

VOORSTEL

zaaknummer: 750891
afdelingsnaam: PuZa-AO
steller: Koen Hehenkamp
telefoonnummer 035 629 2917
onderwerp: Opschonen Leeuwenhoek-/Goudriaangarage 2021

Voorstel

1. het Plan van Aanpak (titel 'Leeuwenhoek/Goudriaangarage Plan van Aanpak') (PvA) vast te stellen;
2. de bij besluit 1 horende Projectopdracht vast te stellen;
3. een externe projectleider aan te stellen voor de uitvoering van het PvA;
4. de te maken kosten voor de uitvoering van het Plan van Aanpak te dekken uit de parkeerexploitatie 2021 en (gedeeltelijk) uit de verhoging van parkeertarieven in de gemeentelijke parkeergarages per 1 mei 2021;
5. de gewijzigde tarieven in het PvA vast te stellen;
6. te kiezen voor een ander exploitatiescenario door de uitgifte van zwervplekken (in plaats van vaste plekken).

Samenvatting

De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid, ordentelijkheid en exploitatie van de Goudriaangarage. De afgelopen jaren is het beheer van deze garage niet optimaal geweest, wat de veiligheid van de garage niet ten goede is gekomen. Tevens bestaan er door de ontstane situatie onvoldoende mogelijkheden tot een goede exploitatie. Het doel van het PvA is het volgende te bewerkstelligen;

- de veiligheid van de garage op orde brengen;
- de garage beter exploiteerbaar te maken door te kiezen voor een ander exploitatiescenario.

In het nieuwe exploitatiescenario wordt gekozen voor een andere tariefstelling en tevens voor de uitgifte van zwervplekken boven die van vaste parkeerplekken.

Met Parkeerservice zullen nieuwe en heldere afspraken worden gemaakt teneinde de geconstateerde problematiek in de toekomst te voorkomen. Concreet betekent dit per kwartaal specifieke verslaglegging vanuit Parkeerservice over de stand van zaken, het beheer en de (financiële) administratie (alsmede gegenereerde inkomsten op kwartaalbasis).

Inleiding

De Goudriaangarage wordt op dit moment niet gebruikt voor het doel waarvoor deze is gebouwd. Er worden teveel wrakken en oldtimers gestald. De gemeente Hilversum is verantwoordelijk voor de Goudriaangarage waarbij uw college er voor dient te zorgen dat het beheer en de exploitatie ordentelijk is geregeld.

De in de Goudriaangarage in de loop der jaren ontstane ongewenste situatie moet worden opgeschoond, omdat voornamelijk oldtimers en autowrakken worden gestald en er auto's staan die olie lekken. Daardoor kan de veiligheid van de garage niet meer worden gewaarborgd en dient er rekening mee te worden gehouden dat de verzekeraar in geval van een calamiteit niet zal uitkeren. Ten slotte is het (vanwege het

niet optimale beheer van de garage in de afgelopen jaren) onduidelijk welke gebruikers wel en welke geen recht (meer) hebben om hun auto in de garage te stallen.

Deze situatie dient te worden beëindigd door middel van een 'opschoonactie'. Voor een uitgebreidere notitie wordt verwezen naar het bijgaande PvA (bijlage 1). In totaal zijn 106 parkeerplaatsen uitgegeven aan tenminste 86 huurders c.q. abonnementhouders. Dit betekent dat in de Goudriaangarage een aantal personen meerdere parkeerplaatsen bezet c.q. abonnementen heeft, in sommige gevallen zelfs vijf (op naam van één persoon). In de boven de garage gelegen Goudriaanflat zijn slechts vier abonnementen afgegeven.

Probleemstelling/doel

De Goudriaangarage moet worden opgeschoond (hetgeen overigens ook wenselijk is) en gebruiksklaar worden gemaakt voor het doel waarvoor deze is opgericht. Het stallen van oldtimers en wrakken moet worden beëindigd.

Doel/Te nemen maatregelen

Hieronder worden de te nemen maatregelen in het kader van het opschonen van de garage opgesomd:

A Maatregelen inzake de opschoning zelf

- a. administratie op orde brengen: welk kenteken hoort bij welke parkeerplaats? (Deze actie ligt bij Parkeren en Parkeerservice) – Overigens heeft een eerste uitgebreide inventarisatie in 2019 plaatsgevonden. Een laatste update daarvan zal worden uitgevoerd met behulp van Parkeerservice zodra het college akkoord heeft gegeven.
- b. alle bestaande huurovereenkomsten opzeggen en personen die daar recht op hebben een nieuwe aanbieden. Afhankelijk van de keuze voor zwervplekken of vaste plekken (en daarop het eventueel aanpassen van de toegang tot de garage, zie hieronder punt g) is een andere PvA noodzakelijk.
- c. nieuwe regels (algemene voorwaarden) vaststellen (zie PvA).
- d. gerichte communicatie naar huidige huurders/gebruikers (brieven versturen en bellen).
- e. auto's zonder abonnement en notoire wanbetalers (na waarschuwing en eventuele opzegging) (laten) wegslepen.

B Maatregelen inzake de nieuwe vorm van exploitatie.

- f. algemene communicatie (posters) wat de nieuwe regels zijn en borden wegsleepregeling.
- g. (laten) onderzoeken of een nieuwe toegang financieel haalbaar is.

Een en ander is nader uitgewerkt in het als bijlage 1 bij onderhavig collegevoorstel gevoegde PvA.

Argumenten

1. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid van de garage

De veiligheid van de garage kan niet meer worden gewaarborgd en er dient rekening mee te worden gehouden dat de verzekeraar in geval van een calamiteit mogelijk niet zal uitkeren.

2. Gederfde inkomsten vanwege gebrekkige administratie

Het is onduidelijk welke gebruikers wel en welke geen recht (meer) hebben om hun auto in de garage te stallen.

3. Nieuwe exploitatie i.v.m. betere handhaving

U wordt geadviseerd te kiezen voor de uitgifte van zwervplekken, omdat dit zowel administratief, organisatorisch als juridisch is te verkiezen boven vaste plekken.

Handhaving is weliswaar makkelijker met een vaste plek, maar de beheerder wenst zwervplekken ter voorkoming van 'gedoe' over het staan op verkeerde parkeerplekken. Voor beide opties gelden positieve en negatieve aspecten. De administratieve lasten zijn groter bij uitgifte van vaste parkeerplekken en de juridische consequenties eveneens, omdat dan (in beperkte mate) huurbescherming bestaat.

Kanttekeningen

Gebleken is dat thans sprake is van het gebruiken van aangewezen (vaste) parkeerplaatsen door zowel bewoners van de flat als door derden. Het voorstel c.q. de voorstellen tot het opschonen van de garage zijn haalbaar en realistisch. Hierbij passen wel de volgende juridische opmerkingen.

Ten aanzien van voorstel 1 en 2 (het opschonen) zijn de volgende opmerkingen op zijn plaats. In geval van het wegslepen van wrakken of onrechtmatig gestalde voertuigen zal per voertuig een dossier moeten worden aangelegd (foto's van flyer, inschakelen RDW en politie en ten slotte openbaar bericht in Gooi- en Eemlande over de opschoonactie en dat er nog voertuigen staan die zullen worden weggesleept).

In het kader van de zorgvuldigheid is het van belang dat, na tientallen jaren laten staan van wrakken, niet te snel wordt overgegaan tot wegslepen en verbeuren/vernietigen. Het in acht nemen van een redelijke termijn (van stalling elders van 3-6 maanden) is van belang voordat tot verbeuring/vernietiging wordt overgegaan.

Ten aanzien van voorstel 3 zijn de volgende opmerkingen op zijn plaats.

Voor overig bebouwd onroerend goed (waaronder een parkeerplaats) geldt naar Nederlands recht een 'soepel' huurregime, waarbij sprake is van weinig huurbescherming (artikel 7:230a BW). Opzegging van de huurovereenkomst is mogelijk, maar de huurder kan onder bepaalde omstandigheden aanspraak maken op uitstel van de ontruiming, de zogenoemde "ontruimingsbescherming". Ervaring in de praktijk leert dat de ontruimingsbescherming van drie jaar niet altijd door de Kantonrechter wordt gegeven. Bij een parkeerplaats, en na afweging van de belangen, zal waarschijnlijk niet al te veel verlenging worden gegeven.

Financiën, middelen & capaciteit

De geraamde kosten voor het opschonen inclusief een communicatietraject bedragen € 85.000,-. De communicatie wordt niet in eigen beheer verzorgd in verband met capaciteitsgebrek. Verder zij verwezen naar de als bijlage 2 bij onderhavig collegevoorstel gevoegde Projectopdracht.

Genoemde kosten komen ten laste van de parkeerexploitatie 2021 en kunnen gedeeltelijk worden gedekt uit de verhoging van parkeertarieven in de gemeentelijke parkeergarages per 1 mei 2021. Ten behoeve hiervan is het voorstel om de parkeertarieven voor zowel voertuigen als motorfietsen op € 40 per maand vast te stellen.

Uitvoering

Er worden, buiten de hiervoor geschetste problematiek, geen andere obstakels voor de opschoonactie verwacht. De in het PvA opgenomen doorlooptijd tot in het derde kwartaal 2021 is voorts realistisch waarbij er van wordt uitgegaan dat de op basis van de Projectopdracht aan te stellen projectleider voldoende tijd heeft om de processen tijdig af te ronden.

Bijlage(n)

1. Plan van Aanpak
2. Projectopdracht