



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Ruimte/Ontwerp; OBM/Vastgoed
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Voortgang project snippergroen

1. Aanleiding.

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2012 heeft het college een raadsmotie overgenomen inzake de aanpak van snippergroen, die zowel ging over annexatie van gemeentegrond als over zelfbeheer. Op 11 december 2012 heeft het college van B&W voor dit doel een gronduitgifte-beleid en een verkoopprijs vastgesteld en besloten om van start te gaan met een proefproject in de Maastrichtse woonwijken Villapark, Daalhof en Itteren.

De wethouder Stadsbeheer werd gemandateerd om voor de verdere uitwerking zorg te dragen en een gespecialiseerd bureau in te huren, onder voorwaarde van een budgettair neutrale aanpak. De raadscommissie SMM werd over dit besluit - en het verdere verloop van het project – tussentijds geïnformeerd door middel van raadsinformatiebrieven.

Begin 2013 werd gestart met een algemene informatieavond voor bewoners uit genoemde wijken en werden alle individuele gevallen van illegaal in gebruik genomen gronden aangeschreven. Op basis van het door het college vastgesteld uitgiftebeleid werd beoordeeld of het openbaar groen door bewoners kon worden aangekocht, dan wel moest worden teruggegeven. Indien verkoop mogelijk was, werden uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook alle burens benaderd. Parallel aan deze aanpak werd de mogelijkheid geboden aan burgers om zich zelfstandig aan te melden voor aankoop of formele ingebruikname van stroken gemeentegrond.

In april 2014 werd het project nog uitgebreid met woonwijk de Heeg om de continuïteit te waarborgen, opdat de laatste dossiers konden worden afgerond en onderhavige analyse kon worden voorbereid voor de nieuwe raad. Omdat het project in de Heeg nog loopt, maakt deze wijk geen deel uit van de evaluatie (de tussentijdse resultaten laten wel een vergelijkbaar resultaat zien).

Op 11 november 2012 heeft het college het beleid inzake de verkoop van snippergroen vastgesteld: snippergroen wordt hierin gedefinieerd als kleine stroken openbaar groen van ten hoogste 150 vierkante meter met een geringe betekenis voor de openbare ruimte. Voor de aankoop van snippergroen is een vaste verkoopprijs vastgesteld van € 75,00 per vierkant meter, kosten koper. Bij de aankoop van meer dan 150 m² groen wordt de grond alsnog getaxeed door een onafhankelijk taxateur.



In sommige gevallen is de aankoop van (in gebruik genomen) snippergroen niet mogelijk. Zo is de grond bijvoorbeeld niet uitgifbaar als er sprake is van structureel groen of in beginsel als er veel leidingen en kabels onder liggen. Een interdisciplinair gronduitgifte team beoordeelde alle dossiers aan de hand van dit vastgesteld beleid en gaf aan of de (in gebruik genomen) grond wel of niet uitgifbaar was.

Aan de hand van het vastgestelde beleid, dat openbaar is gemaakt via de krant, de website en andere social media, is gekozen om het project als volgt aan te pakken. Het project is begonnen met een algemene informatieavond. Tijdens deze algemene informatieavond is afgesproken dat alle bewoners die gemeentegrond in gebruik hadden een persoonlijke brief ontvingen. In deze brief werd het project nog een keer uitgelegd en stond de persoonlijke situatie weergegeven. Op het bijgevoegde antwoordformulier konden bewoners aangeven hoe volgens hun de situatie zat. Zo konden bewoners aangeven dat zij de aangrenzende strook grond wilden kopen. Daarnaast konden zij aangeven geen interesse te hebben in de aankoop van de strook gemeentegrond en daarmee de strook grond weer zouden vrijmaken zodat de gemeente deze weer kon herinrichten. Tot slot konden bewoners ook aangeven dat er een andere situatie op hen van toepassing was. Zo konden zij aangeven een beroep te doen op verjaring of aangeven dat er reeds bestaande afspraken met de gemeente waren.

Indien de bewoners vragen of opmerkingen hadden, konden zij contact opnemen met een van de projectmedewerkers. Als bleek dat bewoners behoefte hadden aan nadere uitleg, dan werd er een afspraak ingepland bij de bewoners thuis. Aan de hand hiervan kon het project op een persoonlijke manier worden toegelicht en kon de situatie ter plaatse worden bekeken. Ook indien bewoners geen behoefte hadden aan een persoonlijk gesprek, werd geprobeerd om zoveel mogelijk contactmomenten te hebben.

Evaluatie van de pilot geeft de volgende resultaten:

Na een eerste schifting werd met 183 dossiers gestart in genoemde wijken. Bovendien dienden 45 bewoners een aanvraag in om snippergroen aan te kopen. In totaal zijn dit dus 228 dossiers snippergroen.

Overzicht behandelde dossiers snippergroen

147 gevallen van ingebruikname van gemeentelijke grond (openbaar groen) (4.367 m²)

45 extra aanvragen voor aankoop ingediend door bewoners (4.270 m²)

5 gevallen van snippergroen die zijn aangeboden aan bewoners door de gemeente, (actieve verkoop 265 m²)

31 bestaande bruikleenovereenkomsten van gemeentelijke grond, waarvan intern besloten is om deze grond actief te koop aan te bieden (8.013 m²). (Dit betrof deels openbaar groen alsook landbouwgrond van de afdeling Vastgoed.).

228 totaal aantal behandelde dossiers (totaal 16.915 m²)

Hierbij zijn de volgende uitkomsten gerealiseerd:



39 dossiers snippergroen zijn verkocht (2.850 m²)
15 gevallen van geen interesse na indienen aanvraag of aanbieden door gemeente (1.831 m²)
18 aanvragen van bewoners bleken niet te verkopen na toetsing door de gemeente (1.283 m²)
42 gevallen van erkenning van bevrijdende verjaring¹, zie onderstaande toelichting (1.538 m²)
5 gevallen van opgelegde ontruiming, (ic. teruggave van grond aan de gemeente) (115 m²)
22 nieuwe ingebruikgevingen nav. bestaande afspraken met de gemeente (766 m²)
28 bestaande bruikleenovereenkomsten bleven ongewijzigd (7.167 m²)
41 gesloten dossiers na nader onderzoek bij bewoners in de tuin (623 m²) (Correctie van kavelgrenzen na inmeting)
18 dossiers nog niet geheel afgerond (747 m²)

228 totaal gereguleerde dossiers (totaal 16.915 m²)

In alle gevallen van illegale ingebruikname is persoonlijk contact opgenomen met de bewoners en is beoordeeld is of het openbaar (snipper)groen kon worden aangekocht.

In slechts 5 gevallen van illegale ingebruikname is uiteindelijk tot ontruiming overgegaan. Conform beleid gaat de gemeente in deze gevallen over tot privaatrechtelijke handhaving.

Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is slechts een klein aantal dossiers afgewezen. Dit betrof in de meeste gevallen zgn. structureel groen dat voor de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk in zijn geheel van betekenis is. Ook zijn (als verkoopvoorwaarde) door de bewoners nieuwe groene afschermingen en hagen geplaatst, zodat de ongewenste rommelige verkaveling (kantelenwerking) kon worden opgeheven.

Uiteindelijk zijn – er van uitgaande dat ook de 18 laatste dossiers succesvol worden afgerond (en daar ziet het naar uit) - alle dossiers gereguleerd door verkoop, verjaring, handhaving of via bruikleenovereenkomsten.

De reacties op het gemeentelijk beleid waren over het algemeen positief. Bewoners vonden het een goede zaak dat door het aanbod van deze definitieve regeling helderheid ontstond in de vele, vaak onduidelijke situaties die in het verleden waren ontstaan. Rechtsgelijkheid is toegenomen.

In enkele gevallen ontstond er discussie over de (hoogte van de) verkoopprijs, die voor de pilot was vastgesteld op 75 Euro. Deze prijs is gebaseerd op ervaringen elders in Nederland, (tussen de 75 en 125 Euro voor vergelijkbare gemeenten). Onafhankelijke taxaties in de verschillende pilotwijken wezen uit dat deze prijs van 75 Euro marktconform is. Door aankoop konden bewoners zowel hun woongenot als de waarde van hun vastgoed verhogen.

Door afronding van het project wordt in de pilotwijken ongeveer 4.000 euro op jaarbasis bespaard op groenonderhoud.

¹ Bevrijdende verjaring treedt op indien bewoners minstens twintig jaar het bezit over de strook grond hebben gehad en hiervan ook bewijs kunnen aanleveren. Indien de gemeente twintig jaar niets heeft gedaan om de strook gemeentegrond terug te vorderen, dan gaat de grond van rechtswege over op degene die de grond in bezit heeft genomen (in dit geval de bewoner(s)).



Aan de voorwaarde van kostenneutraliteit is voldaan. De kosten van het externe adviesbureau, de landmeters, het kadaster en die van de ambtelijke projectorganisatie werden gedekt uit de inkomsten van verkoop. De pilot kon zelfs met een positief resultaat worden afgesloten. Na aftrek van de projectkosten (interne en externe uren); de kosten van het inmeten en de taxaties, bleef een positief resultaat over van 47.000 Euro.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het beleid tav. de uitgifte van snippergroen is vastgesteld bij collegebesluit van 11 december 2012 en gecommuniceerd via de gemeentelijke website en op de diverse informatieavonden. Nadat inwoners een aanvraagformulier hadden ingediend is telefonisch contact met hun opgenomen om de aanvraag te bespreken en –afhankelijk van de complexiteit- zijn één of meerdere huisbezoeken gebracht.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Op basis van bovenstaande wordt aan de raad voorgesteld om het plan van aanpak voor de verkoop van snippergroen van toepassing te laten zijn voor de gehele gemeente Maastricht. De gemeente brede uitrol van het project omvat naar verwachting 750 dossiers die in een periode van naar verwachting twee jaar afgehandeld kunnen worden. De werkzaamheden dienen dan opnieuw te worden aanbesteed en kunnen per begin 2015 van start gaan. De eindafrekening en evaluatie kunnen dan in de loop van 2017 aan de raad worden voorgelegd.

Bij realisatie van de vervolgfase van het project 'Snippergroen zal uitgegaan worden van ongewijzigd beleid, opdat bij dezelfde verkoopprijs het eindresultaat opnieuw minimaal budgettair neutraal zal zijn.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Nvt.

5. Personeel & Organisatie.

Nvt.

6. Informatie en automatisering.

Nvt.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Een eventuele gemeentebrede uitrol van het project snippergroen zal opnieuw aanbesteed worden, waarbij de geldende regels gehanteerd zullen worden. Belangrijke voorwaarde voor de gemeentebrede aanpak is opnieuw een (minimale) kostenneutraliteit.



8. Beheerparagraaf IBOR.

Het areaal openbaar groen dat verkocht is, wordt uit het groenbeheerplan gehaald en bij de volgende openbare aanbestedingen van het groenonderhoud niet meegenomen.

9. Financiën

Na aftrek van de externe advieskosten en interne projectkosten en na verrekening van de boekwaarde van de gronden in beheer bij de afdeling Vastgoed, resteert een positief resultaat van 47.000 Euro op de totale projectopbrengst van 180.710 Euro. Deze positieve opbrengst van de pilot komt conform besluitvorming in het college van 9 september j.l. (collegenota groenbeheer), ten goede aan het tijdelijke stimuleringsbudget zelfbeheer. Over bestemming van een eventuele opbrengst van de gemeentebrede uitrol zal worden besloten bij de eindevaluatie in 2017.

De pilot levert 4.000 euro op aan structurele besparingen van groenonderhoud. Dit wordt ingebracht bij de resterende invulling van de Herijking IBOR t.b.v. verhardingen / areaaluitbreidingen (zie begroting 2015; er resteert nog een zoekopdracht van 302.000 euro structureel). Over bestemming van eventuele structurele besparingen op groenbehoud in het kader van gemeentebrede uitrol wordt besloten bij de eindevaluatie in 2017.

10. Voorstel.

- Kennis te nemen van de evaluatie van het pilotproject 'Snippergroen'
- Gezien de positieve resultaten over te gaan tot een gemeentebrede uitrol van de gekozen aanpak onder dezelfde voorwaarden als de pilot, (uitgiftebeleid, verkoopprijs en budgettair neutraal) waarbij afronding is voorzien ultimo 2017.
- De raadscommissie over dit besluit te informeren middels bijgevoegde concept brief.

11. Vervolg / Planning.

Zoals hierboven vermeld wordt aanbevolen om aan de gemeentebrede aanpak van de verkoop van het snippergroen aan een vast termijn te koppelen. Voorgesteld wordt de periode van 2015 – 2016 aan te houden. De resterende hoeveelheid van ruim 750 dossiers zou in dat geval in twee jaar tijd afgehandeld kunnen worden. De evaluatie van het gehele project kan dan in de loop van 2017 aan de raad worden voorgelegd.