

Communiceren Met Burgers
Paulus Potterstraat 25
6181 AX ELSLOO

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T +31 (0)46 435 93 93
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

BTW NL 0017.31.105.B.02
KvK 5198 4997 0000
IBAN NL20 BNGH 0285 008 110
BIC BNGH NL2G

Datum: 14 februari 2025
Uw kenmerk:
Zaaknummer: 20250116153798
Behandeld door: A. Smeets
Betreft: Schriftelijke vragen inzake handhaving onrechtmatig
grondgebruik.

Geachte fractie,

Op 16 januari 2025 ontvingen wij uw vragen ex. artikel 155 lid 1 Gemeenteweg jo. art 42 Reglement van Orde over de handhaving van onrechtmatig grondgebruik. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Nota Grond- en vastgoedbeleid op 31 januari 2019 een duidelijke opdracht meegegeven om onrechtmatig grondgebruik op te sporen en hierop te handhaven.

Het college deelt uw standpunt over het belang van een consistent en rechtvaardig handhavingsbeleid met betrekking tot onrechtmatig grondgebruik. Het is immers niet wenselijk dat sommige inwoners zonder consequenties gemeentegrond in gebruik nemen terwijl andere inwoners zich aan de regels houden. Tegelijkertijd erkent het college dat het in de praktijk vaak moeilijk is om objectief vast te stellen of een inwoner moedwillig dan wel onbewust gemeentegrond in gebruik heeft genomen. Deze complexiteit vereist een zorgvuldige en evenwichtige afweging per situatie. Bij de uitvoering van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid blijft echter het uitgangspunt dat gemeentegrond niet zonder recht of titel in gebruik mag worden genomen.

Het college blijft zich inzetten voor een transparante en rechtvaardige aanpak van onrechtmatig grondgebruik, waarbij zowel rechtsgelijkheid als rechtszekerheid voor alle inwoners wordt gewaarborgd. Hieronder treft u de beantwoording van uw vragen aan.



Vraag 1:

In hoeverre acht Uw College het evenredig om te acteren tegen (on)rechtmatig grondgebruik van gemeentegrond door een inwoner waarvan bekend is dat de huidige situatie meer dan 40 jaar aan de orde is?

Antwoord 1:

Een langdurig gebruik betekent niet automatisch dat handhaving bij (on)rechtmatig gebruik van gemeentegrond, waarbij de huidige situatie al meer dan 40 jaar bestaat, onterecht of onevenredig is. Hierbij dient te worden afgewogen of het gebruik van de gemeentegrond in strijd is met gemeentelijke beleidsregels of met het algemeen belang. Als het gebruik de openbare orde, veiligheid of de integriteit van de gemeentelijke eigendommen schaadt kan het nog steeds gerechtvaardigd zijn om handhavend op te treden.

Vraag 2:

In hoeverre is het doelmatig en doeltreffend om de discussie over bezitshandelingen rechtens te voeren in de wetenschap dat zulks zeer casuïstisch is. Op welke wijze is gemeenschapsgeld daarmee gediend?

Antwoord 2:

Discussies over bezitshandelingen zijn per definitie casuïstisch van aard. Het voeren van een rechtszaak over bezitshandelingen kan echter noodzakelijk zijn om de rechtspositie van de gemeente te verduidelijken en precedentwerking te voorkomen. Tegelijkertijd zijn wij ons bewust van de tijd en middelen die gemoeid zijn met dergelijke juridische procedures. De doelmatigheid en doeltreffendheid van een juridische procedure wordt derhalve per geval beoordeeld. Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat de gemeente nog geen dagvaardingën uitgebracht heeft doch enkel verweer heeft gevoerd.

Vraag 3:

Is er een integrale evaluatie uitgevoerd naar de financiële en maatschappelijke kosten en baten van het opsporen en handhaven van onrechtmatig grondgebruik vóór en sinds de invoering van de Nota Grond- en vastgoedbeleid?

Antwoord 3:

Nee, er is geen integrale evaluatie uitgevoerd naar de financiële en maatschappelijke kosten en baten van het opsporen en handhaven van onrechtmatig grondgebruik vóór en sinds de invoering van de Nota Grond- en vastgoedbeleid.



Vraag 4:

Hoeveel heeft het juridische traject, met betrekking tot de zaak waar de rechtbank Limburg d.d. 18 december 2024 uitspraak over heeft gedaan, tot op heden gekost? Gelieve uit te splitsen in: ambtelijke capaciteitsuren, kosten externe inhuur, kosten voortraject, kosten advocaat, proceskosten, nakosten.

Antwoord vraag 4:

Vanuit ons administratiesysteem is het niet mogelijk om de kosten van ambtelijke capaciteitsuren en de kosten van het voortraject te bepalen. De kosten voor het extern adviesbureau kunnen eveneens niet worden bepaald aangezien er op projectbasis is gefactureerd zonder uitsplitsing per dossier. De kosten voor de advocaat bedragen tot heden € 5.575,43 en de proceskosten bedragen € 1.865,42. Er zijn nog geen nakosten gemaakt.

Vraag 5:

Welke kosten zijn terzake deze specifieke zaak op korte en lange termijn nog te verwachten?

Antwoord vraag 5:

Er zijn geen kosten terzake deze specifieke zaak meer te verwachten.

Vraag 6:

Is Uw College voornemens om in hoger beroep door te procederen tegen deze uitspraak? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 6:

Nee, het College is niet voornemens om in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak. De rechter heeft een duidelijke uitspraak gedaan op basis van de geldende wet- en regelgeving en de beschikbare bewijslast. Daarnaast is er geen sprake van een onaanvaardbare precedentwerking zodat wij van mening dat een hoger beroep procedure in dit geval niet doelmatig en doeltreffend is.

Vraag 7:

Welke gevolgen heeft deze uitspraak voor andere kwesties terzake (on)rechtmatig grondgebruik die thans nog in behandeling zijn (dan wel al zijn afgehandeld omdat de inwoner een "keuze" gemaakt heeft naar aanleiding van de brief van de gemeente terzake) waar verjaring een rol speelt.

Antwoord vraag 7:

De uitspraak kan als precedent dienen voor andere zaken waarin verjaring een rol speelt. Dit kan gevolgen hebben voor de besluitvorming in nog lopende kwesties terzake (on)rechtmatig grondgebruik waarin verjaring een rol speelt. Hierbij is echter van belang dat deze zaken sterk casuïstisch van aard zijn.



Vraag 8:

In hoeveel van de gevallen terzake het traject handhaving onrechtmatig grondgebruik speelt verjaring terzake een situatie van vóór 1982 een rol? D.w.z. in hoeveel gevallen hebben inwoners door middel van bescheiden aangetoond dat de situatie sinds of vóór 1982 al zo is zoals die thans is dan wel tussentijds is gewijzigd met dien verstande dat het betreffende stuk grond gezien haar feitelijke kenmerken in die periode nimmer behoorde tot het trottoir of de openbare weg?

Antwoord vraag 8:

Dat het betreffende stuk grond gezien haar feitelijke kenmerken niet behoort tot het trottoir of de openbare weg is slechts relevant indien de inwoner zich gedraagt alsof hij eigenaar is van de grond. Ook bij houderschap kan een stuk grond immers onttrokken zijn aan de openbare ruimte. Daarnaast moet het voor iedereen duidelijk zijn (uiterlijke verschijningsvorm) dat de macht van de oorspronkelijke bezitter (de gemeente) over de grond is geëindigd. Daarbij dient dit alles minimaal twintig jaar onafgebroken te hebben plaatsgevonden voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring. Vóór of ná 1982 speelt in dit kader feitelijk dus geen enkele rol. Terzake het project handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegronden / Snippergroen is tot nog toe slechts één verjaring erkend op basis van bescheiden die aantonen dat het betreffende stuk grond sinds of vóór 1982 in bezit genomen is.

Vraag 9:

In hoeveel van de onder 7 genoemde gevallen heeft Uw College verjaring als zodanig erkend?

Antwoord vraag 9:

Terzake het project handhaving onrechtmatig gebruik van gemeentegronden / Snippergroen zijn vijf verjaringsclaim erkend.

Vraag 10:

Het (formele) rechtszekerheidsbeginsel bepaalt onder meer dat een bestuursorgaan geen misverstand mag laten ont- of bestaan over de rechten en plichten van een burger die voortvloeien uit rechtshandelingen. In hoeverre voldoet de gemeente hieraan door tientallen jaren niet en thans wel te acteren tegen gronden die vóór de herindeling in 1982 al dan niet bewust in bezit dan wel gebruik zijn genomen en nadien veelal in eigendom zijn overgedragen op rechtsopvolgers?

Antwoord vraag 10:

Het rechtszekerheidsbeginsel vereist dat onze inwoners kunnen vertrouwen op duidelijkheid en consistent handelen van de gemeente. Dit beginsel brengt met zich mee dat de gemeente helderheid moet verschaffen over de rechten en plichten met betrekking tot grondgebruik en eigendom. Hierbij mag zij geen rechtsonzekerheid laten bestaan door tegenstrijdig of onverwacht handelen.



De lange periode waarin de gemeente niet heeft gehandhaafd op het gebruik van gronden die vóór de herindeling van 1982 al dan niet bewust in gebruik zijn genomen en mogelijk zijn overgedragen aan rechtsopvolgers betekent echter niet automatisch dat de gemeente haar recht om op te treden heeft verspeeld. Indien sprake is van eigendom van de gemeente kan zij in beginsel handhaven en haar eigendomsrecht beschermen. Om te voldoen aan het rechtszekerheidsbeginsel heeft de gemeente zorgvuldig gemotiveerd waarom nu wél wordt opgetreden. De door de gemeenteraad aangenomen Nota Grond- en vastgoedbeleid en de Gemeentewet liggen hieraan als beleidsmatige en juridische overwegingen ten grondslag. Daarnaast worden in de voorkomende gevallen de belangen van de betrokkenen afgewogen waarbij voldoende gelegenheid wordt geboden hun zienswijze kenbaar te maken.

Vraag 11:

Hoe wordt binnen het huidige beleid recht gedaan aan situaties waarin inwoners door notariële levering van gronden ten onrechte in de veronderstelling verkeerden dat zij juridisch eigenaar waren en daarover ook (extra) grondprijs per m² hebben voldaan?

Antwoord vraag 11:

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Stein is een hardheidsclausule opgenomen. Deze clausule biedt de mogelijkheid om in specifieke gevallen af te wijken van het standaardbeleid wanneer strikte toepassing zou leiden tot onredelijke of onbillijke situaties. Dit biedt ruimte om rekening te houden met bijzondere omstandigheden, zoals situaties waarin inwoners te goeder trouw gronden hebben verkregen en daarvoor een prijs hebben betaald, maar later blijkt dat de juridische eigendom niet correct is overgedragen. Bij een notariële levering gevolgd door inschrijving in de openbare registers worden de kadastrale gegevens en de koopsom van het verkochte perceel vermeld in de akte van levering. Uit de akte van levering blijkt derhalve de oppervlakte van het perceel zodat uw stelling dat inwoners niet op basis van de onderhavige notariële levering kunnen veronderstellen eigenaar van de gemeentegrond te zijn. Slechts als er een foutieve omschrijving van het perceel in de akte van levering is opgenomen zou sprake kunnen zijn van een situatie waarin (extra) grondprijs per m² is voldaan. Dit zou vervolgens middels een akte van rectificatie hersteld kunnen worden.

Vraag 12:

Is Uw College bereid om naar aanleiding van deze uitspraak de verjaringsgevallen opnieuw tegen het licht te houden en daarbij de beleidslijn te trekken dat tegen situaties van meer dan 40 jaar geleden, aldus vóór 1985 niet meer tegen wordt gehandhaafd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wilt u daarin de gronden die thans in bruikleen zijn uitgegeven of verkocht alsnog schenken aan de betreffende inwoners?



Antwoord vraag 12:

Er dient zorgvuldig af te worden gewogen of en in hoeverre verjaringsgevallen opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden. Het college is echter niet verplicht om alle eerdere verjaringsgevallen opnieuw te beoordelen aan de hand van de uitspraak. Een heroverweging van het beleid ten aanzien van lopende verjaringsgevallen kan echter wenselijk zijn. Indien het college besluit tot een herbeoordeling, is het trekken van een beleidslijn waarbij situaties van vóór 1985 niet meer worden gehandhaafd een mogelijkheid. Een dergelijke beleidskeuze zou bijdragen aan rechtszekerheid en een eenduidige lijn voor de toekomst.

Zoals echter reeds bij de beantwoording van vraag 1 aangeven betekent een langdurig gebruik niet automatisch dat handhaving bij (on)rechtmatig gebruik van gemeentegrond, waarbij de huidige situatie al meer dan 40 jaar bestaat, onterecht of onevenredig is. Vanuit het rechtszekerheidsbeginsel is het daarbij niet wenselijk om reeds gesloten overeenkomsten te heroverwegen. Daarnaast volgt uit het Didam-arrest dat de gemeente grond niet mag schenken zonder een objectieve en transparante afweging waardoor een algemeen schenkingsbeleid juridisch niet houdbaar is.

Vraag 13:

Naar ondergetekenden bekend dateert uw laatste RIB over handhaving onrechtmatig grondgebruik van 25 mei 2023. Daarin is gesteld dat in het derde kwartaal van 2023 naar verwachting de eindrapportage wordt opgemaakt. Kunt u de RIB inclusief eindrapportage waaraan wordt gerefereerd aanhechten in beantwoording op deze raadsvragen?

Antwoord vraag 13:

De eindrapportage is nog niet opgemaakt daar het project ondanks de gestelde verwachting nog niet is afgerond. Na afronding van het project zal uw raad middels de toegezegde eindrapportage worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stein,
namens dezen,

Valid Signed door Danny Hendrix
op 14-02-2025



Wethouder fysieke leefomgeving
drs. ing. D.M.M. Hendrix

Bijlage(n):

1. Schriftelijke vragen CMB inzake de handhaving van onrechtmatig grondgebruik

