

SNIPPER- GROEN

ACTUALISATIE VAN HET GRONDBEHEER



MEIJERMAN
verjaringsadvies



MEIJERMAN
verjaringsadvies

Brederodestraat 32
4132 VP Vianen

0347 - 75 72 97

06 - 1979 83 45

info@verjaring.com

www.verjaring.com

SNIPPER- GROEN

ACTUALISATIE VAN HET GRONDBEHEER

Het ‘illegaal’ of ‘onrechtmatig’ grondgebruik is een populair onderwerp bij veel gemeenten. De één ziet het als inkomstenbron, de ander wil verlies van grond door verjaring voorkomen. Helaas is de gekozen behandelmethode vaak niet erg effectief. Gemeenten moeten regelmatig een beroep op verjaring tegen zich laten gelden. Ook blijven de verwachte inkomsten uit.

Meijerman Verjaringsadvies ontwikkelde daarom een nieuwe aanpak die gemeenten meer rendement oplevert. Met onze aanpak:

- brengt u de behandeltijd terug tot de helft van de tijd;
- stelt u 99% van de eigendommen zeker;
- reduceert u de kosten;
- genereert u hogere inkomsten.

In deze brochure leest u wat Meijerman Verjaringsadvies kan betekenen voor uw gemeente. Daarvoor schetsen wij eerst het probleem.

HET PROBLEEM

Projecten rond 'illegaal' of 'onrechtmatig' grondgebruik gaan over kleinere stukken gemeentegrond: snippergroen. De stukjes grond zijn door de inwoners in gebruik genomen zonder dat de gemeente hier weet van heeft. Ze vertegenwoordigen over het algemeen weinig tot geen waarde. Voor de gemeente zijn ze te duur om te onderhouden, terwijl ze voor de gebruiker weinig meerwaarde hebben.

Het probleem ontstaat door het ontbreken van de rechtstitel. Zonder rechtstitel zal de gemeente immers op den duur de eigendom van deze gronden verliezen door verjaring.

Gemeenten moeten daarom actie ondernemen. Helaas kiest men daarbij standaard voor de verkeerde aanpak. Gemeenten staren zich blind op de mogelijke waarde van de grond, met als gevolg dat rendement juist uitblijft.

WAARDE

De speciale restgroentarieven werken alleen als grond aantrekkelijk is qua ligging en omvang. Het merendeel van de stukken grond is dit niet: ze zijn niet aantrekkelijk om te kopen en verhogen de waarde van de woning niet. In praktijk wordt daarom gemiddeld slechts 15% van de gronden verkocht.

ONGEREGISTREERD GRONDGEBRUIK

Aan verreweg de meeste gebruikssituaties ligt geen overeenkomst ten grondslag. Soms komt dat door eigenmachtig handelen van inwoners. Maar het kan ook te wijten zijn aan handelen of nalaten van de gemeente. Daarom spreken wij liever over *ongeregistreerd grondgebruik* dan over 'illegaal' of 'onrechtmatig' grondgebruik.

STANDAARD AANPAK

GEMEENTEN BEVORDEREN VERJARING

In de huidige standaard aanpak worden de gebruikers van gemeentegrond voor een keuze gesteld. Willen zij de grond blijven gebruiken dan dienen ze die te kopen of te huren. Dat is een prima aanpak als de gronden van waarde waren. Maar het merendeel van deze gronden vertegenwoordigt juist geen waarde! De inwoners voelen zich onder druk gezet te betalen en zoeken naar een alternatief: verjaring. Verjaring wordt met deze aanpak dan ook niet voorkomen, maar juist bevorderd. En ook al kan niet iedereen er een beroep op doen, verjaring is vaak de goedkoopste oplossing en daarom zeker het proberen waard. U ziet dit terug in de resultaten: gemiddeld genomen zijn projecten rond 'illegaal' of 'onrechtmatig' grondgebruik niet winstgevend. Gemeenten hebben hun verwachting daarom bijgesteld tot een kostenneutraal resultaat. Men kan zich afvragen waarom deze projecten dan nog op deze wijze worden uitgevoerd.

WAAROM VERJARING?

Inwoner X gebruikt 26 m². Hij kan dit kopen voor € 100,- per m², huren voor € 2,50 per m² per jaar, of ontruimen. Dit betekent dat de inwoner de volgende opties heeft:

- kopen voor € 3.150,- (+k.k.);
- huren voor € 65,- per jaar;
- ontruimen;
- verjaring voor € 550,-.

Verjaring is in 90% van de situaties de goedkoopste oplossing.

COMPENSATIEBRON NODIG

Elk standaard project verloopt volgens een vast stramien. Eerst start de gemeente een pilot waarin zij de inwoners benadert die gemeentegrond gebruiken. De resultaten hiervan vallen echter steeds meer tegen (inwoners zoeken contact met rechtsbijstand, beïnvloeden elkaar via media, etc.). Om dit te compenseren wordt tijdens de pilot een tweede bron van inkomsten aangeboord: verkoop van grond aan inwoners die de gemeentegrond *nog niet* gebruiken. Met deze extra inkomstenbron worden de tegenvallende resultaten gecompenseerd tot een positief resultaat. Dit kostenplaatje gaat terug naar het college of de gemeenteraad, die op basis van de positieve resultaten besluit het project door te zetten. Het gevolg is dat beide inkomstenbronnen nodig zijn om de *behandelaar* van het project te financieren.

WAAROM HET NIET WERKT

VERSCHILLEN IN PERCEPTIE ZIJN DE REDEN DAT DE STANDAARD AANPAK NIET WERKT

PERCEPTIE GEMEENTE

Gemeenten beschouwen de stukjes grond als waardevolle inkomstenbron en hanteren termen als ‘illegaal’ of ‘onrechtmatig’ grondgebruik. Zo spelen zij in op het idee dat hen onrecht is aangedaan door de inwoners die zich de gronden hebben toegeëigend. Vervolgens treedt de gemeente krachtig op door inwoners voor de keuze te stellen: zij betalen voor het gebruik van de grond of moeten het stuk grond ontruimen.

PERCEPTIE INWONERS

Inwoners hebben over het algemeen niet de intentie om illegale of onrechtmatige handelingen uit te voeren. Bedenk maar eens hoe vaak uw gemeente wordt geconfronteerd met een beroep op verjaring. Waarschijnlijk is dat op één hand te tellen. Het gebruik van gemeentegrond is meestal het gevolg van gebrekkig onderhoud door de gemeente. Daarnaast komt het voor dat de gemeente vergeet om stukken grond in te richten. Hoe langer deze blijven liggen en verwilderen, des te aantrekkelijker wordt het voor inwoners om er gebruik van te maken. Onder de inwoners leeft dan ook een ander beeld over het gebruik van gemeentegrond. Zij menen de gemeente juist te helpen door de grond te onderhouden in ruil voor het genot van de grond.

PROTEST

Als inwoners na tientallen jaren ineens onder druk worden gezet om te betalen voor iets dat ze jarenlang onderhouden hebben, ontstaat protest. Omdat de grond voor hen van geen waarde is begrijpen zij de gemeente niet. Zij menen dat het de gemeente enkel om het geld gaat en zullen er daarom alles aan doen om niets te hoeven betalen, hoe laag de tarieven ook zijn. Inwoners beroepen zich sneller op verjaring of kiezen voor ontruimen. Het gevolg is dat de gemeente haar gronden verliest door verjaring en er een toename ontstaat in het te onderhouden groen. Daarnaast brengt het veel werk met zich mee om het project tot een goed einde te brengen, wat weer ten koste gaat van de opbrengsten. Een dergelijke harde opstelling kent dan ook geen winnaars. Daarbij past het niet bij de toenadering die gemeenten zoeken tot de inwoners. De gemeente moet zich dan ook beter verplaatsen in de perceptie van de gebruiker. Met name bij verkoop dient de klant als een koning te worden behandeld en niet als een overtreder. Op basis van dit idee heeft Meijerman Verjaringsadvies een aanpak ontwikkeld die beter tegemoetkomt aan de wensen van de gemeente en de inwoners.

VERKOOPRESULTAAT

Uit ervaring blijkt dat ongeveer 15% van de inwoners bereid is om de gemeentegrond aan te kopen waar zij reeds gebruik van maken. Met onze aanpak ligt dit percentage rond de 35%.



ONZE AANPAK

Meijerman Verjaringsadvies speelt in op het verschil in perceptie. Niet de verkoop staat centraal, maar de *registratie van het gebruik*. Dankzij deze burgergerichte aanpak weten wij van 99% van de gemeentelijke gronden de eigendom zeker te stellen. Hiermee wordt het gevaar voor verjaring bijna volledig geëlimineerd. De gronden worden vervolgens te koop aangeboden zonder de gebruikers daarbij te dwingen om te kopen of te huren. Hierdoor zijn meer gebruikers bereid om de grond aan te kopen en weten wij hogere opbrengsten te genereren dan gebruikelijk.

Ook na het project blijven de voordelen zich opstapelen. Doordat van 99% van de gronden de eigendom zeker is gesteld, heeft de gemeente er weer de volledige zeggenschap over. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om de grond op een later moment opnieuw te koop aan te bieden.

Meijerman Verjaringsadvies voert de behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik uit in minder dan de helft van de gebruikelijke behandelingsduur. Hiermee bespaart de gemeente niet alleen veel kosten van de behandeling, ook de kosten voor administratie en onderhoud worden flink gereduceerd. Onze relatief eenvoudige behandelingsmethode staat op de volgende pagina's uitgelegd.

JURISPRUDENTIE

Afgezien van de gebruikelijke vormen van verjaring is in de jurisprudentie een alternatief belicht. In deze uitspraak kregen de inwoners de gemeentegrond niet in eigendom door verjaring, maar ze kregen wel iets anders. De gemeente bestempelde de situatie als onrechtmatig. En omdat deze situatie meer dan 20 jaar bestond was het recht van de gemeente verjaard om de inwoners van de grond te verwijderen. Hierdoor verloor de gemeente niet de eigendom, maar kon zij de grond ook niet terugvorderen.

Zie [ECLI:NL:GHARL:2013:9845](#).

WERKWIJZE

Onze werkwijze bestaat uit de volgende vier stappen:

1. INVENTARISATIE

De eerste stap is het in kaart brengen van het gebruik van de grond. Om kosten te besparen maken wij gebruik van het Geografisch InformatieSysteem van de gemeente. Elk gebruik wordt visueel in kaart gebracht en geregistreerd. De uitkomst van de inventarisatie vergelijken we met bestaande huur- en pachtadministraties. Wat resteert zijn de situaties waarin bewoners gebruikmaken van gemeentegrond zonder dat dit is geregistreerd bij de gemeente.

Meijerman Verjaringsadvies kan binnen de kern(en) een gebied inventariseren van 0.3 km² per dag. In het buitengebied kunnen wij een gebied inventariseren van 9 km² per dag. Hier is het verslag van bevindingen bij inbegrepen.

2. VOORBEREIDEN REGISTRATIE

Met de uitkomsten van de inventarisatie stellen we het beleid en het projectdossier op. Meijerman Verjaringsadvies stemt de manier van behandelen af op de wensen van de gemeente. Tegelijkertijd stroomlijnen we de behandeling met bestaande processen binnen de organisatie. Het projectdossier omvat een projectvoorstel, het projectplan, het communicatieplan en de projectopdracht. Het dossier wordt tijdens de behandeling aangevuld met diverse verslagen rond de voortgang.

Wij realiseren het beleid en projectdossier binnen vier dagen.

‘De behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik creëerde voorheen veel politieke onrust; inwoners zochten veelal direct contact met leden van het college. Vanaf het moment dat Meijerman Verjaringsadvies bij het project is betrokken, hebben zij de uitvoering over een andere boeg gegooid. Door de inwoners als uitgangspunt te nemen ontstond rust in het project en verdween de politieke impact. Wij zijn zeer tevreden over de doelgerichte wijze waarop het project wordt uitgevoerd.’

Dhr. Th.A.M. Steenkamp
Burgemeester West Maas en Waal

BELEID

Veel gemeenten stellen eerst een beleid vast voordat ze een expert inhuren. Hiermee binden zij de expert aan hun eigen ideeën. Terwijl ze de expert juist benaderen voor zijn eigen ideeën! Wij adviseren dan ook om de expert zelf een beleid te laten voorstellen. Dit komt de uitvoering ten goede.

3. REGISTRATIE

Nadat het beleid is aangenomen begint de behandeling. Het persoonlijk contact wordt naar behoefte afgestemd, waarbij het belangrijker is wat de gemeente meldt. De voortgang van het project staat of valt immers met het aanbod van de gemeente. Meijerman Verjaringsadvies richt de boodschap vervolgens zo in dat inwoners zelf ook belang hebben bij een oplossing. Zo voorkomen we weerstand. Tel daar de heldere manier van communiceren bij op en de tijd die nodig is om een dossier te behandelen slinkt aanzienlijk.

Met onze werkwijze behandelen wij een dossier binnen 1,5 uur.

4. VISUALISATIE

Met de aanleg van zowel een fysiek als digitaal archief registreren we het grondgebruik op verschillende manieren. Het digitale archief verwerken we in het postregistratiesysteem. Vervolgens creëren we met Autocad of Microstation een kaartlaag voor het Geografisch InformatieSysteem. Zo kunt u met één muisklik zien welk gebruik is geregistreerd en waar het is te vinden. Deze kaartlaag kunt u ook gebruiken bij een wijziging van het bestemmingsplan.

Visualisatie kan in twee tot vijf dagen tijd worden gecreëerd, afhankelijk van de grootte van de gemeente.

HUISBEZOEK

Meijerman Verjaringsadvies begint de behandeling niet standaard met een huisbezoek. Dat is een bewuste keuze: er is veelal geen behoefte aan. Daarnaast is een huisbezoek zeer arbeidsintensief. Natuurlijk komen wij wel op bezoek als daar behoefte aan blijkt te zijn.

‘Meijerman Verjaringsadvies heeft ons op een pragmatische manier geholpen bij het ongeregistreerd grondgebruik binnen onze gemeente. Zij gaven een goede terugkoppeling van hun werkwijze en de daarbij opgedane ervaringen en adviseerden waar nodig in het aanpassen van ons beleid.’

Dhr. C.C.J.M. Grootswagers
Wethouder Loon op Zand

‘De heer Meijerman heeft veel ervaring met het vaststellen van het grondgebruik in relatie tot de eigendomssituatie. Zijn toegevoegde waarde zit hem echter vooral in een actieve en respectvolle communicatie naar de betrokken burgers en bedrijven. Hij weet zo in de meeste gevallen de oorspronkelijke eigendomssituatie veilig te stellen en verjaring te voorkomen.’

Dhr. J. van Dijk
Gemeentesecretaris gemeente Renswoude

AANVULLING:

ACTUALISATIE GRONDBEHEER

Los van het snippergroen bestaan er meer administraties die niet altijd up-to-date zijn. Zij zijn eenvoudig in de behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik te betrekken. Hiermee actualiseert u in één moeite door ook de bestaande huur- en pachtadministratie.

Hetzelfde geldt voor het beheer van het onrendabel groen. Onder gemeenten bestaat de tendens om openbaar groen dat niet van waarde is in beheer te geven aan aanwonenden. De handelingen die hiervoor nodig zijn kunnen worden meegenomen in de behandeling van het ongeregistreerd grondgebruik. Zo ontstaat een totaaloplossing voor het actualiseren van het grondbeheer.



‘De gemeente Nijmegen probeert al jaren met beperkt succes het gebruik door burgers van strookjes grond te regelen. Op basis van de klantvriendelijke werkwijze die Meijerman Verjaringsadvies hanteert en de behaalde resultaten bij andere gemeenten heeft de gemeente Nijmegen besloten hen in te schakelen. Primaire doelstelling is dat de ca 1000 gevallen van ongeregistreerd gebruik middels gebruiksovereenkomsten geregeld gaan worden.’

Dhr. J. van der Meer.
Bureauhoofd Regie

RESULTATEN

SLECHTS 2% VERJARING

Het doel van het behandelen van het ongeregistreerd grondgebruik is het beperken van verjaring. In de loop der jaren is ons opgevallen dat verjaring geen feit is, maar een reactie: het aantal inwoners dat zich beroept op verjaring wordt bepaald door de manier waarop zij worden benaderd. De behandelmethodes van Meijerman Verjaringsadvies leidt gewoonlijk tot een percentage van slechts 2% verjaring. Ook in de oude kernen van Loon op Zand of West Maas en Waal. Veelal bleef het zelfs beperkt tot 1%, zoals in Woudenberg en Renswoude. Voor een bedrijf met 'verjaring' in de naam hebben wij er dus verrassend weinig mee te maken.

Dit betekent ook dat wij in 98% tot 99% van de situaties de eigendom zeker stellen. Deze gronden komen onder zeggenschap van de gemeente, wat hen verschillende mogelijkheden biedt. Zo

kunnen zij de gronden meerdere malen te koop aanbieden.

HOGER RENDEMENT

De te behalen opbrengsten zijn van veel aspecten afhankelijk. Welke gronden worden te koop aangeboden; bermen of achtertuinen? Zijn er al gronden verkocht voorafgaand aan het project? Hoeveel gronden mogen worden verkocht tijdens het project? Hanteert men een vaste prijs of kiest men juist voor een

flexibele prijs? Ook is de verhouding tussen de gemeente en haar burgers bepalend. Let wel: de interesse om te kopen is bij onze behandelmethodes altijd meer dan voldoende. Gemiddeld ligt dit rond de 35% en in Renswoude zelfs 45%. De vraag is alleen; welke omstandigheden spelen mee bij het ten gelde maken van dit percentage? In Renswoude en Loon op Zand lag het rendement net iets boven de **200%**. Het project bracht dus tweemaal meer op dan het had gekost. In West Maas en Waal kwam het rendement uit op een percentage van **320%**. Woudenberg was het meest indrukwekkend: hoewel daar minder interesse was om grond aan te kopen, waren de omstandigheden zo gunstig dat er een rendement werd behaald van **400%**. De opbrengsten gingen de kosten van het project viermaal te boven.

Zoals u ziet zijn de resultaten van onze aanpak verbluffend. Omdat wij inwoners niet in een positie brengen waarin zij zich verzetten tegen de gemeente, bespaart de gemeente op de kosten van de behandeling en procedures. Daar zit dan ook de grootste winst; niet in de hogere opbrengsten, maar in de besparingen, de afstemming van het project en de grote tevredenheid onder de inwoners. Het enige dat daar voor nodig is, is een verandering van perceptie.



OVERIGE DIENSTEN

HULP BIJ VERJARING

De huidige literatuur schetst een beeld van verjaring dat niet altijd klopt met de praktijk. De wetgeving is soms onduidelijk en rechters lijken elkaar nogal eens tegen te spreken. Dit leidt ertoe dat conflicten over verjaring in de praktijk vaak een onjuiste uitkomst kennen: een beroep op verjaring wordt onterecht toegewezen. Daarnaast wordt er te veel gecommuniceerd over details die er niet toe doen, wat tot hoge kosten kan leiden. De juristen van Meijerman Verjaringsadvies begeleiden uw conflict naar de juiste oplossing met oog voor de belangen van de betrokkenen.

‘Wij hebben in verschillende dossiers prettig met Meijerman Verjaringsadvies samengewerkt. Martijn Meijerman weet alles van verjaringen bij restgroen en verstaat toch de kunst om de problematiek helder en simpel te verwoorden. Met zijn aanpak weet hij veel conflicten te voorkomen of te verhelpen. Bovendien is het een prettige vent om mee samen te werken.’

Dhr. W. Leistra.
LiebregtsLeistra Advocaten

HULP BIJ BEHANDELING SNIPPERGROEN

Heeft u wel de capaciteit, maar niet de kennis? In dat geval kunt u ook zelf ongeregistreerd grondgebruik behandelen. Wij helpen u bij het opzetten van het beleid en plan van aanpak en springen bij waar nodig. Zo heeft Meijerman Verjaringsadvies bijvoorbeeld de gemeente Uden mogen assisteren. Mede dankzij deze hulp is de behandeling zo succesvol geworden dat de betrokken ambtenaren nu andere gemeenten voorlichten over hun ervaringen.

‘Martijn denkt groot. Hij denkt in lange termijn oplossingen voor alle betrokken partijen. Dat komt door zijn gedegen juridische achtergrond gecombineerd met jarenlange ervaring. Velen in de branche proberen geld te verdienen door opdrachtgevers een worst voor te houden, die niet bestaat. Martijn’s advies is duidelijk, eerlijk en open. Hij laat zich daarbij niet leiden door zijn eigen belang. Daar heb je echt wat aan.’

Mevr. T. Schouten-Janssen.
Juridisch adviseur gemeente Uden

ONS ADVIES

Meijerman Verjaringsadvies is een adviesbedrijf dat zich met recht specialist mag noemen op het gebied van verjaring en ongeregistreerd grondgebruik. Wij combineren onze zeer ruime ervaring en specialistische academische kennis met een burgergerichte aanpak.

Steeds meer partijen stellen deze unieke combinatie op prijs. Dat leidt niet alleen tot een toename van het aantal klanten en medewerkers, er zijn ook interessante samenwerkingen tot stand gekomen, zoals die met het specialistische advocatenkantoor LiebrechtsLeistra.

Meijerman Verjaringsadvies biedt eerstelijns rechtshulp bij verjaring. Wij adviseren u over de behandeling van een verjaringsdossier of voeren de behandeling voor u uit. Daarnaast geven wij lezingen over verjaring, toegespitst op uw situatie.

Ten aanzien van het ongeregistreerd grondgebruik biedt Meijerman Verjaringsadvies verschillende oplossingen. Wij kunnen u helpen bij het opstellen van beleidsstukken, voorlichting geven over de behandeling of de totale uitvoering van het ongeregistreerd grondgebruik op ons nemen. Daarbij vormt het belang van de gemeente ons uitgangspunt, wat al blijkt uit de *registratie van het gebruik* als aanpak. Met deze aanpak behoudt de gemeente haar grondpositie en wordt een zo efficiënt mogelijk beheer van gemeentelijke eigendommen gecreëerd, met een maximalisatie aan opbrengsten tot gevolg.

NEEM DIRECT CONTACT OP

Meijerman Verjaringsadvies geeft gemeenten de voorsprong die zij nodig hebben. Bezorg uw gemeente deze voorsprong en neem contact op. Wij komen graag bij op u bezoek om toe te lichten wat wij voor u kunnen betekenen en hoe de *registratie van het gebruik* in zijn werk gaat. U kunt Martijn Meijerman direct bellen op 0347 - 75 72 97.



Brederodestraat 32
4132 VP Vianen

0347 - 75 72 97
06 - 1979 83 45
info@verjaring.com
www.verjaring.com



MEIJERMAN
verjaringsadvies