

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1403849
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Onderwerp

Project in gebruik genomen gronden

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het project in gebruik genomen gronden aan te merken als een 3-jarig project binnen de begroting.
2. Het beschikbaar te stellen van € 690.000 ten gunste van beleidsproduct onroerend goed.
3. De bijgevoegde 13^e wijziging van de begroting 2026 vast te stellen.

Inleiding

Binnen de gemeente Boxtel zijn stroken gemeentegrond door bewoners in gebruik genomen. Soms zijn afspraken gemaakt over dit gebruik, in andere gevallen is nog niets geregeld. Het kan ook zo zijn dat inwoners zich niet bewust zijn van dit oneigenlijk gebruik van gemeentegrond, omdat deze situatie bijvoorbeeld al zo was bij aankoop van de woning. Uit een recente inventarisatie blijkt dat er op dit moment 1.679 situaties bekend zijn waarbij bewoners gemeentegrond gebruiken zonder dat hierover afspraken bekend zijn. In totaal gaat het om ongeveer 94.950 m² gemeentegrond.

Onduidelijkheid over het grondbezit levert voor de gemeente problemen op bij herstructureringsplannen voor wegen, voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk riool, bij de zoektocht naar nieuwe locaties voor de energietransitie, enz. Voor de inwoners levert dit ongeregistreerd grondgebruik rechtsongelijkheid op tussen diegenen die wel een overeenkomst hebben en die niet voor de grond betalen.

Beoogd resultaat

Het doel van het project is om de feitelijke situatie weer in overeenstemming te brengen met de juridische situatie. Ofwel: we willen voor alle in gebruik genomen gronden een overeenkomst sluiten.

Argumenten

1.1 Een doorlooptijd van maximaal drie jaar zorgt ervoor dat de benodigde middelen volledig binnen één begrotingsperiode kunnen worden gereserveerd en verantwoord.

Met een verantwoording binnen drie jaar kunnen we de financiële risico's beperken, zoals:

- Prijsstijgingen of indexeringen die moeilijker zijn te voorspellen bij langere projecten;
- Afhankelijkheid van toekomstige begrotingen die nog niet zijn vastgesteld.
- Personeelwisselingen en kennisverlies
- Verandering van wet en regelgeving

Het project blijft daarmee financieel stabiel en voorspelbaar.

1.2 Alle kosten en baten kunnen verantwoord worden binnen 1 begrotingscyclus

Door het project in 1 begrotingscyclus te verantwoorden, kunnen we eenvoudiger alle kosten en opbrengsten tegen elkaar wegstrepen. Dit vereenvoudigt de verantwoording over de begroting.

1.3 Efficiënte organisatie en planning

Een afgebakende doorlooptijd van drie jaar stimuleert:

- focus in de uitvoering,
- duidelijke fasering en deadlines,
- efficiënter gebruik van capaciteit en middelen.

Dit voorkomt dat het project onnodig uitloopt, wat vaak leidt tot meerkosten, inefficiëntie en verlies van betrokkenheid.

1.4 Actief handhaven op ongeregistreerd grondgebruik is een verplichting vanuit de Gemeentewet

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet verplicht het college van Burgemeester en Wethouders om alle maatregelen te nemen en te doen wat nodig is, om verjaring of verlies van recht of bezit te voorkomen.

1.5 Niet handhaven leidt tot een fors waardeverlies

Uitgaande van de inventarisatie van Eiffel, is ca. 9,5 ha grond in gebruik genomen zonder overeenkomst. Op basis van de nu gehanteerde grondprijs (€ 80,-/m²), gaat dat om een potentieel vermogensverlies van ca. € 8 mln.

1.6 Ongeregistreerd grondgebruik leidt tot rechtsongelijkheid tussen bewoners

De gemeente heeft in het verleden zeer veel stroken grond verkocht. Daarnaast verhuurt de gemeente op dit moment 144 percelen aan de aanliggende bewoners. Die bewoners betalen dus voor het gebruik

van de grond. Het is aan hen niet uit te leggen dat de buurman zijn woongenot heeft vergroot, maar daar niet voor betaalt.

1.7 Illegaal grondbezit leidt steeds vaker tot problemen bij gemeentelijke ontwikkelingen

De gemeente loopt vaak aan tegen de ingebruikneming van gronden bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen, bij de herstructurering van wegen of bij het herstel van kabels en leidingen. Als in de voorfase van een plan hier niet goed naar wordt gekeken, maar wordt uitgegaan van de kadastrale grenzen, kan dit leiden tot aanpassingen van de plannen of het terugkopen van onze eigen grond.

In de situatie dat de gemeente de grond terug wil krijgen, omdat dit nodig is voor bijvoorbeeld een ruimtelijk plan of een herstructurering van de straat, kunnen we wel de lopende huurovereenkomsten opzeggen, maar voor de gronden waar geen overeenkomst onder liggen moeten we een juridische procedure starten om de grond terug te vorderen of moeten we de grond misschien zelfs terugkopen, mocht de grond verjaard zijn.

In de zeer nabije toekomst is daarnaast steeds meer grond nodig voor de energietransitie (extra trafohuisjes en de verzwaring van de huidige kabels), klimaatadaptatie, extra waterberging, extra parkeerruimte, enz. In de huurovereenkomsten is altijd geregeld dat we de grond terug kunnen krijgen. Bij ingebruikname moeten we naar de rechtbank om onze eigen grond terug te vorderen.

1.8 Het in gebruik geven van groen- en reststroken levert de gemeente en de bewoners veel op

De gemeente heeft een voordeel van het in gebruik geven van reststroken. De bewoners nemen het onderhoud van de gemeente over. Vaak gaat het ook om percelen die door hun omvang en ligging lastiger te onderhouden zijn.

De bewoners hebben echter ook een groot voordeel bij de ingebruikgeving. Voor relatief een beperkt bedrag wordt hun tuin en daarmee hun woongenot fors vergroot. Als de grond kan worden gekocht, stijgt hun vermogenswaarde fors.

2.1 De kosten van het project kunnen worden gedekt vanuit de algemene middelen

Het formaliseren van het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond brengt kosten met zich mee. De vaste kosten worden ingeschat op € 640.000 om alle 1.679 situaties te formaliseren. De verwachting is dat we met goede gesprekken en het (waar mogelijk) bieden van maatwerk bij vrijwel alle locaties tot een goede oplossing voor beide partijen kunnen komen.

Toch sluiten we niet uit dat we in sommige gevallen te maken gaan krijgen met rechtszaken over de terugvordering van grond of de vraag of het eigendom is verjaard of niet. De kosten van een rechtszaak worden ingeschat op ca. € 5.000 per dossier.

Tot slot zal een aantal locaties opgeruimd en opnieuw openbaar ingericht moeten worden. Ingeschat wordt dat dit ca. € 30.000 zal gaan kosten. Vooralsnog gaan we uit van een totaalbedrag van € 690.000 over een periode van 3 jaar.

In de conclusierapportage van de inventarisatie is inzicht gegeven in de inkomsten bij een drietal scenario's: worst- normal-, en bestcase scenario. Hierbij is uitgegaan van de situaties waarin sprake is van gebruik van gemeentegrond als siertuin. Op basis van eerder uitgevoerde projecten bij andere gemeenten in Nederland wordt uitgegaan van een normalcase scenario. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van een verkoopperscentage in 25% van alle gevallen. In deze berekening is de grondprijs uit 2025 aangehouden (€ 80,-/m²). Met een verkoopperscentage van 25% van de gemeentegrond die in gebruik is als siertuin komt de schatting van inkomsten uit op € 650.000.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat de opbrengsten nauw samenhangen met de uiteindelijke uitgiftebaarheidsmogelijkheden en de grootte van het grondgebruik. Als vanuit het beleid, de vakdisciplines of de politieke koers relatief weinig snippergrond voor verkoop in aanmerking komt, vallen de inkomsten uit verkoop voor het project ook lager uit.

Op basis van de huidige inschattingen gaan we uit van een budgettair neutraal project. Als de verkoop lager wordt of de kosten hoger (b.v. door meer rechtszaken), zal het project verlieslatend kunnen worden. Het doel van het project is echter niet om geld te verdienen, maar om de juridische situatie weer in lijn te brengen met de feitelijke situatie.

Kanttekeningen

1.1 De in gebruik genomen grond kan verjaard zijn

Als een perceel 20 jaar onafgebroken in bezit is genomen door de eigenaar of zijn rechtsvoorganger, kan er sprake zijn van verjaring. Ten eerste moet er sprake zijn van een duidelijke bezitsdaad, zoals het volledig afsluiten van het perceel door middel van het planten van een niet doordringbare haag of een hoog hekwerk rond het perceel, het inrichten van de tuin, enz. Ook moet de eigenaar aantonen dat dit al 20 jaar de situatie is, door middel van foto's, offertes van de tuin en getuigenverklaringen. Als daaraan voldaan kan worden, kan het beroep voor verjaring slagen. Het is zeker voorstelbaar dat een beperkt deel van de gronden aan deze criteria voldoen.

1.2 Actief handhaven leidt tot juridische procedures

Ons streven is om door middel van persoonlijke gesprekken met de bewoners te komen tot een goede oplossing voor beide partijen. Naar verwachting lukt dat in vrijwel alle gevallen. Er zijn echter ook eigenaren die toch liever kiezen voor een juridische procedure. Ondanks dat juridische procedures geld en tijd kosten, moet de gemeente daar niet voor uit de weg gaan. Iedere casus levert ook weer precedentwerking op voor nieuwe gevallen, zowel bij een uitspraak waarbij de gemeente in het gelijk of ongelijk wordt gesteld, maar ook als de gemeente al snel afziet van een rechtszaak.

1.3 Bij vergelijkbare projecten is er veel weerstand tegen het gemeentelijke handhavingsbeleid

De afgelopen jaren is in veel gemeenten een vergelijkbaar proces opgestart. Als bewoners worden aangeschreven levert dat vaak negatieve reacties op of boze artikelen in de krant. Alleen door vooraf goed, open en duidelijk te communiceren over het doel van het project en met persoonlijke gesprekken en, waar nodig, maatwerk, kan dit project goed gaan lopen.

1.4 Iedere verkoopovereenkomst en verjaringszaak moet passeren bij de notaris

Grond kan alleen overgedragen worden bij een notaris. Dat betekent dat er potentieel veel zaken bij de notarissen terecht gaan komen. Het passeren van een akte kost geld. Dat kan een belemmering zijn voor een bewoner om de grond toch te kopen. Het streven is om te gaan werken met gezamenlijke koopovereenkomsten die via een machtiging in één keer gepasseerd kunnen worden. Dat scheelt de kopers geld. Als de gemeente dit initieert is dat een extra incentive om bewoners te motiveren om nu mee te werken aan de verkoop van de gronden. Ook een akte van verjaring moet worden opgesteld door een notaris. Er wordt nog bekeken of we hier vanuit de gemeente ook een actieve rol in willen nemen.

1.5 De gemeente moet rekening houden met een verhoging van het onderhoudsbudget bij de teruggave van gronden

Een deel van de gronden zal naar verwachting terugkomen bij de gemeente. Dat zal op termijn een verhoging betekenen van het onderhoudsbudget. Het totale bedrag is echter op voorhand niet in te schatten. Dit zal lopende het project in de gaten moeten worden gehouden.

Financiën

Wij stellen voor de incidentele kosten voor dit project voor de jaren 2026-2028 € 230.000 per jaar te dekken ten laste van het nog beschikbare gelden in de algemene middelen. Hiervoor stellen wij voor de bijgevoegde 13^e wijziging van de begroting 2026 vast te stellen.

De incidentele verkoopopbrengsten van de gronden vloeien in het betreffende jaar terug naar de algemene middelen, evenals de structurele huuropbrengsten die worden gegenereerd door de te sluiten huurovereenkomsten. Naar verwachting zullen de lasten zich opheffen ten opzichte van de baten in de huidige planperiode 2026-2029.

Uitvoering

Het project “Oneigenlijk grondgebruik” wordt gefaseerd uitgevoerd. Door het project gefaseerd uit te voeren blijft de (werk)druk op zowel het te vormen projectteam als de adviesgroep gelijkmatig verspreid. Het project zal ongeveer 3 jaar duren.

Tijdens het project zullen wij u meerdere keren per jaar informeren over de stand van zaken via een RIB.

Communicatie

Communicatie is een zeer belangrijk aandachtspunt en komt gedurende het gehele project terug, zowel binnen de gemeentelijke organisatie als naar buiten toe richting de bewoners. Voor de communicatie met de betrokken bewoners zijn de volgende drie stappen het meest belangrijk:

Algemeen startmoment per fase

Voordat bewoners inhoudelijk geïnformeerd worden over hun persoonlijke situatie krijgen zij een algemene brief over het project. In deze brief wordt een algemene uitleg gegeven over het project. Ook wordt per fase een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners. Een algemene startbrief en een informatiebijeenkomst zorgt voor een groter draagvlak bij bewoners. Deze brief geldt niet als een stuitingshandeling vanuit de gemeente. Dan moet je namelijk ook binnen zes maanden in actie komen, anders vervalt de stuiting. Verder maak je dan zeer veel in één keer los. Het proces is nu zo aangevlogen dat we per wijk/dorp/gebied starten met een algemene informatiebrief, dan een informatiebijeenkomst, gevolgd door een persoonlijke brief. Pas die laatste brief kan worden gezien als het stuiten van de verjaring.

Eerste aanschrijvingen

Na de communicatie over de start van het project en de toetsing van de uitgeefbaarheid, ontvangen de bewoners hun persoonlijke aanschrijving. Deze aanschrijvingen worden straatgericht verstuurd. In deze brief gaan we in op de persoonlijke situatie, de mogelijkheden om het gebruik te regelen en bieden we aan om op het gemeentehuis of bij de bewoner thuis met ons in gesprek te gaan. Bewoners kunnen altijd bellen en e-mailen met vragen over hun situatie. In de brief wordt duidelijk aangegeven op welke dagen de projectmedewerkers aanwezig zijn.

Bewonersbezoeken

Iedere bewoner krijgt de mogelijkheid om met de projectmedewerkers op locatie in gesprek te gaan. Tijdens deze bezoeken beoordelen de projectmedewerkers vanuit hun expertise de situatie ter plaatse. Zij luisteren naar het verhaal van de bewoners, geven in de tuin uitleg over het project, bespreken de specifieke situatie met de bewoners en geven aan welke mogelijkheden er zijn om het grondgebruik te regelen. Tijdens dit persoonlijke contact met de bewoners kunnen veel vragen beantwoord worden.

Bijlagen

- 13^e begrotingswijziging 2026

Boxtel, 3 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Raadsbesluit

Registratienr.: 1403849

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2026;

Besluit

1. Het project in gebruik genomen gronden aan te merken als een 3-jarig project binnen de begroting.
2. Het beschikbaar te stellen van € 690.000 ten gunste van beleidsproduct onroerend goed.
3. De bijgevoegde 13^e wijziging van de begroting 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 mei 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden