

Eindevaluatie Project Snippergroen gemeente Hillegom

Inleiding

In mei 2015 is het projectteam van Eiffel gestart met het uitvoeren van het project Snippergroen. De doelstelling van het project was om alle gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond te regelen. Dit doel is bereikt. Nu we het project afronden, stellen we deze projectevaluatie op. We evalueren hierbij het proces en de resultaten.

Opdrachtformulering

De opdracht voor Eiffel was het gehele proces ten aanzien van het regelen van gebruik van gemeentegrond uit handen te nemen van de gemeente. Vanaf het communicatietraject tot aan de notariële afwikkeling. Hieronder viel ook de in- en externe klachtenafhandeling het behandelen van verzoeken op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur als dergelijke klachten en verzoeken te relateren zijn aan het project.

Doel project

Doel van het project was het regelen van al het oneigenlijk grondgebruik in de gemeente Hillegom. De legalisatie van het grondgebruik is gebeurd door grond te verkopen, verhuren of het erkennen van een beroep op verjaring. Hierdoor sluit de feitelijke situatie in de wijken weer aan op de juridische situatie. Dat betekent dat aan elk gebruik van gemeentegrond een overeenkomst of erkenning ten grondslag ligt of dat het grondgebruik beëindigd is door ontruiming van de gemeentegrond. Bij het regelen van het grondgebruik is het 'ja, tenzij' beleid toegepast. Daarbij stond de gemeente in principe positief tegenover verkoop staat, tenzij er zwaarwegende redenen waren om de grond in eigendom te houden. Hierbij werd de Nota Uitgifte Grondbeleid 2010-2014 gevolgd.

Nu het project Snippergroen is afgerond bestaat er geen enkele situatie meer in de gemeente waar zonder toestemming gemeentegrond wordt gebruikt. Na uitvoering van het project is de huidige problematiek rondom onrechtmatig gebruik van gemeentegrond opgelost. Er is een nul situatie gerealiseerd.

Communicatie

Het project is in drie fases uitgevoerd. Voorafgaand aan de start van elke nieuwe fase is een bewonersavond georganiseerd. Bewoners ontvingen daarna een brief als bleek dat zij gemeentegrond als tuin gebruikten. In deze brieven informeerden wij hen over hun persoonlijke situatie. Vervolgens hebben er bewonersbezoeken plaatsgevonden waarbij de projectmedewerkers uitleg hebben gegeven over het project en de mogelijkheden voor het regelen van het grondgebruik met de bewoner hebben besproken. Voor een gereduceerd tarief van €96,- werd bewoners de mogelijkheid geboden om de grond aan te kopen.

Deze persoonlijke aanpak is over het algemeen door de bewoners positief ervaren. Dat de gemeente ter plaatse langs kwam was voor veel mensen verrassend en werd al prettig opgevat. Door de tijd die werd genomen voor deze bezoeken ontstond er over en weer begrip wat bijdroeg aan de oplossing voor het grondgebruik. De persoonlijke aanpak heeft ertoe geleid dat er geen gerechtelijke proces zijn gestart. Daarnaast is de betrokken wethouder maar in een beperkt aantal situaties door individuele bewoners benaderd. Slechts in enkele gevallen verliep het contact via een rechtsbijstandsverzekeraar.

Resultaten

Het beoogde resultaat was dat door het regelen van het gebruik van gemeentegrond er rechtsgelijkheid ontstaat tussen bewoners. Door het regelen van het gebruik van gemeentegrond door op voorhand vastgestelde kaders en een eenduidig beleid zijn alle gevallen op dezelfde manier behandeld.

Hierna bespreken we de resultaten van de dossiers die zijn afgehandeld binnen het project Snippergroen. Allereerst bespreken we de resultaten van de dossiers bij koopwoningen. Hierbij hebben we met alle individuele bewoners afspraken gemaakt. Daarna gaan we in op de situaties nabij huurwoningen waarbij we met de verhuurders en bewoners in gesprek zijn gegaan. Ten slotte hebben we binnen het project aanvragen van bewoners die interesse hadden in een stukje gemeentegrond (en dat nog niet in gebruik hadden genomen) afgehandeld.

Oneigenlijk grondgebruik bij koopwoningen

Er was sprake van 312 gevallen van oneigenlijk grondgebruik. Het project is in drie fases uitgevoerd. Het gebruik van gemeentegrond is per fase op volgende wijze geregeld:

Fase 1 – Centrum		Verkocht	Verhuurd	Verjaard	Bestaande afspraak	Ontruimd	Geen gebruik
Aantal situaties grond gebruik koopwoning	99	33	6	30	10	5	15
Aantal situaties gebruik door steiger	15		13		1	1	

Fase 2 – Elsbroek		Verkocht	Verhuurd	Verjaard	Bestaande afspraak	Ontruimd	Geen Gebruik
Aantal situaties grond gebruik koopwoning	38	4	4	5		8	17
Aantal situaties steiger	98		85			4	9

Fase 3 – Buitengebied		Verkocht	Verhuurd	Verjaard	Bestaande afspraak	Ontruimd	Geen gebruik
Aantal situaties grond gebruik koopwoning	62	4	3	25	2	2	26
Aantal situaties steiger	0						

Het bovenstaande overzicht leidt tot de volgende resultaten:

Resultaat Grond	Aantal	Percentage
Bevestigen bestaande afspraak	12	6%
Erkennen verjaring	60	30%
Aankoop	41	21%
Ontruiming	15	7%
Verhuur	13	7%
Geen gebruik	58	29%
Totaal	199	100%

Resultaat Steigers	Aantal	Percentage
Bevestigen bestaande afspraak	1	1%
Ontruiming	5	4%
Verhuur	98	87%
Geen gebruik	9	8%
Totaal	113	100%

Binnen de gemeente Hillegom zijn er geen situaties meer waar er zonder een afspraak of overeenkomst gebruik wordt gemaakt van gemeentegrond. Door het regelen van alle gevallen van oneigenlijk grondgebruik is er rechtsgelijkheid tussen bewoners ontstaan. Waar voor het project het gebruik van gemeentegrond ad hoc werd geregeld is al het gebruik nu op een eenduidige wijze geregeld. Het gebruik kon een van te voren bepaald aantal manieren worden geregeld; te weten door koop, huur, bestaande afspraak, verjaring of ontruiming. Een andere wijze was niet mogelijk. De prijzen en voorwaarden stonden op voorhand vast en waren niet onderhandelbaar. Door het hanteren van deze voorwaarden en kaders zijn alle bewoners op dezelfde manier behandeld en is er geen sprake meer van rechtsongelijkheid tussen bewoners. Daarnaast is er voor de gemeente sprake van een nul situatie.

Oneigenlijk grondgebruik bij huurwoningen

Naast bovengenoemde gevallen werd er door huurders van huurwoningen gebruik gemaakt van gemeentegrond. Het gebruik van gemeentegrond nabij huurwoningen bevond zich bij woningen van twee partijen: Vesteda en Woningstichting Stek. Ten aanzien van de particuliere verhuurder Vesteda is al het gebruik geregeld door de grond te verhuren aan de huurders. Met woningstichting Stek wordt nog nader onderhandeld. Dit wordt verder opgepakt door de interne organisatie.

Aanvragen

Naast het gebruik van gemeentegrond zijn ook aanvragen voor het aankopen van stroken gemeentegrond die nog niet werden gebruikt in behandeling genomen. Met name de verlaging van de grondprijs gedurende het project heeft de interesse van bewoners aangewakkerd. Dit heeft tot de volgende resultaten geleid.

Aanvragen	Aantal	Percentage
Verkocht	8	9%
Verhuur	1	1%
Afgewezen	76	88%
Nog in behandeling	2	2%
Totaal	87	100%

Financiële resultaten

In de business case van Eiffel was de garantie afgegeven dat de kosten van Eiffel niet meer zouden bedragen dan de opbrengsten van het project. Het project zou minimaal kostenneutraal worden uitgevoerd. Eiffel verwachtte dat het project ook een plus voor de gemeente zou opleveren. Deze verwachting is behaald. De netto opbrengsten liggen circa € 68.000,- boven de gemaakte kosten van Eiffel.

2

De gerealiseerde opbrengsten zijn teruggebracht in het project. De opbrengsten zijn gebruikt voor het herinrichten van de stroken gemeentegrond die terug zijn gekomen in het beheer van de gemeente en het voldoen van een groot deel van de interne kosten van het project.

Project proces

Bij de aanpak van het project is veel aandacht en tijd besteed aan een persoonlijk aanpak. Zoals eerder omschreven heeft deze persoonlijke aanpak bijgedragen aan het goede verloop van het project. Naast de externe aanpak is het interne proces ook goed verlopen. Op vaste momenten werd de uitgave van grond in een vast team besproken. Na het ambtelijk samengaan van de gemeente Hillegom met de gemeente Lisse en Teylingen is dit via de mail verlopen. Alle documentatie omtrent de betrokken dossiers is verwerkt in het interne registratiesysteem en op deze manier in de toekomst terug te vinden.

Advies

Het projectresultaat levert een nul situatie op voor de gemeente. Vanuit dit punt kan de gemeente haar eigendom goed in te gaten houden en nieuwe situaties snel oppakken. De stroken gemeentegrond die niet meer in het beheer van de gemeente vallen zijn voor de afdeling groen en onderhoud inzichtelijk gemaakt. Vanuit daar kunnen nieuwe situaties van grondgebruik snel worden opgemerkt.

Daarnaast beschikt de gemeente nu over standaardbrieven die kunnen worden gebruikt om nieuwe gevallen van gebruik van gemeentegrond op te pakken.

Om deze nul situatie te behouden is het advies om elke twee jaar een controle te doen of er nieuwe gevallen van gebruik van gemeentegrond zijn ontstaan. Deze kunnen vervolgens via dezelfde aanpak worden aangeschreven en geregeld. Daarnaast adviseren wij om één persoon aanspreekpunt te maken binnen de organisatie en bij deze persoon de verantwoordelijkheid neer te leggen. Zo kunnen bewoners zich bij deze persoon melden, maar ook medewerkers die een nieuwe situatie constateren hebben een vast aanspreekpunt.

Wanneer de gemeente de nul situatie niet goed in de gaten houdt kunnen er nieuwe gevallen van oneigenlijk grondgebruik ontstaan. Als daar te lang geen actie op wordt ondernomen kan dit tot een onoverzichtelijk aantal gevallen leiden. Daarnaast kan zelfs het risico van verjaring optreden. Om deze reden willen wij u dus ook adviseren om het grondgebruik periodiek te controleren, zodat iedereen kan profiteren van de positieve resultaten. Daarbij is van belang dat het eenduidige beleid dat is gevolgd voor het regelen van het gebruik van gemeentegrond wordt gehandhaafd. De rechtsgelijkheid dient in stand te blijven.