

Casus: Grondmanagement van gemeente Rotterdam

20-12-2017 13:53

Sinds 2012 is VasteState betrokken bij het grondmanagement van de gemeente Rotterdam. Naast het beheren van gemeentelijke grondpercelen (met name 'snippergroen'), is ons team verantwoordelijk voor het legaliseren en beëindigen van onrechtmatig grondgebruik. In dit artikel legt Naomi Rooda, propertymanager bij VasteState, uit wat grondmanagement precies inhoudt en hoe dit in Rotterdam in de praktijk wordt gebracht

Gemeentelijke grondpercelen

De meeste openbaar toegankelijke gronden zijn in bezit van de gemeente. Het kan voorkomen, door misstanden, onwetendheid of tegen beter weten in dat mensen grondpercelen van de gemeente in gebruik nemen zonder dat hier een correcte overeenkomst aan ten grondslag ligt. Hierdoor hebben zij de grond onrechtmatig in gebruik.

Een veelvoorkomend voorbeeld hiervan is wanneer mensen een stuk grond gebruiken voor het houden van een duiventil of als weiland voor dieren, maar in de meeste gevallen gaat het om snippergroen: openbare gemeentelijke grond dat grenst aan woningen zonder dat deze grond een duidelijke functie (meer) heeft. In dit geval kan er niet veel anders mee gedaan worden dan deze percelen bij de woning te betrekken.

Het afsluiten van een huurovereenkomst

In eerste instantie zal aan de gebruiker een voorstel worden gedaan deze gronden te (ver)kopen. Echter, dit is niet altijd mogelijk door geplande, toekomstige werkzaamheden/ontwikkelingen of het maatschappelijke belang van de grond. Denk bij dit laatste aan de aanwezigheid van kabels/leidingen en een functie als dijktaalud. Tevens zijn lang niet alle gebruikers bereid tot koop over te gaan. In dat geval komt de inzet van VasteState maximaal tot zijn recht!

Wij brengen een gepast voorstel uit om de grond te huren óf we verzoeken de gebruiker de grond (logischerwijs) terug op te leveren aan de gemeente. Na het sluiten van een huurovereenkomst neemt VasteState het object in beheer en verzorgt het commercieel, technisch, administratief en financieel beheer. Oftewel, wij zijn een allround service waarbij wij het eerste aanspreekpunt voor de huurders zijn en alle communicatie verzorgen, waardoor de gemeente wordt ontzorgd.

Het beheer van gronden is zeer divers en vereist specialisatie. Door de ruime ervaring met het beheren van vastgoedobjecten, zowel commercieel als maatschappelijk, kunnen wij deze ervaring combineren bij grondpercelen die meer specifieke aandacht behoeven, al dan niet vanuit maatschappelijk belang. Zo beheren wij woonwagenterreinen, volkstuincomplexen, talud nabij sporen, weilanden, toekomstige (grond)ontwikkellocaties en zoals eerder gezegd met name snippergroen.

De gebruiker stemt niet in, wat nu?

Naast de rol als contactpersoon, heeft VasteState ook een adviserende rol naar de gemeente. Zo stemt niet iedereen na een herhaaldelijk verzoek in met een huurovereenkomst. Geregeld krijgen we te maken met gebruikers die (in eerste instantie) niet bereid zijn mee te werken.

Daarnaast worden er regelmatig juridische vraagstukken aan ons voorgelegd, zoals een beroep op verjaring en de aanwezigheid van illegaal gebouwde opstallen. Ook dit soort zaken pakken wij op, in samenspraak met de gemeente. Het is volgens ons belangrijk om in gesprek te blijven met de gebruikers en te zoeken naar een oplossing zodat het doel van dit alles kan worden behaald: het beëindigen van onrechtmatig grondgebruik, het verkopen van de percelen die niet toebehoren aan de kernportefeuille, het verlies van grond door verjaring tegen te gaan en bovendien (de kwaliteit van) de openbare ruimte in stand te houden. Een mooi voorbeeld

waarbij maatschappelijk en financieel rendement optimaal tot hun recht komen.

VasteState: ervaringsdeskundige in grondmanagement

Het afgelopen jaar hebben wij ruim driehonderd gebruikers aangeschreven op het onrechtmatige gebruik van gemeente grond. Voor het komend jaar staan er nog zeker duizend percelen op de planning. Naast onze werkzaamheden voor de gemeente Rotterdam hebben nagenoeg alle gemeenten te maken met onrechtmatig grondgebruik en het legaliseren hiervan.

VasteState kan deze gemeenten hierbij helpen. Wij hebben op het gebied van vernieuwen en beheren van gronden in de afgelopen zeven jaar veel ervaring en kunde op gedaan. Daarnaast kruipen wij in huid van onze opdrachtgever, om zo zelfstandig, veelal langlopende dossiers op te pakken als beheerconsultants namens de gemeente. Kortom, voor grondpercelen stellen wij zowel huur- als koopcontracten op en kunnen wij gemeenten adviseren over hoe zij het beste verjaringsdossiers kunnen aanpakken.

Wilt u meer over dit onderwerp weten of heeft u interesse in grondmanagement van VasteState Vastgoedmanagement? Neem contact met ons op via: info@vastestate.nl of (010) 212 40 01.

Redactie