



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Commissie Stadsbeheer (SMM)

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Voortgang project snippergroen

DATUM

18 november 2014

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR

E (Erik) Kaptein

DOORKIESNUMMER

043 350 4590

ONZE REFERENTIE

-

E-MAILADRES

erik.kaptein@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 350 4650

UW REFERENTIE

Geachte leden van de commissie Stadsbeheer,

De gemeente Maastricht heeft in het afgelopen jaar het pilotproject 'Snippergroen' uitgevoerd in een drietal uiteenlopende woonwijken. Doel van de pilot was het opdoen van ervaring met de actieve aanpak en regulering van in gebruik genomen gemeentegrond, veelal kleine stroken openbaar groen. En daarmee tegelijk de maatschappelijke participatie (zelfbeheer) te bevorderen.

Op 11 december 2012 heeft het college van B&W het gronduitgifte beleid en de verkoopprijs vastgesteld en besloten om van start te gaan met een proefproject in de Maastrichtse woonwijken Villapark, Daalhof en Itteren. Belangrijke voorwaarde daarbij was de algehele kostenneutraliteit van het project. Na afloop kon op basis van een evaluatie van de pilot besloten worden over de verdere aanpak van het snippergroen in de rest van de gemeente.

Inmiddels zijn 228 dossiers van de pilot nagenoeg afgerond. Naar aanleiding hiervan adviseert het college de raad om over te gaan tot een gemeentebrede aanpak. Voornaamste criteria hierbij zijn het opheffen van de rechtsongelijkheid, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de vermindering van onderhoudskosten.

Aanleiding

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2012 heeft het college een raadsnotie 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.

PAGINA

1 van 4



DATUM
18 november 2014

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.

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

Uitgiftebeleid snippergroen

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 werd 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 getaxeerd door een onafhankelijk taxateur.

In sommige gevallen is de aankoop van (in gebruikgenomen) snippergroen niet mogelijk. Zo is de grond bijvoorbeeld niet uitgifbaar als er sprake is van structureel groen of 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 gebruikgenomen grond wel of niet verkocht kon worden.

Evaluatie pilot

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 als ook ingebruik gegeven snippers landbouwgrond van de afdeling Vastgoed.).

228 totaal aantal behandelde dossiers (totaal 16.915 m²)



DATUM
18 november 2014

Hierbij zijn de volgende uitkomsten gerealiseerd:

39 dossiers snippergroen zijn verkocht (2.850 m²)
15 gevallen van geen interesse in aankoop, 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) (bleek geen snippergroen na exactie inmeting en correctie van verkavelings/stedenbouwkundig plan)
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.

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)).



DATUM
18 november 2014

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

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 op de totale projectinkomsten van 180.710 Euro. Wat laat zien dat veel kosten in de regulering zijn gaan zitten.

Gemeentebrede uitrol

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

Bij de gemeentebrede uitrol van het project Snippergroen stelt het college voor uit te gaan van ongewijzigd beleid, zodat bij een ongewijzigde verkoopprijs van 75 Euro per vierkante meter het eindresultaat opnieuw (minimaal) budgettair neutraal zal zijn.

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

Vertrouwend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

André Willems,
Wethouder Sociale Zaken, Ouderenbeleid, Stadsbeheer, Sport & Recreatie.