



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Eindevaluatie project Snippergroen

DATUM
8 oktober 2018
Verzonden: 08-10-2018

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
E (Erik) Kaptein

TELEFOONNUMMER
043 350 4590

ONZE REFERENTIE
2018.30712

E-MAILADRES
erik.kaptein@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Eind 2014 heeft uw raad kennis genomen van de evaluatie van het pilot project Snippergroen; de regulering van ingebruikname/verkoop van strookjes openbaar groen, grenzend aan particuliere tuinen. Gezien het positieve resultaat is toen besloten over te gaan tot een gemeentebrede uitrol, onder dezelfde voorwaarden als in de pilot, te weten: het door het college vastgesteld uitgiftebeleid, inclusief de projectprijs van 75 Euro per vierkante meter.

Als randvoorwaarde werd meegegeven dat het project tenminste budgettair neutraal diende te worden uitgevoerd. Vervolgens is het werk openbaar aanbesteed en medio 2015 het interdisciplinair projectteam van start gegaan, bestaande uit zojuist afgestudeerde juristen, die tijdelijk werden gedetacheerd. De gemeentebrede aanpak van de verkoop van het snippergroen werd gekoppeld aan een vaste termijn. De resterende hoeveelheid van ruim 750 dossiers zou in dat geval in twee jaar afgehandeld worden; de afronding van het project was voorzien op 31 december 2017. De interne administratieve afronding had evenwel meer tijd nodig, onder andere vanwege de langdurige onderhandelingen met woningbouwvereniging Servatius.

Gewenste situatie

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

- 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.



DATUM
8 oktober 2018

Eindevaluatie

Globaal zijn in de afgelopen drie jaar op deze wijze ruim 1100 dossiers afgehandeld met een totale omzet van 1,1 miljoen Euro. 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, juridische conflicten en de 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 de proactieve communicatie en de interdisciplinaire aanpak, waardoor alle gevallen individueel konden worden opgepakt. Deze bottom-up aanpak is succesvol gebleken, maar heeft er wel toe geleid dat er veel tijd in de besteding van uren is gaan zitten: 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 is zo al het grondgebruik geregeld (peildatum medio 2018) en 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 Euro per vierkante meter. Deze lagere projectprijs werd aanvaardbaar geacht, 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.

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 (en 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 toegevoegd aan de projectbegroting Stationsomgeving voor de aankoop van nieuwe bomen, vanwege de hoge urgentie, (ziekte van bestaande bomen).

De areaalvermindering van 25.000 m² die overging in particulier bezit, levert *in theorie* een bedrag op van € 40.000 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.



DATUM
8 oktober 2018

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

Verdere voortgang

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 van te voren bekend gemaakt, dus over 2018 zijn nauwelijks nog nieuwe aanvragen binnengekomen. Om nieuwe illegaliteiten te voorkomen wordt de verkoop van snippergroen echter 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 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.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.