

Evaluatie project Grondgebruik gemeente Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-19-075027
datum collegevergadering:	10 januari 2022
portefeuillehouder:	Heleen Hooij
behandelend ambtenaar:	Hein van Amstel
emailadres:	H.vanAmstel@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252
embargo:	☐

Met deze brief bericht het college u over de afronding van het project Grondgebruik gemeente Teylingen.

Inleiding

In februari 2019 is het projectteam van EIFFEL gestart met het project Grondgebruik. Het doel van dit project is om al het grondgebruik in de gemeente Teylingen te regelen.

Voor het grootste gedeelte van de situaties is het grondgebruik geregeld. Uiteindelijk zijn 533 dossiers opgepakt waar sprake was van (oneigenlijk) gebruik van gemeentegrond. Omdat het project bijna is afgerond, is besloten om een evaluatie op te stellen. In deze eindevaluatie beschrijft het college het proces, licht het college de resultaten toe en geeft het college aanbevelingen.

Wat heeft het college gedaan?

Opdrachtformulering

Afgesproken is om te werk te gaan met een projectmatige aanpak. In nauwe samenwerking met de gemeente werkt het college volgens een heldere planning. Kern voor kern en straat voor straat.

Het projectteam heeft het project in de dorpen binnen de gemeente Teylingen gefaseerd opgestart. Eerst Sassenheim, vervolgens Warmond en tot slot Voorhout. Onderdeel van de opdracht was ook om afspraken over het grondgebruik te maken met verhuurders van woningen.

Juridische kwaliteit is de basis, maar een persoonlijke benadering maakt het verschil. Communicatie was in onze werkwijze voor de gemeente Teylingen het belangrijkste uitgangspunt. Het college wil met een positieve en persoonlijke insteek het grondgebruik regelen en heldere kadastrale grenzen realiseren.

Inventarisatie

De gemeente Teylingen heeft in 2016 zelf een inventarisatie van het grondgebruik uitgevoerd. Een nieuwe inventarisatie was onderdeel van de opdracht, omdat de inventarisatie uit 2016 niet meer actueel was. Uit de inventarisatie van het projectteam is gebleken dat in de gemeente Teylingen sprake was van 533 dossiers van grondgebruik.

Doel project

Het doel van het project was om al het grondgebruik in de gemeente Teylingen te legaliseren. De legalisatie van het grondgebruik is gebeurd door grond te verkopen, te ontruimen en weer opnieuw in te richten als gemeentegrond, in gebruik te geven of het erkennen van een beroep op verjaring. Hierdoor sluit de feitelijke situatie 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, tenzij er zwaarwegende redenen waren om de grond in eigendom te houden.

Na uitvoering van het project is de huidige problematiek rondom oneigenlijk gebruik van gemeentegrond opgelost. Er is een nul situatie gerealiseerd.

Communicatie

Zorgvuldige en heldere communicatie stond gedurende het gehele project centraal. De communicatie onderscheidt zich door de persoonlijke benadering.

Bewonersavonden

Het project is in vier fases uitgevoerd. Voorafgaand aan de start van elke fase is aan de bewoners algemene informatie over het project verstrekt. In Sassenheim en Warmond zijn bewonersavonden georganiseerd. Vanwege de maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk om een bewonersavond in Voorhout te organiseren. De bewoners in Voorhout hebben in plaats van een bewonersavond allemaal een brief met algemene informatie over het project ontvangen. Bij de uitnodiging van de bewonersavond en de brief met algemene informatie over het project zat een algemene flyer over het project en een flyer over verjaring.

Persoonlijke communicatie

Bewoners ontvingen daarna een persoonlijke brief als bleek dat zij gemeentegrond gebruikten. In deze brieven informeerde het college hen over hun persoonlijke situatie. De bewoners ontvingen bij deze brief een luchtfoto met de strook grond daarop ingetekend. In de brief werd ook de mogelijkheid aangeboden om een afspraak ter plaatse in te plannen met het projectteam.

In bijna alle dossiers is persoonlijk contact (geweest) met de bewoners. Er hebben veel bezoeken plaatsgevonden waarbij het projectteam de situatie ter plaatse kon bekijken en bespreken met de bewoners. Hierbij kon het projectteam (extra) uitleg geven over het doel van het project en de opties die gelden voor de bewoners.

Deze persoonlijke aanpak is in het algemeen door de bewoners positief ervaren. Bewoners gaven aan het erg te waarderen dat medewerkers van de gemeente ter plaatse langskomen. Door de tijd die werd genomen voor de bezoeken ter plaatse, ontstond over het algemeen begrip van bewoners voor het project. Dit heeft bijgedragen aan de oplossing voor het grondgebruik. De persoonlijke aanpak heeft ertoe geleid dat er geen gerechtelijke procedures 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 rechtsbijstandverlener.

Doelen

Rechtsgelijkheid

Een van de redenen om dit project te starten is het bestaan van rechtsongelijkheid. De ene bewoner heeft wél een afspraak over het gebruik van gemeentegrond en de andere bewoner niet. Dit kan ontstaan zijn doordat een gedeelte van het oneigenlijk grondgebruik al is geregeld. Daarnaast kan rechtsongelijkheid ontstaan omdat de ene bewoner de gemeentegrond gekocht heeft, terwijl burelen de gemeentegrond wellicht in gebruik hebben genomen zonder daarover afspraken te maken met de gemeente. Na de afronding van dit project bestaat er geen enkele situatie meer in de gemeente waar zonder toestemming gemeentegrond wordt gebruikt. Aan al het grondgebruik ligt een afspraak, binnen de kaders van het project, ten grondslag. Voor iedere bewoner gelden dezelfde regels voor het gebruik van gemeentegrond.

Eigendom op orde

Door middel van het project is duidelijkheid ontstaan over de eigendomssituatie. Voor de gemeente heeft dit voordelen voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Het is duidelijk welke grond behoort tot de openbare ruimte. Voor bewoners is dit

relevant bij bijvoorbeeld verkoop van de woning. De duidelijkheid over de grondposities zorgt er tevens voor dat toekomstig grondgebruik gemakkelijker en sneller gesignaleerd en opgelost kan worden.

Risico op verjaring weggenomen

Wanneer de gemeente het gebruik van gemeentegrond niet zou regelen, is de kans groot dat de gemeente eigendom door verjaring verliest. Op grond van de Gemeentewet (artikel 160 lid 3) heeft de gemeente de plicht goed op haar eigendom te letten. Binnen het project is al het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond opgelost. Dit betekent dat er geen situaties meer bestaan waarvoor een beroep op verjaring kan opgaan. De gemeente kan dus weer vrij over haar eigendom beschikken en komt niet voor verrassingen te staan wanneer zij de openbare ruimte gaat herinrichten.

Resultaten dossiers oneigenlijk grondgebruik

Vooraf is door de gemeente bepaald of alle 533 situaties voor verkoop in aanmerking komen. Slechts een aantal situaties konden vanwege zwaarwegende belangen niet verkocht worden. Het projectteam heeft vanaf juni 2019 bewoners aangeschreven over het grondgebruik. Hieronder licht het college de behaalde resultaten tot 1 december 2022 in aantallen toe.

Resultaat grond	Sassenheim	Warmond	Voorhout	Totaal
Verkoop	26	22	47	95
Verhuur	1	-	-	1
Bruikleenovereenkomst	4	3	13	20
Ruil	1	1	-	2
Ontruimd	3	2	6	11
Verjaring erkend	53	18	45	116
Geen gebruik/gebruik minimaal (<5m ²)	44	30	56	130
Bestaande afspraak gerespecteerd	1	1	13	15
Overgedragen intern	5	4	9	18
Toestaan gebruik	1	2	-	3

Openstaande dossiers

Op 1 december 2022 is er nog een aantal situaties (circa 25) waarbij er nog geen afspraken zijn gemaakt over het gebruik van de gemeentegrond. Deze situaties worden door de interne organisatie verder opgepakt.

Huurwoningen

Naast bovengenoemde gevallen werd er ook door huurders van huurwoningen gebruik gemaakt van gemeentegrond. Dit betrof 94 situaties. Het gebruik van gemeentegrond nabij huurwoningen bevond zich bij woningen van twee partijen: een particuliere verhuurder en Woonstichting Stek. Ten aanzien van de particuliere verhuurder was er één situatie van gebruik van gemeentegrond. Deze strook gemeentegrond is verkocht aan de particuliere verhuurder. Met Woonstichting Stek is een bruikleenovereenkomst afgesloten. Bij mutatie van een huurder wordt de strook gemeentegrond aan de gemeente teruggegeven.

Financiële resultaten

De opbrengsten die tot het moment van deze evaluatie zijn gerealiseerd door grond te verkopen zijn € 373.320,00. Dit zijn de verkopen die reeds bij de notaris gepasseerd. Er zullen nog meer gronden worden verkocht, waardoor de opbrengsten uit verkopen hoger zullen worden.

De kosten van EIFFEL bedragen € 186.500,00.

De opbrengsten uit het project zijn deels teruggebracht in het project. De opbrengsten zijn gebruikt om beschoeiingen te herstellen of te vervangen van stroken grond die zijn verkocht of in bruikleen zijn gegeven. Daarnaast zijn de opbrengsten gebruikt voor het

herinrichten van stroken gemeentegrond die terug zijn gekomen in het beheer van de gemeente.

Aanbevelingen

Wat ging er goed?

Communicatie met bewoners

De documenten die het projectteam met de afdeling Communicatie van de gemeente heeft opgesteld werkten in de praktijk goed. De brieven waren duidelijk. Ook de flyers zijn mooi en duidelijk geworden. Ondanks de duidelijke documenten hadden veel bewoners behoefte aan een bezoek ter plaatse. Het projectteam is bij bijna alle adressen ter plaatse geweest om de situatie met de bewoners te bekijken en de mogelijkheden te bespreken. Dit werd door de bewoners als prettig ervaren. Het projectteam heeft regelmatig een compliment ontvangen over de bezoeken ter plaatse. Bewoners voelen zich hierdoor gehoord en begrepen. Op deze manier kon het college in veel dossiers samen toewerken naar een oplossing. Met name in de Corona periode is een aantal situaties moeizamer verlopen, omdat er geen fysiek overleg mogelijk was.

Samenwerking projectleider

Het projectteam kon met vragen altijd bij de ambtelijk projectleider terecht. Dit werd als zeer prettig ervaren. Ook heeft het projectteam altijd het gevoel gehad dat de projectleider achter hen en de beslissingen van het team stond. De vertrouwensband is goed.

Opstellen verkooptekeningen

De verkooptekeningen werden door een collega van de afdeling Informatiebeleid en Automatisering opgesteld. De samenwerking werd als zeer prettig ervaren. Het projectteam kreeg altijd snel reactie op verzoeken en vragen.

Wat kan beter?

Interne draagkracht

Tijdens de uitvoering van het project merkte het college dat er weinig interne draagkracht voor het project was. Het heeft een aantal maanden geduurd voordat het project van start kon gaan. Dit kwam met name omdat er een team van specialisten van verschillende afdelingen voor het uitgifteoverleg nodig was. Tijdens dit uitgifteoverleg moet worden beoordeeld of de stroken grond die worden gebruikt voor verkoop in aanmerking komen. Omdat er niet direct bij de start van het project een team was samengesteld, konden deze uitgifte overleggen pas na twee maanden starten. Daarnaast kon de samenwerking met de afdeling Buitenruimte beter. Het duurde vaak lang voordat een projectmedewerker een antwoord op een vraag kreeg. Hierdoor hebben verschillende dossiers lang stilgelegen.

Regelen aanwijs

Na verkoop van een strook grond, dient het Kadaster de strook grond in te meten. Dit wordt ook wel een aanwijs genoemd. Het is de bedoeling dat zowel de koper als de verkoper (de gemeente) bij deze aanwijs aanwezig is. Het college merkte dat binnen de gemeente hier geen capaciteit voor is. Het gevolg hiervan is dat veel pas relatief laat gedaan kon worden of dat de projectmedewerkers uiteindelijk zelf de aanwijs hebben gedaan. Het college raadt aan om in het vervolg deze taak bij een vast persoon of een vaste afdeling te beleggen.

Archief

Gedurende het project is opgevallen dat de gemeente geen overzicht heeft van lopende huur- en gebruiksovereenkomsten. In sommige gevallen kwam het college pas in de loop van het project erachter dat een bewoner een overeenkomst had met de gemeente voor het gebruik van een stuk grond. Het college raadt aan om de lopende huur- en gebruiksovereenkomsten centraal in een systeem vast te leggen.

Bijlagen: Factsheet Uitkomsten project Grondgebruik gemeente Teylingen