

Evaluatie pilot project Snippergroen – Gemeente Roosendaal

Pagina | 1



Auteur: Cathelijne de Bruijne

Datum: 22 juli 2022

Versie: 1

Inleiding

In november 2021 is het projectteam van EIFFEL gestart met de pilotfase van het project Snippergroen. Het projectteam is inmiddels 10 maanden bezig en voor het grootste gedeelte van de dossiers is het grondgebruik geregeld. Uiteindelijk zijn in de pilotfase 94 dossiers opgepakt. Aangezien de pilotfase bijna afloopt, is besloten om het project te evalueren. In deze (tussen)evaluatie beschrijven wij het proces en geven wij aanbevelingen.

Doelen project Snippergroen

- *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 burens 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 ontstaat duidelijkheid over de eigendomssituatie. Voor de gemeente heeft dit voordelen voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte. Het is duidelijkheid 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 regelt, is de kans groot dat de gemeente grond 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 wordt al het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond opgelost. Dit betekent dat er na afronding van deze pilot er voor deze wijk 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.

Wat hebben we gedaan?

Plan van aanpak

Afgesproken is om te werk te gaan met een projectmatige aanpak, zoals beschreven in het plan van aanpak van 3 oktober 2019. In dit plan van aanpak wordt het proces van EIFFEL nauwkeurig beschreven. De inhoudelijke behandeling van de dossiers wordt in nauwe samenwerking met de gemeente opgepakt. Juridische kwaliteit is hierbij de basis, maar een persoonlijke benadering maakt volgens ons het verschil. Communicatie is in onze werkwijze het belangrijkste uitgangspunt. Wij willen met een positieve en persoonlijke insteek het grondgebruik regelen.

Vorbereidingsfase

Met de inventarisatie wordt inzichtelijk gemaakt waar sprake is van oneigenlijk grondgebruik. De inventarisatie voor de gemeente Roosendaal is in 2015 al door EIFFEL uitgevoerd. In de zomer van 2021 hebben wij deze inventarisatie geactualiseerd. De geïnventariseerde percelen van 2015 hebben wij nogmaals bekeken. Vervolgens zijn de geïnventariseerde situaties besproken met de betrokken collega's van de gemeente. In eerste instantie is door de gemeente aangegeven dat veel situaties verkocht konden worden. Na de zomer van 2021 bleek echter dat de gemeente van koers is gewijzigd. Er werd aangegeven dat vele stroken gemeentegrond niet verkocht konden worden, omdat deze stroken gemeentegrond onderdeel zijn van de groenstructuur. Met deze insteek heeft het projectteam in november 2021 de dossiers inhoudelijk opgestart.

Interne afstemming

Bij de uitvoering van het project heeft het projectteam nauw samengewerkt met collega's van de gemeente. Vragen vanuit bewoners en de bijzondere situaties zijn tijdens een tweewekelijks overleg met de betrokken collega's van de gemeente afgestemd.

Communicatie

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

Algemene brief start project

Vanwege COVID-19 was het niet mogelijk om een bewonersavond te organiseren. Om die reden hebben wij de betrokken bewoners een algemene brief over de start van het project gestuurd. Als bijlage bij deze brief stuurden wij een algemene flyer over het project mee. In de brief kondigden we aan dat we de bewoners binnen een redelijk termijn een brief zouden sturen met informatie over hun persoonlijke situatie.

Persoonlijke communicatie

In de persoonlijke brief informeerden wij bewoners over de persoonlijke situatie en de mogelijkheden. Bij deze brief werd als bijlage een luchtfoto met intekening meegestuurd. In deze persoonlijke brief werd de mogelijkheid aangeboden om een afspraak ter plaatse in te plannen met het projectteam.

In alle dossiers is er persoonlijk contact (geweest) met de bewoners. Ook zijn de projectmedewerkers bij (bijna) alle bewoners op bezoek geweest. Tijdens het bezoek ter plaatse hebben de projectmedewerkers de bewoners meer uitleg gegeven over het project en hun persoonlijke situatie. Hierbij kon het projectteam (extra) uitleg geven over het doel van het project, de algemene mogelijkheden en de specifieke mogelijkheden voor de situatie van de betreffende bewoner. Na het persoonlijk gesprek bekeken de projectmedewerkers samen met de bewoner(s) de situatie in de tuin.

Vervolgens is er met elke bewoner persoonlijk contact geweest via de e-mail en/of telefoon, zodat samen met de bewoner naar een oplossing toegewerkt kon worden.

Aanbevelingen

Hieronder belichten we de punten die goed gingen tijdens de pilotfase. Ook belichten we de punten die beter konden. Dit zodat een eventuele volgende fase (nog) beter verloopt.

Wat ging er goed?

❖ *Wijkgerichte aanpak*

In de pilotfase van het project hebben we voor een wijkgerichte aanpak gekozen. De wijken Groot Kroeven en Tolberg hebben wij opgepakt. Straat voor straat hebben wij de betrokken bewoners in deze twee wijken aangeschreven. Door deze wijkgerichte aanpak waren wij zichtbaar in de wijk en konden bewoners zien dat wij met alle oneigenlijk grondgebruik situaties in de wijk/straat bezig waren. Door de zichtbaarheid in de wijk en in de straat is er vanuit de bewoners weinig opschudding geweest en is het project vrij geruisloos verlopen. Dit zorgt voor draagkracht voor het project.

❖ *Succesvolle communicatie met bewoners*

De communicatiedocumenten die het projectteam heeft opgesteld werkten in de praktijk goed. De brieven waren duidelijk. Ook de flyer is duidelijk.. 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 konden wij in veel dossiers samen toewerken naar een oplossing.

❖ *Versturen communicatiedocumenten en ondertekening overeenkomsten*

Het versturen van de communicatiedocumenten en het laten ondertekenen van de koopovereenkomst verloopt soepel. Dit door de fijne en goede begeleiding van Christel van Hoek. Het projectteam stelt de brieven op en mogen de brieven vervolgens zelf ondertekenen en printen. Doordat dit proces duidelijk en simpel is ingericht, kunnen brieven snel verstuurd worden.

Voor het laten ondertekenen en versturen van overeenkomsten volgt het projectteam het proces van de gemeente. Christel van Hoek helpt en begeleidt de projectmedewerkers hiermee.

❖ *De softwareprogramma's van de gemeente zijn simpel en helder*

De systemen waarmee de projectmedewerkers moeten werken zijn duidelijk en eenvoudig. Het zaaksysteem is zeer toegankelijk. Hierdoor gaat het registreren van brieven, archivering van belangrijke documenten en het sluiten van de dossiers gemakkelijk.

❖ *Bereikbaarheid betrokken collega's*

De betrokken collega's vanuit de gemeente zijn voor het projectteam goed te benaderen. De collega's zijn altijd bereid om met het projectteam mee te kijken en te helpen. Dit wordt als zeer prettig ervaren.

Aandachtspunten

❖ *Beleid is niet actueel en eenduidig*

Binnen de gemeente Roosendaal is sinds mei 2020 het beleid dat er geen stroken snippergroen meer verkocht worden. Dit vanwege de verduurzaming van de gemeente. In de notitie 'Verbindend groen' heeft de gemeente Roosendaal voor het laatst kaders geschetst voor verkoop van snippergroen/plantsoengrond. Deze notitie is niet actueel. Hierdoor heeft het projectteam vanuit het beleid geen duidelijke kaders waarbinnen zij kunnen werken. Ook zijn er dus geen kaders die naar de bewoners communiceert kunnen worden. Dit zorgt er o.a. voor dat er meer afstemming tussen het projectteam en de betrokken collega's van de gemeente Roosendaal nodig is, omdat de projectmedewerkers bepaalde vragen van bewoners in eerste instantie niet zelf kunnen pareren.

❖ *Onduidelijkheid over uitgeefbaarheid voor zowel bewoners als projectteam*

De gemeente Roosendaal is een aantal keer van gedachte veranderd over het wel of niet verkopen van de in gebruik genomen stroken gemeentegrond. In eerste instantie was door de gemeente aangegeven dat verkoop het uitgangspunt is. Echter, na de zomer van 2021 is dit uitgangspunt gewijzigd. Dit omdat niet een situatie hetzelfde bleek te zijn. In september/oktober 2021 is de uitgeefbaarheid van alle stroken gemeentegrond nogmaals bekeken. De uiteindelijke conclusie was dat ongeveer 2/3 niet verkocht kon worden vanwege de groenstructuur.

Na een aantal bewonersbezoeken bleek er bij zowel het projectteam als bewoners veel twijfel en onduidelijkheid te zijn over de eerdere uitgeefbaarheidstoetsing. Wij merkten hierdoor ook dat veel bewoners een beroep op verjaring deden. Uiteindelijk heeft het projectteam deze twijfel besproken met de betrokken collega's van de gemeente. In januari 2022 is de uitgeefbaarheid van de stroken gemeentegrond nogmaals besproken. Er is tijdens het overleg in januari 2022 afgesproken dat de stroken gemeentegrond die voor 2013 al in gebruik waren wel voor verkoop in aanmerking komen. Deze oplossing voorkwam dat bewoners alsnog moesten ontruimen. In 2013 is namelijk pas de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente Roosendaal vastgesteld. De gemeente wil waar mogelijk maatwerk leveren. Na deze wijziging heeft het projectteam, indien noodzakelijk in overleg met de gemeente, nogmaals alle situaties bekeken. Na deze wijziging bleken meerdere stroken gemeentegrond voor verkoop in aanmerking te komen. Inmiddels zijn al meerdere stroken gemeentegrond door het projectteam verkocht.

Tip: Voor een eventuele volgende fase is er voor zowel de gemeente als het projectteam qua urenbesteding veel winst te behalen bij het secuur bepalen van de uitgeefbaarheid. Belangrijk is dat de uitgeefbaarheidscriteria voor beide partijen duidelijk en eenduidig zijn. Voor een vervolgtraject kunnen het projectteam en de betrokken collega's van de gemeente een checklist opstellen. Aan de hand van deze checklist kan dan per situatie in een uitgifteoverleg de uitgeefbaarheid bepaald worden.

❖ *Handhaving op bouwwerken*

Een aantal situaties hebben op de strook gemeentegrond een bouwwerk staan die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke start is aangegeven dat het project Snippergroen ziet op het maken van privaatrechtelijke afspraken. Toch is ervoor gekozen om het verwijderen van bouwwerken (publiekrechtelijke aangelegenheid) te betrekken bij het project. Voor deze situaties is een aparte eerste aanschrijving gemaakt.

Op bovengenoemde brief is veel weerstand van de betreffende bewoners gekomen. Na intern overleg is afgesproken dat de betrokken collega's van de gemeente de situaties met bouwwerken nogmaals zouden bespreken. Uiteindelijk is het volgende uitgangspunt geformuleerd: *Is het bouwwerk geplaatst door de vorige eigenaren? Dan mag het bouwwerk binnen het project Snippergroen blijven staan. Is het bouwwerk door de bewoners zelf geplaatst? Dan moet het bouwwerk van de strook gemeentegrond afgehaald worden.*

De bewoners die nog steeds de bouwwerken van de strook gemeentegrond moeten afhaken, willen hier niet aan meewerken. Het handhaven op illegale bouwwerken valt niet binnen het project Snippergroen. Binnen het project Snippergroen handelt de gemeente als eigenaar van de grond. Het project Snippergroen is dus privaatrechtelijk van aard en niet publiekrechtelijk. Momenteel wordt met de betrokken collega's afgestemd welk proces gevolgd wordt als bewoners blijven weigeren om mee te werken.

Tip: Het is niet gebruikelijk om binnen een project over oneigenlijk gebruik van snippergroen ook te 'handhaven' op illegale bouwwerken. Het is belangrijk dat EIFFEL en de gemeente Roosendaal gezamenlijk kijken of deze dossiers in een vervolgtraject wel of niet binnen het project opgepakt moeten worden. Mochten deze dossiers bij een eventueel vervolgtraject wel opgepakt worden, dan is het belangrijk dat deze dossiers van tevoren zorgvuldig getoetst worden. Zo kunnen de projectmedewerkers ook in deze dossiers voortgang behouden. Ook dienen het proces voor deze dossiers goed vastgelegd te worden. Het projectteam kan dan ook helder naar bewoners communiceren welke vervolgstappen er door de gemeente genomen worden als bewoner blijft weigeren en niet mee wil werken.

❖ *Veel sprake van verjaring*

De gemeente Roosendaal is een relatief oudere gemeente. We merken dat vele bewoners al lang in de woning wonen. Daarnaast konden in eerste instantie veel stroken gemeentegrond niet verkocht worden. Om deze redenen hebben veel bewoners een beroep op verjaring gedaan. Het aantal geslaagde beroepen op verjaring ligt hoger dan in vergelijkbare projecten. Met verjaring is het grondgebruik wel geregeld, maar dit levert geen inkomsten op.

❖ *Het nemen van beslissingen tijdens het dossieroverleg*

Tijdens het dossieroverleg legt het projectteam vragen uit dossiers voor aan de betrokken collega's van de gemeente. In het begin moesten regelmatig vragen door de betrokken collega's besproken worden met andere collega's van de gemeente. Om de voortgang in de dossiers te houden is het voor het projectteam wenselijk om tijdens het dossieroverleg gelijk een inhoudelijke terugkoppeling te krijgen op de vragen. Hierdoor hoeven de projectmedewerkers en de bewoners niet onnodig lang te wachten op een inhoudelijke terugkoppeling op bepaalde vraagstukken.

Tip: Bij een vervolgfase zal het projectteam van tevoren de te bespreken punten delen met de betrokken collega's. De betrokken collega's hebben zo de tijd om eventuele vragen alvast intern af te stemmen. Na het dossieroverleg zal het projectteam een korte samenvatting van de besproken punten op de e-mail delen met de aanwezige, zodat eventuele gemaakte afspraken bij het volgende dossieroverleg er nog even bij gepakt kunnen worden.

❖ *Benutten van zaaksysteem door projectteam*

Het projectteam was niet volledig op de hoogte van bepaalde mogelijkheden van het zaaksysteem. Het projectteam stelden hier in eerste instantie geen vragen over. Hierdoor werden sommige mogelijkheden in het zaaksysteem door het projectteam niet goed benut en liep het projectteam soms achter de feiten aan. Zo werd de kadastrale splitsing niet op tijd aangevraagd en werd de factuur voor de overdracht op een te laat moment aangemaakt. Christel van Hoek signaleerde dit en heeft het projectteam elke week meer wegwijs gemaakt met het zaaksysteem.

Tip: Bij een vervolgfase kan het projectteam nog standaardbrieven in het zaaksysteem zetten als sjabloon.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de pilotfase door alle betrokkenen hard gewerkt is om een werkbare aanpak te creëren voor een vervolg van het project. Aan de hand van het plan van aanpak van EIFFEL van 3 oktober 2019 en bovenstaande aanbevelingen kan direct na de pilotfase een vervolgfase opgestart worden. Er zijn wel 2 aandachtspunten die voor een herstart verder uitgewerkt dienen te worden:

1. Maken van een checklist voor het bepalen van de uitgeefbaarheid. Aan de hand van deze checklist kan dan per situatie in een uitgifteoverleg de uitgeefbaarheid bepaald worden.
2. Uitschrijven proces bij dossiers met bouwwerken. Het proces bij de dossiers met bouwwerken is anders dan de reguliere grondgebruik dossiers. Om voor iedereen het proces duidelijk te hebben is het belangrijk om het proces bij bouwwerken verder uit te schrijven, zodat voor eenieder duidelijk is van haar/hem verwacht wordt.