



Samenvatting

Het college neemt kennis van de evaluatie van het project snippergroen dat over de afgelopen drie jaar gemeentebreed werd uitgevoerd. De projectmatige aanpak van alle - niet geregelde - ingebruiknames van het openbaar groen, in combinatie met nieuwe aanvragen voor de aankoop van snippergroen, is succesvol gebleken. In deze periode werden door het zgn. uitgifte team ruim 1100 dossiers afgehandeld met een totaal omzet van € 1,1 miljoen. En dit zonder grote conflicten of oplopende juridische geschillen.

Het financieel positief eindresultaat van de verkoop van gemeentegrond aan particulieren ad €200.000 komt ten goede van de algemene middelen. (En niet aan het project Zelfbeheer Groen, zoals eerder door het college werd besloten bij afsluiting van de pilot Snippergroen op 17 oktober 2014.) De raad wordt over het positieve eindresultaat geïnformeerd via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Beslispunten

1. Het college neemt kennis van de eindevaluatie van het project snippergroen en stelt het positief financieel eindresultaat van € 290.000 beschikbaar aan de algemene middelen voor € 200.000 en voor € 90.000 voor de aanplant van nieuwe bomen in de stationsomgeving
2. Voor het IBOR budget groenbeheer, (Mijn Groen Maastricht) wordt bij de behandeling van de begroting € 50.000 per jaarschijf toegevoegd, gekoppeld aan doelstelling C19.
3. De afhandeling van aanvragen over 2018 vindt nog plaats volgens het vigerend uitgifte beleid en de vaste projectprijs. Daarna wordt overgegaan op individuele taxaties, die twee keer per jaar worden opgepakt . Met ingang van 2019 zal hiervoor - via een raamovereenkomst - een taxateur worden ingeschakeld.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 oktober 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Eind 2014 heeft uw college kennis genomen van de evaluatie van het pilot project 'Snippergroen'. Gezien de positieve resultaten werd toen besloten over te gaan tot een gemeentebrede uitrol van de gekozen aanpak, onder dezelfde voorwaarden als in de pilot, te weten: het eerder vastgesteld uitgiftebeleid inclusief de overeengekomen verkoopprijs van €75 per vierkante meter, kosten koper. Als financiële randvoorwaarde werd meegegeven dat het project tenminste budgettair neutraal diende te worden uitgevoerd. Vervolgens werd de raadscommissie over dit besluit geïnformeerd en werd het werk openbaar aanbesteed. Medio 2015 is het interdisciplinair projectteam van start gegaan, aangevuld met pas afgestudeerde juristen die hiervoor werden gedetacheerd.

2. Context

De gemeentebrede aanpak van de verkoop van het snippergroen werd gekoppeld aan een vaste termijn; voorgesteld werd een periode van twee en een half jaar. De resterende hoeveelheid van ruim 750 dossiers zou in dat geval in 2016 en 2017 afgehandeld worden. De afsluiting van het project was voorzien op 31 december 2017. De interne (administratieve) afronding had meer tijd nodig, onder meer vanwege langdurige onderhandelingen met woningbouwvereniging Servatius.

3. Gewenste situatie

De pilot hanteerde een aantal eerder vastgestelde beleidsdoelstellingen, die bij de gemeentebrede uitrol verder uitgewerkt werden en van toepassing bleven voor de loop van het project:

- Het regelen van onduidelijke eigendomssituaties, die bij wisselend beleid in het verleden, tussen gemeente en particulieren zijn ontstaan.
- Het daarmee tegemoet komen aan het rechtvaardigheidsbeginsel, dat zonder gemaakte afspraken verkregen gemeentegrond niet zomaar overgaat in particuliere handen of verjaart.
- Het in staat stellen van bewoners om door de aankoop van snippergroen (kleine stukjes openbaar groen grenzend aan hun tuin) hun woongenot en de vastgoedwaarde van hun huis te verhogen.
- De gemeente 'af te helpen' van het onderhoud van kleine stukjes openbaar groen, zonder toegevoegde waarde voor de openbare ruimte.
- Het opnieuw vormgeven aan de fysieke grens tussen particulier en openbaar gebied. Bij voorkeur door middel van rechte kavelgrenzen (het opheffen van kantelenwerking). En het aanbrengen van een nieuwe groene afscherming, zoals hagen of heesterbeplanting voor schuttingen.



Eindevaluatie

Globaal zijn in de afgelopen drie jaar ruim 1100 dossiers afgehandeld met een totaal omzet van € 1,2 miljoen. Het positieve eindresultaat bestaat niet alleen uit een financieel deel, maar ook uit het feit dat al deze dossiers afgesloten konden worden zonder (hoog oplopende) juridisch conflicten, en daaraan verbonden gang naar de rechter. Dit is met name de verdienste van het team van jonge juridisch medewerkers van het bureau dat de werkzaamheden in opdracht van de gemeente uitvoerde. Tezamen met een proactieve communicatie en interdisciplinaire aanpak, waardoor alle gevallen individueel konden worden opgepakt, beoordeeld en afgehandeld. Deze bottom-up aanpak is succesvol gebleken, maar heeft er wel toe geleid, dat er veel uren zijn besteed. Vele tientallen dossiers vereisten uitvoerig onderzoek en een lange onderhandelingsstijd, (van soms wel meer dan een jaar) zonder dat daar overeenkomstige inkomsten tegenover stonden. Samenvattend moesten er vele uiteenlopende belangen worden afgewogen - en soms ook nog extra wensen worden ingewilligd - terwijl er tegelijk rechten in het geding waren, die niet ter discussie staan.

Tenslotte werd zo al het grondgebruik geregeld (peildatum medio 2018) en is circa 25.000 vierkante meter gemeentegrond door verjaring of verkoop in eigendom van bewoners gekomen. En is door ontruiming, circa 400 vierkante meter openbaar groen weer teruggekomen in onderhoud bij de gemeente.

Verder is vermeldenswaardig dat ook met de woningbouwcorporaties zaken kon worden gedaan. Hiertoe werd eind 2016 een extra collegebesluit genomen, waarbij een lagere projectprijs voor corporaties werd overeengekomen van circa € 65 per vierkante meter. Deze lagere projectprijs werd aanvaardbaar gevonden, omdat met de verkoop van alle snippers in één keer een extra efficiëncyslag/kostenbesparing bij de notaris kon worden gemaakt.

Verhuur van snippergroen aan huurders was een wens van de raad, maar bleek financieel/administratief geen werkbare optie. Het feit dat Woonpunt de betreffende gronden voor genoemde prijs heeft overgenomen ten behoeve van hun huurders en dat het projectteam na langdurige onderhandelingen uiteindelijk ook met Servatius de overdracht in één keer kon regelen, is voor alle partijen een goede zaak gebleken. Samenvattend kan dan ook worden gesteld dat het project snippergroen ervoor gezorgd heeft, dat op basis van rechtsgelijkheid en eenduidig grondgebruik al het grondgebruik in Maastricht nu is gelegaliseerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



5. Effect op de openbare ruimte

Zoals in de laatste doelstelling verwoord, zijn vele onduidelijke en vaak rommelige situaties in de publieke buitenruimte opgelost. Daarbij konden de extra herinrichtingskosten ten laste van het project worden gebracht. Bij de verkoop van gemeentegrond grenzend aan de openbare ruimte, werd in de koopovereenkomst juridisch bedongen, dat de kopers het gekochte diende te omheinen met een groene erfafscheiding. Dit zorgde ervoor dat het groene aanzien van het ruimtelijk beeld behouden bleef en dat bewoners toch hun tuin konden uitbreiden. Helaas kon niet overal worden voorkomen, dat de nieuwe erf afscheidingen alsnog het gewenste ruimtelijk beeld aantastten. De ruimere bevoegdheden van Rijkswegen ten aanzien van de bestemming 'tuin', leidde in enkele gevallen ertoe dat een vergunning voor de bouw van carports of zelfs garages niet kon worden voorkomen. Het areaal dat aan de openbaarheid werd onttrokken, bedraagt 25.000 vierkante meter.

6. Personeel en organisatie

De behandeling van de vele dossiers in de afgelopen vier jaar was niet mogelijk geweest zonder de inzet van een speciaal daartoe ingesteld projectteam, inclusief de juridisch medewerkers van het extern bureau. De beëindiging van het project snippergroen op 31-12-2017 werd ruim te voren bekend gemaakt, dus over 2018 zijn er nauwelijks nog nieuwe aanvragen binnengekomen.

Om nieuwe illegaliteiten te voorkomen wordt de verkoop van snippergroen niet stopgezet, maar in een andere vorm voortgezet. Nu de rendabele projectmatige aanpak van 'de bulk' tegen een vaste projectprijs is afgesloten, kunnen de aanvragen met ingang van 2019 toch nog kostenneutraal opgepakt worden. Daartoe worden ze twee maal per jaar opgepakt en afgehandeld door het interdisciplinair projectteam, inclusief de medewerkers van het extern bureau. Een hogere frequentie van afhandeling is niet rendabel. Deze halfjaarlijkse 'veegacties' blijven gefaciliteerd worden door het extern bureau op basis van lopende afspraken en een kostendekkende inzet.

De nog lopende aanvragen over 2018 zullen nog volgens de bestaande afspraken en tegen de vaste projectprijs worden afgehandeld, tot het moment dat wordt overgegaan naar individuele taxaties.

Hiervoor wordt door de afdeling Vastgoed een raamcontract opgesteld met een vaste taxateur.

6. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

7. 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 ad € 205.520 (wat ook tot inkomsten



van de gemeente gerekend kan worden), resteert een netto positief resultaat van € 290.000 op de totale projectopbrengst van € 1.162.902. € 200.000 van deze positieve opbrengst van € 290.000 (exclusief het positieve resultaat van de pilot ad € 47.000,-, dat al eerder ter beschikking werd gesteld aan het groenbeheer), vloeit terug naar de algemene middelen. Het resterend bedrag van €90.000 wordt, voor de aankoop van nieuwe bomen in de Stationsomgeving, toegevoegd aan de projectbegroting Stationsomgeving vanwege de hoge urgentie, (ziekte aanwezige bomen). De areaalvermindering van 25.000 m2 die overging in particulier bezit, levert *in theorie* een bedrag van € 40.000 op aan structurele besparingen op het groenonderhoud. Deze 'besparing' wordt echter niet ingebracht bij de eerstvolgende Herijking IBOR, omdat deze vermindering al grotendeels is verdisconteerd/uit onderhoud is genomen.

Overzicht

Financiële resultaten (peildatum 1 juni 2018):

Totaal inkomsten project	€ 1.162.902
Totale kosten project	€ 620.643

Netto opbrengst project	€ 542.259
Minus opbrengst dossiers Vastgoed	€ 205.520

Netto opbrengst IBOR budget groenbeheer	€ 336.739
Minus reeds uitgekeerd aan groenbeheer na afronding (pilot 2014)	€ - 47.000

Netto opbrengst IBOR budget groenbeheer 2018	€ 289.739

Bij de behandeling van de begroting wordt er een bedrag van € 50.000 per jaar toegevoegd aan het IBOR budget zelfbeheer, (Mijn Groen Maastricht). Deze toevoeging is gekoppeld aan doelstelling C 19 van het uitvoeringsprogramma, gekoppeld aan het coalitieakkoord. Dit is dus losgekoppeld van de bestemming van dit positieve financiële resultaat van € 290.000.

8. Aanbestedingen

De taxaties die vanaf nu door een raamovereenkomst zullen worden geregeld, zullen conform de geldende aanbestedingsregels worden aanbesteed.



9. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbende burgers direct geïnformeerd/betrokken geweest bij dit project. In de paragraaf “Communicatie” wordt aangegeven hoe dit traject verder wordt afgerond.

10. Voorstel

Beslispunten

1. Het college neemt kennis van de eindevaluatie van het project snippergroen en stelt het positief financieel eindresultaat van € 290.000 beschikbaar aan de algemene middelen voor € 200.000 en voor € 90.000 voor de aanplant van nieuwe bomen in de stationsomgeving
2. Voor het IBOR budget groenbeheer, (Mijn Groen Maastricht) wordt bij de behandeling van de begroting € 50.000 per jaarschijf toegevoegd, gekoppeld aan doelstelling C19.
3. De afhandeling van aanvragen over 2018 vindt nog plaats volgens het vigerend uitgifte beleid en de vaste projectprijs. Daarna wordt overgegaan op individuele taxaties, die twee keer per jaar worden opgepakt . Met ingang van 2019 zal hiervoor - via een raamovereenkomst - een taxateur worden ingeschakeld.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie ook onder punt 6. Het project wordt binnenkort afgesloten en het projectteam opgeheven. Tot die tijd worden lopende dossiers onder bestaande condities afgerond. Vanaf 2019 worden binnen gekomen aanvragen twee keer per jaar in behandeling genomen en de verkoopprijs bepaald via een vaste taxateur, die wordt ingehuurd via een raamcontract.