

RAADSVRAAG

Onderwerp:	Oneigenlijk gebruik gemeentegrond	
Datum vraag:	3 januari 2025	Datum antwoord: 23 januari 2025
Steller vraag / fractie:	Mark van den Heuvel [VVD]	
Portefeuillehouder:	Tom Oomen	
RV nummer:	RV-2502	

Inleiding VVD

De website van de Gemeente Deurne over oneigenlijk gebruik van gemeentegrond legt uit dat inwoners en bedrijven soms onbewust grond van de gemeente gebruiken, bijvoorbeeld als extra stukje tuin. De gemeente wil dit gebruik nu voor iedereen regelen om eerlijkheid te waarborgen en eigendommen te beschermen. Dit kan door de grond te kopen, te huren of terug te geven aan de gemeente. Het doel is om gelijke afspraken te maken en te voldoen aan wettelijke verplichtingen, zoals het bevorderen van biodiversiteit en verkeersveiligheid.

Vragen en antwoorden

1. Klopt het dat inwoners een korting krijgen indien ze direct gebruik maken van het aanbod om de grond aan te schaffen?

Antwoord college:

Inwoners krijgen inderdaad een korting als ze grond kopen. Dit is een korting van 25% op de grondprijs van het jaar 2023. De korting geldt voor inwoners en ondernemers die de gemeente aanschrijft of waarvan de gemeente een verzoek krijgt om de grond te kopen. De korting geldt niet bij verhuur.

2. Klopt het dat wanneer inwoners bezwaar indienen of zich mogelijk beroepen op verjaring deze korting achteraf niet meer wordt toegepast? Zo ja, waarom?

Antwoord college:

Het klopt dat indien een burger of derde een beroep doet op verjaring en dit beroep wordt afgewezen, de bewoner alsnog de grond kan aankopen of vrijmaken. De grond kan echter enkel worden aangekocht tegen de dan geldende reguliere grondprijs. De projectprijs is na het indienen van een verzoek tot verjaring niet meer geldig.

Als gemeente bieden wij inwoners de mogelijkheid om een beroep op verjaring bij ons kenbaar te maken en door ons te laten behandelen. Dit zien wij als een service aan onze inwoners, omdat een beroep op verjaring normaal gesproken direct via de rechter moet worden ingediend. Dit brengt vaak aanzienlijke kosten en een complexe juridische procedure met zich mee.

Door deze behandeling intern te faciliteren, proberen wij de drempel te verlagen en kosten voor de inwoner te beperken. Tegelijkertijd streven we naar een constructieve samenwerking met inwoners om grondzaken op een efficiënte en vrijwillige manier af te wikkelen.

Om deze samenwerking te bevorderen, hanteren wij een projectprijskorting voor inwoners die vrijwillig in gesprek gaan in plaats van een juridische procedure te starten. Deze korting is niet bedoeld als beloning voor het niet doen op een beroep op verjaring, maar als stimulans om in goed overleg tot een oplossing te komen en om een kostenneutraal project uit te voeren.

Het is belangrijk te benadrukken dat we hiermee recht willen doen aan zowel de belangen van de gemeente als die van de inwoners en dat iedereen de keuzevrijheid behoudt om de route te kiezen die het beste bij zijn of haar situatie past.

3. Klopt het dat de metingen voor de kadastrale grens worden gedaan op basis van luchtfoto's die vervolgens "gecorrigeerd" worden vanwege de invalshoek van de genomen foto's? zo ja, waarom is er gekozen voor deze optie en niet voor het daadwerkelijk laten inmeten door kadaster?

Antwoord college:

Ja, metingen voor kadastrale grenzen worden vaak op basis van luchtfoto's uitgevoerd en gecorrigeerd voor de invalshoek, voornamelijk vanwege kostenbesparing. Kleine afwijkingen tot 5m² of 1 meter lengte worden in dit project niet behandeld, aangezien verschillen van 30-50 cm tussen gemeentesystemen en daadwerkelijke metingen gebruikelijk zijn en zelden kostendekkend. Uitzonderingen zijn mogelijk bij rechtsgelijkheid binnen een rij woningen of als de grond nodig is voor toekomstige ontwikkelingen, waarbij dan wel een nauwkeurige kadastrale grens moet worden vastgesteld.

Daarnaast vraagt het Kadaster voor het inmeten van één grens minimaal € 540,-- euro. Afhankelijk van de lengte van de grens en het aantal snijpunten kan dit bedrag nog verder oplopen. Binnen de gemeente gaat het om ongeveer 1200 grondgebruik situaties. Het is financieel niet wenselijk en haalbaar om deze kosten te maken. Met de afbeeldingen van de kadastrale grens met hierop de luchtfoto's wordt goed inzichtelijk gemaakt om welke grond het gaat. Bovendien komt bij verkoop van grond het kadaster de nieuwe grenzen altijd inmeten.

4. Klopt het dat inwoners een mogelijke navordering krijgen over de periode dat de grond in gebruik is geweest als men er voor kiest deze grond "terug te geven"? en zo ja, klopt het dat dit per situatie afzonderlijk wordt bekeken en dat de hoogte van deze bedragen niet bekend zijn?

Antwoord college:

Nee, inwoners krijgen geen navorderingen over de periode dat de grond in gebruik is geweest als zij ervoor kiezen afstand te doen van het gebruik van deze grond.

5. In sommige gevallen gaat het om minimale stroken van z'n 50cm diep over de breedte van het perceel. Wie zorgt er voor de invulling en het onderhoud van deze strook als deze niet door de inwoners wordt gekocht?

Antwoord college:

Als de strook grond niet door de inwoners wordt gekocht, zorgt de gemeente voor de invulling en het onderhoud ervan. De gemeente richt de strook grond opnieuw in, brengt deze terug in de gewenste staat en neemt het beheer en onderhoud op zich. De kosten voor deze werkzaamheden komen voor rekening van de gemeente. Het is daarbij belangrijk te weten dat stroken grond kleiner dan 5m² en/of met een lengte van minder 1 strekkende meter buiten de reikwijdte van dit project vallen en niet worden behandeld. Echter, hiervan kan worden afgeweken in specifieke situaties, bijvoorbeeld als meerdere huishoudens in dezelfde straat grond van de gemeente in gebruik hebben of als de gemeente het noodzakelijk acht om de grond terug te vorderen voor een andere bestemming of gebruik. In dergelijke gevallen wordt in overleg met de betrokkenen een passende oplossing gezocht.

- 6. Er is aangegeven te streven naar rechte kadastrale lijnen. Hoe wordt dit gerealiseerd als in een aantal aaneengesloten situaties sommige bewoners wel en andere er niet voor kiezen de grond in eigendom te nemen?**

Antwoord college:

Om rechte kadastrale lijnen te realiseren, streeft de gemeente naar het voorkomen van onlogische grenzen en kantelenvorming. Bij situaties waar sommige bewoners wel en anderen niet kiezen voor eigendom, wordt maatwerk toegepast. Hierbij wordt rekening gehouden met complexe situaties, langdurige ingebruikname en de aansluiting op nieuwe gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel is om de percelen beheersbaar en toegankelijk te houden voor de gemeente. Dit gebeurt met oplossingen die de ruimtelijke kwaliteit en praktische weerbaarheid waarborgen.

- 7. Hoe wordt er omgegaan met bijvoorbeeld lantaarnpalen als deze in een stuk grond staan wat inwoners zouden willen kopen? Wie zorgt er voor de verplaatsing en de bijbehorende kosten?**

Antwoord college:

Als een lantaarnpaal op een stuk grond staat dat een inwoner wil kopen, beoordeelt de gemeente samen met de eigenaren van de kabels en leidingen of verkoop mogelijk is. De eigenaren van kabels en leidingen moeten akkoord gaan en altijd toegang behouden voor onderhoud of werkzaamheden. De grond kan worden verkocht met een recht van opstal, waarbij geen opstallen of afscheidingen mogen worden geplaatst. Als het verleggen van de lantaarnpaal of het tracé noodzakelijk is, komen de kosten hiervoor voor rekening van de koper. De specialist kabels en leidingen van de gemeente voert de beoordeling uit. De gemeente benadert de betrokken eigenaren om eventuele bezwaren tegen de verkoop te bespreken.

- 8. De gemeente kampt nu al met een enorm personeelstekort. Wat is de intentie van dit project, wordt hier gebruik gemaakt van externe inhuur en wat zijn de kosten/baten van dit project?**

Antwoord college:

De intentie van het project is om grondgebruik voor iedereen in Deurne gelijkwaardig te regelen en de eigendommen van de gemeente te beschermen. Dat laatste is de gemeente wettelijk verplicht. Het heeft geen winstoogmerk: er is begroot op de kosten (van inhuur personeel) die opwegen tegen de baten (aankoop grond). Zie hiervoor ook de raadsinformatiebrief uit [juni 2024](#).

- 9. Klopt het dat bij aanschaf van de grond er door elke inwoner afzonderlijk notariskosten moeten worden gemaakt waardoor een stukje grond met een waarde van bijv. € 300,- uiteindelijk zo'n € 1200,- voor de bewoner gaat kosten?**

Antwoord college:

Ja, het klopt dat bij de aanschaf van grond notariskosten moeten worden gemaakt, wat inderdaad kan leiden tot situatie waarbij de kosten voor een stuk grond van bijvoorbeeld €300- uiteindelijk kan oplopen tot ongeveer €1.200. Er is echter maatwerk mogelijk om de kosten te verlagen, bijvoorbeeld door een verzamelakte te maken als meerdere bewoners in een straat gezamenlijk de grond aankopen. Hierbij kunnen de notariskosten worden verdeeld over alle kopers. Een andere optie is samen met een andere bewoner een gezamenlijke akte opstellen. Het nadeel van deze opties is dat kopers elkaars gegevens kunnen inzien, wat niet voor iedereen wenselijk is.