PROJECTOPDRACHT

Project: Opschonen Goudriaangarage - Leeuwengarage

Bestuurlijke opdrachtgever	Wethouder A. Wolthers	
Ambtelijke opdrachtnemer	M. van der Hoff-Israël	Akkoord:
Programmamanager	[naam]	Akkoord:
Teammanager(s)	M. Jordans en M. van der Hoff-Israël	
Projectleider	<naam>	

Zaaknummer	<nummer>
Datum	18 februari 2021
Versie	

Index

Projectopdracht....3

1. Projectdefinitie....3
2. Projectorganisatie....4
3. Hoofdlijnen business case....4
4. Projectaanpak....5
5. Plan initiatie....5
6. Referenties....5

Projectopdracht

Beschrijving project

De Goudriaangarage moet vanwege het huidige chaotische en vaak onrechtmatige gebruik van de stallingsruimte opgeschoond worden. Dit heeft zowel een administratieve-organisatorische component als een juridische component.

1. Projectdefinitie

1.1 Huidige situatie

Aanleiding voor het indienen van de onderhavige projectopdracht vormt de in de Goudriaangarage in de loop der tijd ontstane chaotische situatie. In de garage worden voornamelijk oldtimers en autowrakken gestald en er staan auto´s die olie lekken. Daardoor kan de veiligheid van de garage niet meer worden gegarandeerd 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 onzorgvuldige 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´.

1.2 Aanleiding/probleemstelling

De gemeente ontvangt de afgelopen maanden steeds meer klachten over het (vaak onrechtmatige) gebruik van de garage. Rechthebbenden kunnen niet parkeren en dringen aan op adequaat beheer en vergoeding van abonnementskosten.

1.3 Door te voeren veranderingen

Om bovenstaande redenen is het van groot belang dat de huidige situatie wordt opgeschoond, (auto's van) personen die oneigenlijk gebruik maken van de garage dan wel niet betalen worden verwijderd en nieuwe huur- of abonnementsovereenkomsten met nieuwe (strikte) voorwaarden worden aangegaan.

1.4 Op te leveren projectresultaat

Het streven is de Goudriaangarage optimaal te laten functioneren, waar gebruikers op een veilige en ordelijke wijze gebruik kunnen maken van de stallingsmogelijkheden op basis van een nieuw overeengekomen set voorwaarden en huisregels.

1.5 Scope & afbakening

Het opdracht omvat de volgende onderdelen die opgepakt moeten worden:

- Administratie op orde brengen: welk kenteken hoort bij welke parkeerplaats?
- Vaststellen nieuwe regels zoals huur- of abonnementsovereenkomsten, huisregels (door het college; dan wel het college op de hoogte te brengen van nieuwe regels en risico´s) en antwoord op de vraag of er ruimte mogelijk is voor motoren.
- Gerichte communicatie naar huurders/gebruikers (flyers onder ruitenwissers, brieven versturen en bellen).
- Alle bestaande huurovereenkomsten opzeggen en personen die daar recht op hebben een nieuwe huur- of abonnementsovereenkomst aanbieden. Afhankelijk van de keuze voor zwerfplekken of

vaste plekken (en daarop het eventueel aanpassen van de toegang tot de garage) is een andere aanpak noodzakelijk.
- Algemene communicatie (posters) wat de nieuwe regels zijn en borden wegsleepregeling.
- Auto's zonder abonnement/huurovereenkomst en notoire wanbetalers (na waarschuwing en eventuele opzegging) (laten) wegslepen.
- Onderzoeken of een nieuwe toegang financieel haalbaar is. Het antwoord op deze vraag is tevens van belang voor de keuze voor vaste- dan wel zwerfplekken.
- Keuze maken voor vaste- dan wel zwerfplekken. (Hierbij moet onderzocht worden of het toewijzen van een zwerfplek wel of niet betekent dat sprake is van huur en verhuur.)

1.6 Aanpak

De voorgenomen wijze van uitvoering:

Het werk c.q. de opdracht zal worden uitbesteed aangezien binnen zowel Vastgoed als het Team Parkeren onvoldoende capaciteit aanwezig is. De aanpak voldoet aan de voorwaarden van een project: het is eenmalig, niet regulier en het betreft een inhaalslag na de overname van het beheer van de garage, dat tot 2014 door de De Alliantie is uitgevoerd.

Er zal geen sprake zijn van een klankbordgroep of een pilot. De projectleider zal tevens inhoudelijk werk moeten kunnen leveren en is juridisch onderlegd, indien mogelijk. Geregeld intern overleg is noodzakelijk teneinde tot een juiste aanpak, gerichte communicatie naar bewoners en gebruikers en vervolgens uitvoering van de opschoonactie te bewerkstelligen c.q. door te voeren.

Gestreefd wordt naar een afronding van het project 3^{e} kwartaal 2021. De aan te stellen projectleider zal (op tijdelijke basis) 0,6 tot 0,8 FTE betreffen. Dit zal 0,8 FTE betreffen.

1.7 Raakvlakken & randvoorwaarden

Voor zover bekend zijn er geen directe raakvlakken met andere initiatieven. Het opschonen van de Goudriaangarage is een uniek project. Wel zal het projectteam c.q. de projectleider inhoudelijk afhankelijk zijn van informatie vanuit Vastgoed en het Team Parkeren (waaronder de Stichting Parkeerservice, die thans het beheer van de Goudriaangarage onder zich heeft). Dit betekent dat er inherent afhankelijkheden bestaan ten aanzien van de inzet van mensen en middelen vanuit die beide onderdelen van de organisatie. Daarnaast bestaat wellicht de mogelijkheid om oplossingen te bieden voor de parkeerdruk in de buurt. De garage biedt ruimte voor meer parkeerplaatsen dan het huidige gebruik.

Randvoorwaarden: waar eerst aan moet worden voldaan voordat met de uitvoering van het project kan worden gestart, is het inzichtelijk hebben welke gebruikers terecht en welke ten onrechte met een voertuig een plaats bezet houden en welke voertuigen een gevaar vormen en welke voor (milieu)vervuiling zorgen. Een laatste aanzet tot een 'up to date' inzicht wordt binnenkort samen met Parkeerservice afgerond.

1.8 Beperkingen & aannames

Een inventarisatie in de garage wijst uit dat er 47 auto's en autowrakken gestald staan en die niet tenminste wekelijks gebruikt worden. Daarnaast zijn er tenminste vier parkeerplaatsen waarop scooters, motoren en andere spullen gestald worden. In totaal komt dit op een misbruikpercentage onder de huurders c.q. abonnementhouders van ruim 48% (51/106). Daarnaast wordt 39% (51/131) van de totale parkeercapaciteit in de Goudriaangarage bezet door auto's en opslag waarvoor de garage niet bedoeld is. In totaal zijn 106 parkeerplaatsen uitgegeven aan tenminste 86 huurders c.q. abonnementhouders. Dit betekent dat een aantal personen meerdere parkeerplaatsen bezet c.q. abonnementen heeft, in sommige

gevallen zelfs vijf (op naam van één persoon). De beperkingen bij een opschoonactie zijn gelegen in mogelijke feitelijke weerstand bij gebruikers om uit eigen beweging voertuigen en andere zaken weg te halen. Daarnaast speelt het juridische aspect van huurrechten bij gebruikers die een huurovereenkomst met de gemeente zijn aangegaan. Deze huurovereenkomst moeten worden opgezegd, waarbij de huurders de mogelijk hebben ontruimingsbescherming via de kantonrechter af te dwingen. Dit kan in een vertraging van drie jaar (in het meest ongunstige geval) opleveren.

Uit de aard van de betreffende huurovereenkomsten – dit zijn vooralsnog gelijkluidende standaardcontracten – volgt, dat deze zowel door de huurder als de verhuurder opzegbaar zijn. Tussen de gemeente en de huurder is overeengekomen dat de gemeente als verhuurder bij opzegging/beëindiging een opzegtermijn van twee maanden in acht dient te nemen ((zie hierna).

1.9 Kwaliteitsverwachtingen en acceptatiecriteria

Acceptatiecriteria: de eisen die de klant stelt opdat aan de kwaliteitsverwachtingen wordt voldaan.

Het is in een aantal gevallen waarschijnlijk onvermijdelijk dat juridische procedures zullen volgen. Dit betekent dat het initiëren van de opschoonactie goed gedocumenteerd moet worden (aanleggen van dossier per voertuig) en op de juiste wijze wordt gecommuniceerd.

1.10 Belanghebbenden

De belanghebbenden in het onderhavige project zijn alle gebruikers van de Goudriaangarage: bewoners van de bovengelegen flat en omwonenden die een parkeerplaats bezetten.

2 Projectorganisatie

2.1 Projectbesturing

- Projectbesturing: een afgevaardigde van het Team Parkeren (A&O) en een van Vastgoed zullen onderdeel zijn van (de samenstelling van) de stuurgroep.
- Bestuurlijke opdrachtgever: Annette Wolthers.
- Ambtelijke opdrachtgever: M. van der Hoff-Israël.
- Seniorgebruiker: [degene die de gebruikers vertegenwoordigt in de stuurgroep of het startgesprek].
- [Seniorleverancier: degene die de uitvoerende partijen vertegenwoordigt in het startgesprek.]

In geval van een stuurgroep heeft de ambtelijke opdrachtgever in de stuurgroep ook de rol van seniorleverancier.

2.2 Projectteam

- Projectleider: [degene die verantwoordelijk is voor de dagelijkse leiding van het project]
- Kernleden projectteam: een afgevaardigde van het Team Parkeren (A&O) en een van Vastgoed zullen onderdeel zijn van (de samenstelling van) de stuurgroep

3 Hoofdlijnen business case

3.1 Alternatieven

Er zijn in de onderhavige zaak geen alternatieven. De Goudriaangarage is in feite (al te lang) niet op orde. De gemeente wordt regelmatig gebeld over oneigenlijk gebruik van de garage en het verkeerd dan wel op andermans parkeerplaats parkeren. Dit levert veel extra werk op en is een grote belasting voor de organisatie.

De uiterste consequentie van het niet uitvoeren van het project is dat de problematiek in de pers breed zal worden uitgemeten als een bewoner/gebruiker naar buiten wenst te treden.

3.2 Aansluiting op het gemeentelijk beleid

Er bestaat geen specifiek gemeentelijk beleid voor de Goudriaangarage. Na het opschonen van de Goudriaangarage zou deze eventueel (bij voldoende parkeerplaatsen) dienst kunnen doen als 'opvang' voor een te grote parkeerdruk op straat. Het gebied dat grenst aan de Goudriaangarage – de garage is als het ware ten zuiden en ten oosten omsloten door een betaald parkerengebied (gebied De Schil) – kent deels betaald en deels niet betaald parkeren. In beide gebieden is sprake van een hoge parkeerdruk (>85%), waarbij de druk in het niet betaald parkeren gebied ruim boven 100% ligt.

Wel heeft de gemeente in het kader van de Wet markt en overheid van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) een boete opgelegd gekregen in verband met het niet kostendekkend zijn van de gehanteerde parkeertarieven waarmee mogelijk concurrenten zijn of worden benadeeld. De ACM is een onafhankelijke toezichthouder die zich sterk maakt voor goed werkende markten voor mensen en bedrijven. Bij het opleggen c.q. overeenkomen van nieuwe regels over gebruik van de Goudriaangarage zal tevens een tariefsverhoging plaatsvinden in lijn met de wensen van de ACM.

3.3 Zakelijke rechtvaardiging

- Initiële raming kosten:

€ 85.000 excl. BTW, waarvan € 75.000 ten behoeve van de aan te stellen projectleider en € 10.000 voor het communicatietraject (dat vanwege capaciteitsgebrek zal worden uitbesteed)

- Initiële raming baten:

€ 37.000 structureel, te verkrijgen uit de tariefsverhoging die wordt doorgevoerd

- Initiële identificatie belangrijkste risico's.

Ten behoeve van de nieuwe situatie zal allereerst een keuze moeten worden gemaakt tussen het aanbieden van een overeenkomst met een vaste parkeerplek of met een zwerfplek. Dit heeft gevolgen voor de juridische status van de betreffende contracten. Een vaste plek zal betekenen dat sprake is van een huurovereenkomst. Een zwerfplek zal waarschijnlijk betekenen dat sprake is van een abonnementsovereenkomst. Een abonnementsovereenkomst kan eenvoudiger worden beëindigd dan een huurovereenkomst.

Een huurder van een vaste parkeerplaats geniet (op basis van artikel 7:230a BW) een beperkte bescherming. De duur van het contract, de huurprijs en de opzegtermijn alsmede de reden van opzegging bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, zijn vrij overeen te komen. Wel moet bij opzegging van een huurcontract voor onbepaalde tijd door de verhuurder de ontruiming worden aangezegd. De huurder kan

zich vervolgens tot de kantonrechter wenden om ontruimingsbescherming te verkrijgen. Uitstel van de aangezegde ontruiming is maximaal drie maal één jaar mogelijk. De huurder moet wel tijdig een verzoek daartoe instellen bij de kantonrechter: binnen twee maanden na de dag waartegen de ontruiming werd aangezegd. Laat de huurder van 230a-ruimte die termijn ongebruikt verstrijken, dan zal hij ontruimd kunnen worden.

Ervaring in praktijk leert dat de ontruimingsbescherming van drie jaar niet altijd wordt gegeven. Bij opzegging van een parkeerplaats en na afweging van de belangen zal waarschijnlijk niet al te veel verlenging worden gegeven. Ingeschat wordt dat maximaal tussen 5 en 10 gebruikers van de garage de kantonrechter zullen inschakelen. Het inschakelen van de huisadvocaat lijkt niet nodig. Per zaak zal gerekend moeten worden met ca. 15 uur (dagvaarding en zitting (comparitie)) waarbij er van uit wordt gegaan dat de juristen van de gemeente deze zaken kunnen oppakken. Wel zal (als de gemeente als eisende partij optreedt) griffierecht verschuldigd zijn en een deurwaarder moeten worden ingeschakeld (om de dagvaarding te betekenen).

Ten aanzien van het wegslepen van wrakken of onrechtmatig gestalde voertuigen zal per voertuig een dossier moeten worden aangelegd (foto´s van geplaatste flyer, inschakelen RDW/politie en ten slotte openbaar bericht in Gooi- en Eemlander 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 het jaren laten staan van wrakken (gedogen), niet te snel wordt overgegaan tot verbeuren/vernietigen van het weggesleepte voertuig. Het in acht nemen van een redelijke termijn (van stalling elders van 3-6 maanden) is van belang voordat tot verbeuring/vernietiging wordt overgegaan.

Belangrijk aspect ten slotte is het maken van de keuze voor het aanbieden van een zwerfplek dan wel vaste parkeerplek. Handhaving is makkelijker met een vaste plek, maar de beheerder wenst zwerfplekken ter voorkoming van gedoe over het staan op verkeerde parkeerplekken. Voor zowel het een als het ander gelden positieve en negatieve aspecten.

In feite is het niet nodig een afweging te maken in kosten, baten, risico's en beleid waarom dit project moet worden uitgevoerd. Er zal actie moeten worden ondernomen om de ongewenste situatie in de Goudriaangarage en het oneigenlijk gebruik daarvan tegen te gaan. Daar is geen alternatief voor voorhanden.

4 Plan initiatie

- De op te leveren documenten op het eind van de initiatiefase

Er zullen nieuwe huurovereenkomsten of abonnementen worden uitgegeven en er zullen nieuwe algemene voorwaarden en huisregels gaan gelden.

- De betrokken afdelingen en andere belanghebbenden bij het opstellen van het projectplan

Team A&O (Parkeren) en team Vastgoed.

- De inzet van mensen en middelen voor het opstellen van het projectplan.

Het opstellen van het projectplan zal een gezamenlijke opdracht zijn die door Team Parkeren in samenwerking met een of meer medewerkers van Vastgoed zal worden gerealiseerd.

- De benodigde tijd voor het opstellen van het projectplan.

Vanaf het aanstellen van het projectteam (dus na het gereed komen van het projectplan) wordt 6 tot 9 maanden uitgetrokken voor de initiële communicatie, het doorvoeren van nieuwe huur- c.q. abonnementsovereenkomsten (en huisregels) en het opschonen (letterlijk: opruimen) van de garage. Bij dit laatste past een kanttekening. Huurders en/of gebruikers die zich verzetten tegen het zelf verwijderen dan wel wegslepen van de voertuigen, hebben de mogelijkheid zich tot de kantonrechter te wenden en dus een juridische procedure te voeren. De door deze huurders en/of gebruikers eventueel en tijdig ingeroepen ontruimingsbescherming kan betekenen dat zij tot drie jaar na de opzegging (en aanzegging tot ontruiming) nog gebruik mogen maken van de parkeergarage.

5 Referenties

Bij deze Projectopdracht Goudriaan hoort het Plan van Aanpak d.d. 7 oktober 2020 (Bijlage).