



PLAN VAN AANPAK ONEIGENLIJK GRONDGEBRUIK GEMEENTE MONTFOORT



**HUMAN POWERED
DATA DRIVEN**
LEGAL / FINANCE / PROCESS

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1. Resultaten inventarisatie en wettelijke grondslag	3
1.2. Inhoud van dit plan van aanpak	3
1.3. Doel en resultaten van een projectmatige en actieve aanpak	3
2. Aanpak oneigenlijk grondgebruik	4
2.1. Stappenplan project oneigenlijk grondgebruik	4
2.1.1. De voorbereidingsfase	4
2.1.2. De Uitvoeringsfase	5
2.1.3. De afrondingsfase	9
2.2. Belangrijke inhoudelijke punten bij uitvoering	9
3. Taken en verantwoordelijkheden projectorganisatie ..	12
3.1. Taken en rollen	13
3.2. De escalatietrap	14
3.3. Urenindicatie inzet interne organisatie voor uitvoering	14
4. Communicatie	15
4.1. Interne communicatie	15
4.2. Externe communicatie	17
5. Kosten- baten analyse	18
5.1. Baten	19
5.1.1. Batenscenario's	19
5.2. Kosten	20

1. Aanleiding

1.1. Resultaten inventarisatie en wettelijke grondslag

Binnen de gemeente Montfoort zijn op een aantal plaatsen stroken gemeentegrond door inwoners in gebruik genomen. Soms zijn afspraken gemaakt over dit gebruik, in andere gevallen is nog niets geregeld. Het kan ook zo zijn dat bewoners of bijvoorbeeld het bedrijf zich niet bewust zijn van deze situatie, omdat het bijvoorbeeld al zo was bij aankoop van de woning/ het bedrijf. Uit een recente inventarisatie blijkt dat ongeveer 452 situaties zijn waarbij bewoners of bedrijven gemeentegrond als tuin, bedrijventerrein of eventueel in het buitengebied gebruiken zonder dat hierover afspraken zijn gemaakt. In totaal gaat het om ongeveer 19.748 m² gemeentegrond.

Pagina | 3

Artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet geeft aan dat het college van Burgemeesters en Wethouders (hierna: college van B&W) alle maatregelen neemt en doet wat nodig is, ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Het is dus van belang om het grondgebruik te regelen.

1.2. Inhoud van dit plan van aanpak

In dit plan van aanpak wordt beschreven hoe deze oneigenlijk grondgebruik situaties via een projectmatige aanpak geregeld kunnen worden. Dit plan van aanpak bevat de volgende onderdelen:

1. Plan van aanpak oneigenlijk grondgebruik dossiers (stappenplan);
2. Interne en externe communicatieplan;
3. Opbrengsten en kosten.

1.3. Doel en resultaten van een projectmatige en actieve aanpak

Het doel van een projectmatige en actieve aanpak van het oneigenlijk grondgebruik is het formaliseren van dit oneigenlijk grondgebruik. Dit formaliseren leidt tot het creëren rechtsgelijkheid tussen bewoners, brengt de gemeentelijke eigendommen op orde en neemt het risico op verjaring weg. Nadat de projectmatige aanpak van oneigenlijk grondgebruik volledig is afgerond zijn er vermoedelijk nog maar enkele situaties waar zonder toestemming gemeentegrond wordt gebruikt. De gemeente kan dus weer vrij over haar eigendom beschikken en komt niet voor verrassingen te staan wanneer zij bijvoorbeeld de openbare ruimte gaat herinrichten.

2. Aanpak oneigenlijk grondgebruik

2.1. Stappenplan project oneigenlijk grondgebruik

Dit plan van aanpak laat zien welke handelingen nodig zijn om het oneigenlijk grondgebruik aan te pakken. De stappen zijn onderverdeeld in 3 fases: de voorbereidingsfase, de uitvoeringsfase en de afrondingsfase. Binnen het project oneigenlijk grondgebruik wordt het onderstaande stappenplan aangehouden:

Pagina | 4



2.1.1. De voorbereidingsfase

A. Stap 1: Inventarisatie oneigenlijk grondgebruik

De gemeente heeft een inventarisatie uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke gemeenteground oneigenlijk wordt gebruikt.

Type gebruik	Aantal situaties	Totale oppervlakte
Snippergroen onder 150 m ²	294	6.612 m ²
Snippergroen boven 150 m ²	7	1.222 m ²
Huur- of pachtovereenkomst	16	2.704 m ²
Overig*	151	11.914 m ²
TOTAAL	468	22.452 m²

*onder overig vallen o.a. agrarische gronden, opslagplaatsen

B. Stap 2: Beleid op orde

Uit de overleggen met vakspecialisten van de gemeente Montfoort blijkt dat behoefte was een update van de snippergroenkaarten en het snippergroenbeleid, beide opgesteld in 2012. In de praktijk bleek onder andere de omschrijving van bouwmogelijkheden op het verkochte en de procedure voor verkoop van gemeentegrond verouderd. Daarom is begin 2023 beleid herschreven. Dit beleid sluit daarmee aan bij de huidige behoefte en wensen van de gemeente Montfoort. Alle stroken snippergroen zijn ingetekend op een digitale kaart en kunnen worden getoetst aan de hand van het snippergroenbeleid 2023. Dit beleid moet nog ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Pagina | 5

In het project zal worden aangesloten bij het (toekomstig) snippergroenbeleid van de gemeente Montfoort.

C. Stap 3: Inrichten communicatie

In hoofdstuk 4 van dit plan van aanpak wordt beschreven hoe het interne en externe communicatieplan wordt ingericht.

D. Stap 4: Inrichten interne afstemming

Voordat bewoners persoonlijk aangeschreven worden, is het belangrijk om samen met de verschillende specialisten van de vakafdelingen te beoordelen of een strook gemeentegrond voor verkoop of (in uitzonderlijke gevallen) verhuur in aanmerking komt. Om dit te beoordelen plant het projectteam bijvoorbeeld één keer in de maand een adviesgroep in met de diverse betrokken vakafdelingen. Nadat alle dossiers van de fase besproken zijn, worden de dossiers inhoudelijk opgestart.

2.1.2. De Uitvoeringsfase

A. Stap 5A: Algemeen startmoment per fase

Voordat bewoners inhoudelijk geïnformeerd worden over hun persoonlijke situatie krijgen zij een algemene brief over het project. In deze brief worden bewoners uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de bewonersavond. Per wijk (of combinatie van meerdere wijken) wordt voor de betrokken bewoners een bewonersavond georganiseerd, waaronder bijvoorbeeld Linschoten en Montfoort. Tijdens deze bewonersavond wordt een algemene uitleg gegeven over het project en kunnen bewoners vragen stellen. Een algemene start brief en de bewonersavond zorgt voor meer begrip, en daardoor is er een groter draagvlak bij bewoners.

B. Stap 5B: Eerste aanschrijvingen

Na de communicatie over de start van het project en de toetsing van de uitgeefbaarheid, ontvangen de bewoners hun persoonlijke aanschrijving. Deze aanschrijvingen worden straatgericht verstuurd. In deze brief gaan we in op de persoonlijke situatie, de mogelijkheden om het gebruik te regelen en bieden we aan om bij de bewoner thuis (of digitaal) met ons in gesprek te gaan. Bewoners kunnen altijd bellen en e-mailen met vragen over hun situatie.

Pagina | 6

C. Stap 6: Bezoek ter plaatse

Iedere bewoner krijgt de mogelijkheid om met de projectmedewerkers op locatie in gesprek te gaan en vragen te stellen. Tijdens deze bezoeken beoordelen de projectmedewerkers vanuit hun expertise de situatie ter plaatse. Zij luisteren naar het verhaal van de bewoners, geven uitleg over het project, bekijken en bespreken de specifieke situatie met de bewoners en geven aan welke mogelijkheden er zijn om het grondgebruik te regelen. Door het bezoek ter plaatse voelen bewoners zich gehoord. Onze ervaring is dat bewoners deze proactieve houding van het projectteam erg prettig vinden.

D. Administratieve handelingen

Afhankelijk van de mogelijkheden binnen het dossier kan het dossier op verschillende manieren worden afgerond:

1. Stap 7A: Opstellen overeenkomst

Het projectteam stelt een koop- of huurovereenkomst op als de bewoner de grond wil kopen of eventueel huren van de gemeente. In deze overeenkomst zijn de noodzakelijke voorwaarden opgenomen voor uitgifte van gemeentegrond. Voor het opstellen van de overeenkomsten wordt gebruik gemaakt van de standaard huur- of koopovereenkomst van de gemeente.

a. Ondertekening gemeente

Na ondertekening van de overeenkomst door de bewoner, zorgt het projectteam voor ondertekening van de overeenkomst door de gemeente volgens de bestaande richtlijnen van de gemeente. Alle benodigde stappen, zoals het laten ondertekenen van een volmacht en de administratieve afhandeling neemt het projectteam volledig voor rekening.

b. Notariële afwikkeling

Zijn alle bovenstaande processtappen afgerond, dan verstuurt het projectteam de stukken naar de notaris voor het passeren van de akte. De notariële kosten, kosten voor de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de bewoners. Het contact met de notaris

over het betreffende dossier neemt het projectteam eveneens op zich.

2. Stap 7B: Beroep op verjaring

Bewoners kunnen zich beroepen op (bevrijdende of verkrijgende) verjaring. Tijdens de actualisatie van de inventarisatie van het (oneigenlijk) grondgebruik is onderzocht in welke gevallen van grondgebruik sprake kan zijn verjaring. Dit is gedaan door de luchtfoto en cycloramafoto's van 2003 te bekijken. Daarop is bekeken of op dat moment sprake is van bezit. Hetzelfde is gedaan met luchtfoto en cycloramafoto's van 2023. In die gevallen waar zowel in 2003 als in 2023 sprake is van bezit is bestaat een kans op verjaring. Dit geldt voor 201 situaties van oneigenlijk grondgebruik. Dit betreft echter een kans op verjaring, hier is niet van rechtswege sprake van. Onze werkwijze bij verjaring is gebaseerd op vier uitgangspunten:

- a. Eigendom is zeer goed beschermd in Nederland;
- b. De bewijslast voor verjaring ligt bij de bewoners;
- c. Er bestaat een mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding bij een geslaagd beroep op verjaring; en
- d. Als het verjaard is, is het verjaard (de gemeente verleent medewerking aan de erkenning van verjaring en inschrijving in de openbare registers als aan de vereisten is voldaan en geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot vorderen van schadevergoeding bij verjaring).

De eerste stap bij een beroep op verjaring is het aanleveren van het bewijsmateriaal door de bewoners, ook in die gevallen waarin uit onderzoek blijkt dat de kans bestaat op verjaring. Het projectteam bespreekt met de bewoners welke eisen gelden voor een beroep op verjaring. Ook informeren wij hen vooraf dat de gemeente de mogelijkheid heeft om, bij een geslaagd beroep op verjaring, schadevergoeding te eisen voor de strook gemeentegrond. De gemeente zal per dossier beoordelen of het vorderen van een schadevergoeding wordt toegepast. Het projectteam hanteert een strenge maar rechtvaardige toets of de verjaring van toepassing is, hierbij sluiten ze aan bij rechtspraak op dit gebied. Na een beroep op verjaring zijn er twee vervolgstappen mogelijk:

a. Afwijzen verjaring

Als het beroep op verjaring niet slaagt, wordt het beroep op verjaring nauwkeuring en gemotiveerd afgewezen. Hierbij wordt maatwerk toegepast, wat inhoudt dat van geval tot geval beken wordt hoe de situatie juridisch in elkaar zit.

b. Erkennen verjaring

Als een bewoner het noodzakelijke bewijsmateriaal heeft aangeleverd kan dit leiden tot een erkenning van een beroep op verjaring. Het projectteam bevestigt dit gemotiveerd per brief en geeft aan dat de gemeente meewerkt aan de inschrijving in de openbare registers.

Pagina | 8

In sommige gevallen bestaat de mogelijkheid om schadevergoeding te vorderen bij een geslaagd beroep op verjaring door de gebruiker van de grond. Hieraan zijn echter eisen verbonden. Ons projectteam is bekend met de meest recente jurisprudentie over verjaring en de mogelijkheid tot het vorderen van schadevergoeding bij verjaring. Tevens worden zij hier ook jaarlijks in bijgeschoold door een advocaat op het gebied van verjaringsrecht. We kunnen de gemeente adviseren in welke gevallen het eventueel mogelijk is om schadevergoeding te vorderen. Het daadwerkelijk voeren van deze procedure bij de rechtbank dient door de gemeente samen met een advocaat te worden uitgevoerd. Door de kennis van het projectteam kunnen zij eenvoudig de communicatie voeren met de advocaat en het dossier goed overdragen.

3. *Stap 7C: Handhaving*

Er zijn twee redenen waardoor een (privaatrechtelijk) handhavingstraject gestart kan worden:

- a. Als de in gebruik genomen gemeentegrond niet uitgeefbaar is; en
- b. Als de bewoner de grond niet wil kopen, huren of gebruiksovereenkomst.

Het handhavingstraject bestaat doorgaans uit privaatrechtelijk handhaven op basis van eigendom. Dit traject bevat twee brieven met elk een ontruimingstermijn. In deze brieven vragen wij de bewoner om de gemeentegrond vrij te maken van alle aangebrachte zaken. Na het versturen van deze brieven controleren wij of de bewoner de gemeentegrond heeft ontruimd. Als uit deze controle blijkt dat de grond vrij is gemaakt, geven de projectmedewerkers dit door aan de medewerker groen, zodat de gemeente de grond weer in haar beheer kan nemen en kan inrichten. Geeft de bewoner geen gehoor aan de door ons verstuurd brieven met de daarin gestelde ontruimingstermijn, dan neemt het projectteam weer persoonlijk contact op met de bewoner om wederom de vervolgstappen te bespreken. Als de bewoner ook hierna de grond niet ontruimt, dan neemt de gemeente het dossier over. De projectleider geeft een samenvatting van het dossier aan de gemeente en adviseert welke stappen het beste passen in dit dossier. Hierbij is vaak de eerste stap de zaak overdragen aan een advocaat en

is de laatste mogelijkheid het starten van een procedure tot het terugvorderen van het eigendom van de grond bij de rechtbank. Het projectteam levert alle stukken en informatie uit het dossier aan die nodig zijn voor de advocaat om deze procedure te kunnen starten. Wij weten uit onze ervaring met deze werkwijze bij andere gemeenten dat het gelukkig zelden tot nooit zover hoeft te komen.

2.1.3. De afrondingsfase

A. Stap 8: Overdracht en nazorg

Bij de afronding van het project oneigenlijk grondgebruik worden alle behandelde dossiers gearchiveerd in de systemen van de gemeente. Het is van belang dat de interne organisatie tijdig wordt meegenomen in het project (en de afronding daarvan) om zo zorg te dragen voor een goede overdracht. In deze fase wordt ook een eindevaluatie opgesteld. In deze eindevaluatie worden vanuit het project oneigenlijk grondgebruik handvatten gegeven om het grondgebruik op orde te houden na de afronding van het project.

2.2. Belangrijke inhoudelijke punten bij uitvoering

Als voorbereiding op dit plan van aanpak zijn diverse gesprekken gevoerd met vakspecialisten van de gemeente Montfoort. Uit deze gesprekken kwam een aantal aandachtspunten voor het project oneigenlijk grondgebruik naar voren. Daarnaast blijkt uit ervaring bij andere projecten ook een aantal zaken die belangrijk zijn voor de uitvoering van het project oneigenlijk grondgebruik. Bij de voorbereiding en uitvoering van het project oneigenlijk grondgebruik is het daarom van belang om te werken volgens of rekening te houden met de onderstaande punten.

A. Wijkgerichte en straatgerichte aanpak

Het project oneigenlijk grondgebruik wordt wijkgericht uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie is de gemeente Montfoort opgedeeld in diverse wijken/kernen, zoals Linschoten en Montfoort binnenstad.

Een wijkgerichte en straatgerichte aanpak zorgt ervoor dat tijdens het bepalen van de uitgeefbaarheid en uitvoering van het project rekening gehouden kan worden met wijkgerichte omstandigheden. Denk hierbij aan herinrichtingen, bijvoorbeeld in geval van het jaagpad of uitbreiden van het wegennet of elektriciteitsnet. Daarnaast kan tijdens het bepalen van de uitgeefbaarheid naar de stedenbouwkundige opzet van de wijk in zijn geheel gekeken worden. Ook zorgt een wijkgerichte aanpak voor zichtbaarheid in de wijk en kunnen bewoners zien dat de gemeente alle oneigenlijk grondgebruik dossiers in hun wijk/straat/buurt oppakt. Door deze zichtbaarheid in de wijk en in de straat ontstaat onder bewoners meer draagvlak voor het project. Hierdoor kan het

project geruislozer verlopen. Daarnaast kan het communicatietraject aangepast worden per wijk.

B. Kleine afwijkingen uit inventarisatie

In de inventarisatie zijn alle stroken van oneigenlijk gebruik gemeentegrond opgenomen. Ook de stroken grond waarbij het gaat om een kleine afwijking, dus een in verhouding kleine oppervlakte van gebruik van gemeentegrond. Dit betreft stroken onder de 1 strekkende meter of kleiner dan 2 vierkante meter. Deze kleine afwijkingen vallen buiten de scope van het project. We werken namelijk met kadastrale grenzen die zijn gedigitaliseerd in een kaart. Daarin kan een kleine afwijking zitten, die marge dienen we rekening mee te houden. Als ter plaatse blijkt dat de situatie anders is dan gedacht, en de situatie dus onder de 1 strekkende meter of kleiner dan 2 vierkante meter is, wordt het dossier gesloten en afgedaan als kleine afwijking.

Pagina | 10

Uitzondering: Als blijkt dat in een rijtje een aantal adressen wel binnen de scope van het project vallen, en een aantal adressen niet vanwege de kleine afwijking, dan worden vanwege de rechtsgelijkheid alle adressen in het rijtje opgepakt.

C. Kadastrale aanwijs

Het projectteam draagt zorg voor de aanwijs met het Kadaster. Dit houdt in dat het projectteam bij de aanwijs aanwezig is en voorbereidingen treft om de aanwijs mogelijk te maken.

D. Rappelbrief bij uitblijven reactie

Het kan voorkomen dat de bewoners niet reageren op de brieven van het projectteam. Elke brief die aan een bewoner wordt gestuurd bevat een redelijk termijn om te reageren. Als bewoners niet reageren dan stuurt het projectteam een herinneringsbrief met daarin een nieuwe termijn. Blijkt ook dan een reactie van bewoners uit? Dan wordt in overleg met de projectleider van de gemeente bepaald welke vervolgstappen genomen worden. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- Aangetekende brief;
- Eerste terugvorderingsbrief;
- Overdragen intern aan medewerker Handhaving of juridische afdeling.

E. Verkoop publiceren conform Didam-arrest

Uit het Didam-arrest blijkt dat de overheden de verkoop van onroerend goed niet langer via één-op-één transacties met marktpartijen mogen afwickelen. Ook andere geïnteresseerden moeten kunnen meedingen. In de praktijk blijkt dat in het geval van verkoop van een strook gemeentegrond waarbij sprake is van één logisch geïnteresseerde, omdat de strook gemeentegrond grenst aan

de tuin van de betreffende bewoner, kan worden volstaan met een publicatie van de voorgenomen verkoop. Voor het publiceren van gronden wordt aangesloten bij de huidige werkwijze van de gemeente.

F. Grondprijzenbrief

Pagina | 11

Verkopen van gemeentegrond vinden plaats volgens de tarieven uit de grondprijzenbrief van de gemeente Montfoort. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college van B&W. In de grondprijzenbrief van 2024 is vastgesteld dat voor de verkoop van openbare stroken gemeentegrond tot een oppervlak van 125 m² een verkoopprijs wordt gehanteerd van € 200,- per vierkante meter, kosten koper. Is de oppervlakte groter, dan taxeert een taxateur het perceel.

Bij diverse gemeenten hebben we positieve ervaring met het werken van een verlaagde verkoopprijs gedurende de uitvoering van het project. Door het werken met een verlaagde verkoopprijs gedurende het project kunnen wij ervoor zorgen dat de kosten verlaagd kunnen worden en voor de bewoners de drempel minder hoog is om grond aan te kopen als de gemeente de grond wenst te verkopen. Hieronder is van een aantal gemeenten op een rij gezet met welke grondprijzen wordt gewerkt.

Gemeente*	Lopik	Oosterhout	Apeldoorn
Maximale oppervlakte	150 m ²	150 m ²	100 m ³
Standaardprijs	€ 150,- per m ²	€ 120,- per m ²	€ 100,- per m ²
Projectprijs	€ 75,- per m ²	€ 75,- per m ²	€ 50,- per m ²

*bovengenoemde prijzen zijn van 2023

G. Kabels en leidingen

Bij de verkoop van gemeentegrond dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen in de grond. Als grond wordt verkocht waarin kabels en leidingen liggen dient hiervoor bij het betreffende nutsbedrijf toestemming te worden gevraagd en bij verkoop de toegankelijkheid tot de kabels en leidingen te worden geregeld in een recht van opstal in de leveringsakte.

Bij de riolering van de gemeente is het uitgangspunt om de gronden waarin de riolering ligt zoveel mogelijk in openbaar gebied te houden. Als sprake is van een hoofd(druk)riool wordt de grond niet verkocht. De gevallen waarin het geen hoofd(druk)riolering betreft dienen per geval beoordeeld en indien toch wordt verkocht ook een recht van opstal te worden gevestigd.

H. Structureel- en wijkgroen

Verkoop van gemeentegrond in structureel- of wijkgroen is niet mogelijk. Hierbij geldt als uitgangspunt: deze grond is niet uitgeefbaar. In die gevallen dat grond in het structureel- of wijkgroen in gebruik is dient de grond te worden teruggeven. Verkoop schaadt het aanzicht van de wijk en doet afbreuk aan het beeld van een straat.

Pagina | 12

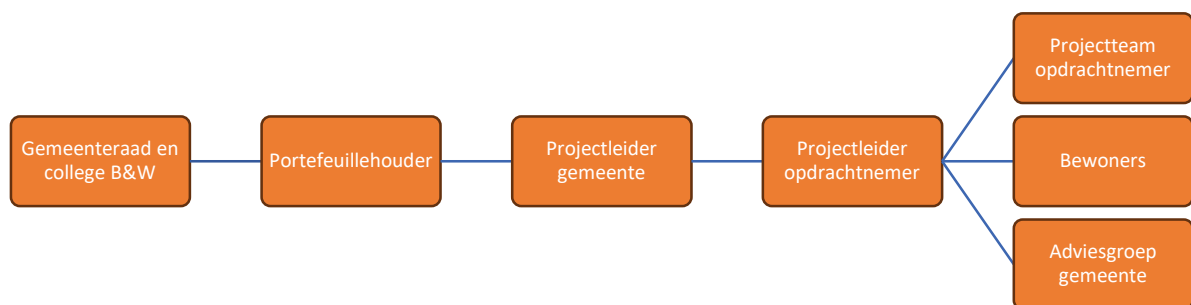
I. Stedenbouw

Als verkoop van een strook gemeentegrond afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt de grond niet verkocht. Bij het bepalen van verkoopbaarheid dient rekening te worden gehouden met:

- Niet verkopen van gemeentegrond dat onderdeel uitmaakt van een grotere structuur, bijvoorbeeld langs een pad;
- Grond onderdeel van een jaagpad wordt niet verkocht;
- Naast een stoep of pad dient ruimte vrij te blijven;
- Zichtlijnen mogen geen afbreuk worden gedaan door bijvoorbeeld een schutting te plaatsen;
- Het is ongewenst als door verkoop kantelenvorming ontstaat in de kadastrale grenzen, enkel bloksgewijs verkopen. Enkel logische kadastrale grenzen worden verkocht.

3. Taken en verantwoordelijkheden projectorganisatie

De organisatie van het project oneigenlijk grondgebruik kan conform onderstaand schema worden ingericht. Hierbij heeft eenieder zijn eigen taken, rollen en verantwoordelijkheden.



3.1. Taken en rollen

Gemeentelijk projectleider

Verantwoordelijk voor de interne begeleiding van het project en aanspreekpunt voor de projectleider vanuit opdrachtnemer. Mocht de uitvoering overeenkomstig de hierboven genoemde stappen niet mogelijk zijn dan worden knelpunten gesignaleerd en zal de projectleider dit intern regelen samen met de projectleider van opdrachtnemer. De projectleider is betrokken bij de overleggen met de adviesgroep en heeft hier een leidende rol. Ook bepaalt hij samen met de projectleider van opdrachtnemer de koers in de bijzondere dossiers. De gemeentelijk projectleider controleert daarnaast of de planning wordt gehaald en bewaakt de financiële situatie en de interne urenbesteding.

Pagina | 13

Projectleider opdrachtnemer

De projectleider van de opdrachtnemer is het eerste en vaste aanspreekpunt voor de gemeente. De projectleider begeleidt de overleggen met de adviesgroep en geeft advies over de koers in bijzonder dossiers. Daarnaast bewaakt de projectleider van opdrachtnemer de planning, zorgt voor de voortgang binnen dossiers en plant de termijnsafspraken. Ook is de projectleider verantwoordelijk dat de projectmedewerkers de adviesgroep op tijd informeren over de te bespreken dossiers en de projectleider van de opdrachtnemer plant de adviesgroepen in en zit deze voor.

Projectmedewerker(s) opdrachtnemer

De projectmedewerkers begeleiden het project inhoudelijk. Zij behandelen de dossiers. Daarnaast bereiden de projectmedewerkers de dossiers voor de adviesgroepen.

De adviesgroep voor verkoop/verhuur

De leden van de adviesgroep bepalen met elkaar de uitgeefbaarheid van de stroken gemeentegrond. De adviesgroep zal per ingebruikname aangeven of de strook gemeentegrond voor verkoop of (indien wenselijk) verhuur in aanmerking komt. Indien verkoop of eventueel verhuur niet wenselijk is, dan wordt de strook gemeentegrond teruggevorderd zodat de gemeente de grond weer in eigen beheer kan nemen. In dat geval dient de adviesgroep gemotiveerd aan te geven waarom de gemeente de strook gemeentegrond terug in eigen beheer wil. Het projectteam kan dit vervolgens aangeven bij de bewoners.

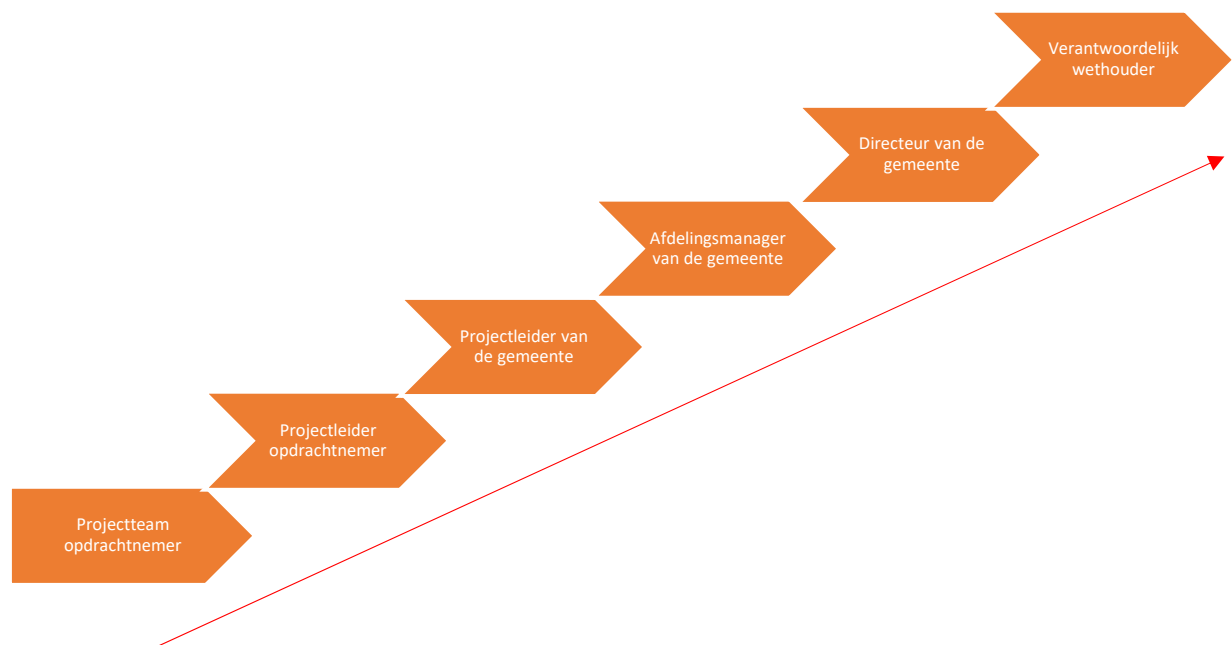
De volgende vakafdelingen zijn onderdeel van de adviesgroep:

- Stedenbouw
- Groen
- Riolering

3.2. De escalatietrap

Ondanks de inspanningen van het projectteam is het mogelijk dat toch een escalatie ontstaat over een situatie oneigenlijk grondgebruik. In onderstaande escalatietrap wordt vermeld op welk niveau in dat geval geschakeld moet worden. Bijvoorbeeld in het geval dat een bewoner een brief naar een wethouder stuurt of aangeeft een juridische procedure te willen starten. De derde stap is bijvoorbeeld om het dossier te bespreken met het aanspreekpunt van de gemeente. Is het dossier gevoelig, dan wordt opgeschaald naar niveau 4 en wordt het dossier besproken met het afdelingshoofd. Het projectteam zal in deze situatie adequaat optreden en contact opnemen met de bewoner plus bijvoorbeeld de wethouder informeren over het betreffende dossier en de problematiek die er speelt. Dit wordt vervolgens geprobeerd te de-escaleren door een gesprek te initiëren, indien gewenst met het aanspreekpunt van de gemeente of in het uitzonderlijke geval met de wethouder.

Pagina | 14



3.3. Urenindicatie inzet interne organisatie voor uitvoering

Het plan van aanpak is gebaseerd op het van A tot Z uitvoeren van het project zoals opgenomen in het stappenplan aan het begin van hoofdstuk 2. Dit wil zeggen dat alle werkzaamheden door de projectgroep worden verricht om de lijnorganisatie van de gemeente zoveel mogelijk te ontzorgen gedurende het

project. Toch zijn er werkzaamheden waarbij de inzet van de lijnorganisatie nodig is.

Werkzaamheden	Urenindicatie
Projectleider gemeente	4 uur per week
Communicatie start project i.s.m. Afdeling Communicatie	10 uur bij start project
Communicatie per nieuwe wijk (of combinatie van wijken)	3 uur per wijk of combinatie van wijken
Adviesgroepen per vakafdeling	8 uur per maand
Opstellen geo-tekeningen door medewerker gemeente	15 minuten per keer
Landmeetkundige werkzaamheden (piketpaaltjes slaan en uitzetten grenzen)	30 minuten per keer
Secretariële werkzaamheden	1 uur per week

Pagina | 15

4. Communicatie

Zorgvuldige, heldere communicatie staat gedurende het gehele project oneigenlijk grondgebruik centraal. Het is de sleutel tot succes en daarmee het belangrijkste uitgangspunt, zowel richting de gemeentelijke organisatie, het college van B&W en de gemeenteraad als richting de bewoners van de gemeente Montfoort. Door het communicatietraject in te steken met een positieve en persoonlijke benadering creëren we draagvlak onder de bewoners en de medewerkers van de gemeente. Het projectteam initieert het communicatietraject en stemt dit af met de afdeling communicatie en andere kennisdragers binnen de gemeente.

4.1. Interne communicatie

Voordat naar buiten toe wordt getreden, wordt gestart met het opzetten van een intern communicatietraject, zodat het project bekend is binnen de interne organisatie van de gemeente Montfoort. Het interne communicatietraject bevat de volgende onderdelen.

a. Vast aanspreekpunt voor de gemeente

De projectleider van de opdrachtnemer is het vaste aanspreekpunt van de gemeente. In het geval van afwezigheid wordt een vaste vervanger aangewezen als aanspreekpunt.

b. Kick-off

Het project oneigenlijk grondgebruik wordt afgetrapt met een interne kick-off, zodat alle betrokken medewerkers van de verschillende afdelingen (bijvoorbeeld groen, vastgoed & grondzaken en handhaving) op de hoogte zijn van het project. Ook raden we aan een bericht te

plaatsen op intranet om alle medewerkers van de gemeente Montfoort te informeren over de start van het project. Op deze manier genereren we interne bekendheid en draagkracht. De kick-off biedt daarnaast direct de gelegenheid om de aanwezige kennis uit te wisselen.

Pagina | 16

c. *Periodieke overlegmomenten*

Tijdens het project vindt periodieke afstemming plaats tussen de betrokken medewerkers van de gemeente en het projectteam. Het projectteam richt deze overlegstructuur in. Tijdens het project vindt tweewekelijks afstemming plaats tussen het vaste aanspreekpunt van de gemeente en het projectteam, waarin de bijzonderheden in de dossiers besproken worden. Door het inrichten van deze overlegstructuur is het eenvoudig om kennis te delen en is de gemeente op de hoogte van de voortgang in het project. Indien gewenst kan ook worden aangesloten bij een bestaande overlegstructuur van de gemeente Montfoort.

d. *Voortgang- en tussentijdse evaluaties*

Elk kwartaal wordt een voortgangsrapportage opgesteld. In het laatste kwartaal van het jaar betreft deze rapportage een jaarrapportage. Uit deze rapportages blijkt het aantal afgeronde dossiers, de uitkomst hiervan, het aantal lopende dossiers, een overzicht van de oppervlaktes verkochte, eventueel verhuur en teruggegeven grond, een financieel overzicht en overige relevante informatie of bijzonderheden zoals geschillen en de inhoud daarvan. Daarnaast bevat de rapportage een overzicht van de extra geconstateerde dossiers inclusief de bestemming en de oppervlakte.

e. *Periodiek overleg wethouder*

Om te voorkomen dat het project een politiek dossier wordt, is het in onze ogen belangrijk om de verantwoordelijk wethouder regelmatig en periodiek te informeren. Dit kan bijvoorbeeld elk kwartaal. In overleg met de gemeente en de wensen van de wethouder worden de periodieke overlegmomenten vastgesteld en een rapportage voor de wethouder gemaakt.

f. *Raadsinformatie*

In onze ervaring is het ook cruciaal om de raad elk halfjaar actief te informeren over het project. Over de precieze wijze van communiceren, overleggen de projectleider en de gemeente. Wij hebben goede ervaringen met het geven van presentaties en het opstellen van raadsinformatiebrieven.

4.2. Externe communicatie

Door middel van een uitgebreid en transparant communicatietraject worden bewoners volledig meegenomen in het project. Onze ervaring leert dat goede communicatie en persoonlijk contact weerstand wegneemt en bewoners beweegt om mee te werken aan een oplossing. Deze aanpak heeft inmiddels bij meer dan dertig gemeenten en waterschappen tot een succesvolle uitvoering van het project geleid, onder andere bij de gemeente Apeldoorn en de gemeente Lopik. Wij gebruiken onderstaande onderdelen in de externe communicatie om dit te bewerkstelligen en om ruime bekendheid aan het project te geven. Het externe communicatieplan wordt voor uitvoering afgestemd met de gemeente Montfoort. Alle externe communicatie worden in de huisstijl van de gemeente Montfoort opgesteld.

Pagina | 17

a. Inrichten website e-mailadres en telefoon

In overleg met de afdeling communicatie wordt een aparte pagina op de gemeentelijke website ingericht voor het project. Hier wordt het beleid toegelicht, een lijst met veelgestelde vragen geplaatst en vinden bewoners de contactgegevens van het projectteam. Tevens is het voor zowel de interne als externe communicatie herkenbaar als een vast e-mailadres is toegewezen aan het projectteam. Wij adviseren het e-mailadres grondgebruik@monfoort.nl. Naast dit herkenbare e-mailadres is het projectteam gemakkelijk te bereiken via een direct telefoonnummer van de gemeente.

b. Openbare communicatie start project

De aankondiging van het project in de plaatselijke krant met een nieuwsbericht is een belangrijk onderdeel van de communicatie voorafgaand aan het project. Op deze manier wordt het project binnen de gehele gemeente onder de aandacht gebracht. Dit draagt bij aan de ruime bekendheid van het project. Voor een optimale berichtgeving die overeenkomt met de stijl van de gemeente Montfoort wordt het nieuwsbericht afgestemd met de afdeling communicatie.

c. Flyers met algemene info over project en verjaring

Wij hebben goede ervaring met het opstellen van flyers met algemene informatie over het project en over verjaring. In de algemene flyer staat onder andere beschreven waarom de gemeente Montfoort van start gaat met het project, wat de doelstelling is van het project, welke mogelijkheden bewoners hebben om het grondgebruik te regelen. Ook de contactgegevens worden vermeld in de flyer. Verjaring is een juridisch en complex onderwerp voor bewoners. Door bewoners proactief en helder te informeren over verjaring, worden veel vragen beantwoord over dit onderwerp. Door middel van de flyers worden de

bewoners en andere betrokken transparant en eenduidig geïnformeerd over het project.

d. *Informatieavond bij start fase in nieuwe wijk*

Elke nieuwe fase van het project oneigenlijk grondgebruik wordt gestart met een bewonersavond per wijk. Tijdens deze informatieavond wordt namens de gemeente de aanpak van het project gepresenteerd. Hierbij is ruimschoots de mogelijkheid voor het stellen van vragen door bewoners. De betrokken bewoners ontvangen een persoonlijke uitnodiging voor dit moment door middel van een brief met daarbij een flyer met uitleg over het project.

Pagina | 18

e. *Bezoeken ter plaatse*

Bij een klantvriendelijke, persoonlijke benadering is het bezoek ter plaatse van groot belang. Op deze manier krijgen bewoners de mogelijkheid om op locatie met elkaar in gesprek te gaan. Tijdens deze bezoeken beoordeelt het projectteam de situatie ter plaatse. En nog belangrijker is dat zij luisteren naar het verhaal van de bewoners en uitleg geven aan de keukentafel en in de tuin over het project. Tijdens het contact met de bewoners worden direct al veel vragen beantwoord. Deze persoonlijke vorm van communicatie is een belangrijke succesfactor voor het project. Het belangrijkste resultaat hiervan is dat zeer zelden er een gerechtelijke procedure gestart moet worden. Bewoners voelen zich namelijk gehoord, krijgen direct antwoord op hun vragen en ervaren het persoonlijke contact als prettig. Door open en transparante communicatie is er weinig weerstand van bewoners.

f. *Ondernemersverenigingen en wijkraden/-commissies*

Op basis van onze ervaring raden wij aan om ondernemersverenigingen en mogelijke wijkraden/-commissies proactief te informeren over het project oneigenlijk grondgebruik. Elke ondernemersvereniging, wijkraad/-commissie heeft een eigen identiteit. In overleg met de gemeente leggen wij contact met de contactpersonen om het project toe te lichten.

5. Kosten- baten analyse

Bij de opstart en de uitvoering van het project wordt gestreefd naar een kostenneutrale uitvoering. Dit betekent dat met de opbrengsten van het project de kosten van het project gefinancierd kunnen worden. Voor de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met de volgende baten en kosten.

5.1. Baten

De gronden die oneigenlijk in gebruik zijn liggen verdeeld over verschillende typen grond, zoals bedrijventerrein, snippergroen en agrarisch. Om een indicatie van de opbrengsten te kunnen geven is er voor gekozen om de situaties die onder de categorie snippergroen vallen toe te lichten. Hieronder vallen namelijk de meeste gevallen van oneigenlijk grondgebruik uit de inventarisatie.

Pagina | 19

De gemeente Montfoort heeft de wens om gronden die in gebruik zijn genomen zonder afspraken zoveel mogelijk te legaliseren door midden van verkoop. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten bij diverse gemeenten zijn diverse scenario's mogelijk voor de baten die voortvloeien uit dit project. De scenario's zijn afhankelijk, financieel gezien, van de beleidskeuzes rondom het project. Het uitgiftebeleid (de verkoopbaarheid van gemeentegrond), de prijsstelling en de communicatie rondom het project zijn bijvoorbeeld bepalend voor welk scenario het project zal gaan doorlopen. Daarnaast hebben wij bij de scenario's rekening mee gehouden dat mogelijkheid dat meer (huur of bruikleen)overeenkomsten zijn gesloten dan tot nu toe bekend is.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de berekening van de baten.

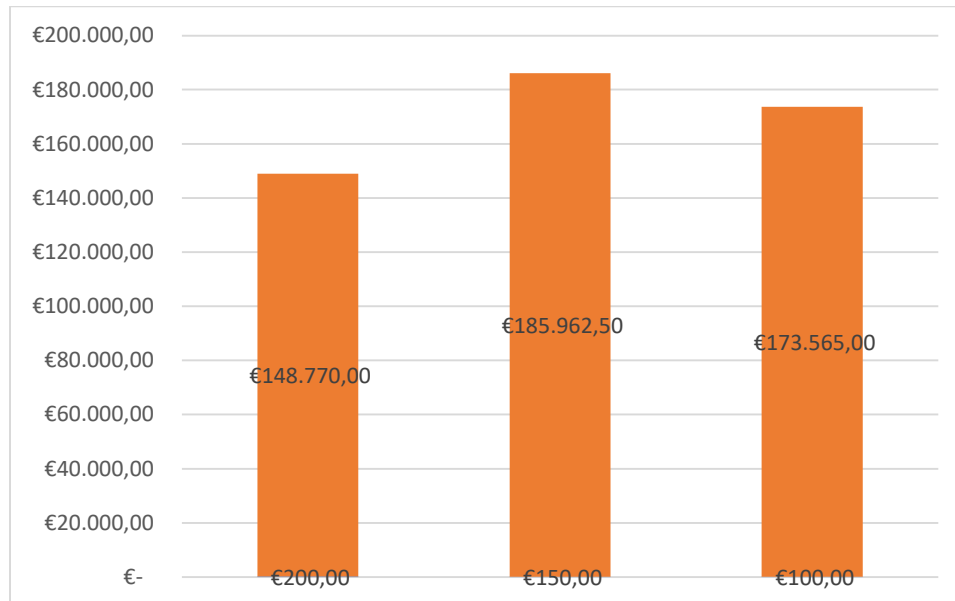
- Voor de berekening nemen we niet mee:
 - o Situaties waarin het grondgebruik al geregeld is;
 - o Grond met een oppervlakte boven de 150 m²
 - o Situaties die buiten de categorie 'snippergroen' vallen.
- Het gaat om 294 situaties snippergroen met een oppervlakte van 6.612 m²;
- Bij de berekening gaan we uit van drie verschillende grondprijzen, namelijk € 200,- per m² (huidige grondprijs) en twee mogelijke projectprijzen waarbij 25 % of 50 % korting wordt gegeven op de grondprijs;
- Circa 75% van de in gebruik genomen gemeentegrond komt voor verkoop in aanmerking, de overige 25% is bijvoorbeeld sprake van verjaring, geen gebruik of toch gemaakte afspraken bekend.

De verwachting is dat het percentage wat bereid is om de grond aan te kopen voor € 200,- per m² lager ligt dan wanneer er een projectprijs van bijvoorbeeld € 100,- per m² wordt gehanteerd.

5.1.1. Batenscenario's

Om een goede vergelijking te maken wordt er gerekend met drie verschillende tarieven. Echter zit er een verschil tussen de bereidheid om de grond aan te kopen bij deze tarieven. Bij de grondprijs van € 200,- per m² is de bereidheid 15

procent, bij een grondprijs van € 150,- per m² 25 procent en bij een grondprijs van € 100,- per m² 35 procent.



De verkoop van oneigenlijk gebruikte gemeentegrond genereert eenmalige inkomsten. Daarnaast zijn er nog andere zaken die niet zijn meegenomen in de berekeningen maar wel extra inkomsten voor de gemeente opleveren.

Voorbeelden zijn:

- Verkoop van gemeentegrond in een van de andere categorieën, zoals bedrijventerrein of agrarisch;
- De verkoop van al geregeld grondgebruik van de gemeente;
- Verhuren van de gemeentegrond;
- Verkoop van gemeentegrond die niet in gebruik is, zoals een aanvraag.

De overige grond wordt geformaliseerd door middel van verhuur, verjaring, komt terug in beheer bij de gemeente of er is geen sprake van grondgebruik.

5.2. Kosten

Het formaliseren van het oneigenlijk grondgebruik brengt kosten met zich mee. Op de volgende pagina staat een overzicht van de geschatte kosten van de uitvoering van het project.

Directe kosten inhuur

Formaliseren van 294 situaties (categorie snippergroen)

Inhuur opdrachtnemer

Op basis van dossierprijs á € 550,- : € 161.700,-

Of

Op basis van uurtarief: € 173.460,-*

	<i>* Daadwerkelijk gemaakte uren worden gefactureerd. Wordt uitgegaan van gemiddeld 8 uur per dossier. Uurtarief projectmedewerkers is 70 euro per uur. Uurtarief projectleider is 85 euro per uur.</i>
--	---

Pagina | 21

Naast de inzet van projectmedewerkers (inhuur) heb je ook te maken met een interne projectleider en adviesgroep. Hieronder een overzicht van beide posten.

Ambtelijke kosten voor adviesgroep	€ 6.400,-* <i>*Uitgaande van een gemiddeld uurtarief van € 80,- per vakspecialist. 20 uur per vakspecialist.</i>
Ambtelijke kosten projectleider	€ 33.280-* <i>*Uitgaande van een gemiddeld uurtarief van € 80,-, 4 uur per week gedurende een looptijd van minimaal 2 jaar.</i>

Binnen het project zijn er ook incidentele kosten. De hoogte van deze kosten hangt af van het aantal dossiers en kunnen worden bekostigt uit de inkomsten van de verkoop.

Kosten herinrichten openbaar groen	€ 2.000,-* <i>*Uitgaande van 40 dossiers waarin ontruiming de uitkomst is keer gemiddeld tarief voor inrichting van € 500,-.</i>
Inhuur landmeetkundige diensten + opstellen officiële tekeningen <i>Inclusief Kadaster (geen aanwils of inschrijvingskosten)</i>	€ 7.040,-* <i>*Uitgaande van 10 dossiers voor Kadaster a € 500,- + 10% voor landmeter + verkoop- en verhuurtekeningen opstellen a 15 minuten per tekening</i>
Kosten voor juridische procedures	€ 25.000,-* <i>*Uitgaande van 5 dossiers a € 5.000,- aan advocaatkosten</i>
Kosten aanwils	€ 5.650,-* <i>*Op basis van projecten van vergelijkbare omvang</i>
Kosten beoordeling schadevergoeding	€ 3.800,-* <i>*Op basis van projecten van vergelijkbare omvang</i>