € 500.000,00 liggen. Het benodigde budget voor de eerste drie maanden zou minimaal € 20.000,00 en maximaal € 41.000,00.

Samenvatting

1. Een bedrijf inschakelen;
2. Vooral de privaatrechtelijke aanpak kiezen;
3. Bij voorkeur kiezen voor verkoop van de grond;
4. Deze aanpak combineren met de vrije verkoop van overige groenstroken;
5. De grondprijs verlagen;
6. Een aanpak per wijk of buurt;
7. Een budget beschikbaar te stellen voor de eerste maanden.