



G E M E E N T E B O R N E

Raadsvoorstel

raadsvergadering
11-3-2014

agendapunt

nummer
14INT00148

onderwerp
Project Snippergroen

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Op 26 november is de gemeenteraad gevraagd haar mening te geven over de beleidsnota en het uitvoeringsplan Snippergroen. De nota en het uitvoeringsplan zijn naar aanleiding van deze bijeenkomst waar nodig aangepast en worden nu ter besluitvorming voorgelegd.

1 Inleiding

Op 8 oktober 2012 is het initiatief genomen tot het in gang zetten van het project Snippergroen. Een extern bureau genaamd 'Metafoor' heeft opdracht gekregen een beleidsnota en uitvoeringsplan op te stellen voor het snippergroen in de gemeente Borne. Op 4 oktober 2013 heeft een plenaire sessie over dit onderwerp plaatsgevonden. Vervolgens zijn in 'bijpraten ruimte' op 26 november 2013 de beleidsnota en het uitvoeringsplan Snippergroen ter opinievorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De beide stukken zijn tijdens deze vergadering besproken. Een aantal vragen kon niet tijdens de vergadering worden beantwoord en zijn later beantwoord via een memo d.d. 24 december 2013 (14INT00075).

Beide beleidsstukken hebben van 6 december 2013 tot 16 januari 2014 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze ter inzage legging zijn geen reacties binnen gekomen. Naar aanleiding van de behandeling van de concept stukken in bijpraten Ruimte van 26 november 2013 is een aantal aanpassingen gedaan aan de beleidsnota en het uitvoeringsplan Snippergroen:

- in paragraaf 6 is verduidelijkt met welke bestemming de grond wordt verkocht. Voorts is aangegeven dat na afronding van het project een "veegplan" in procedure zal worden gebracht. Dit is een bestemmingsplan waarin de bestemming van alle groenpercelen die zijn verkocht wordt gewijzigd conform hetgeen is afgesproken in de verkoopovereenkomst;
- detaillering van financiële raming (bijlage bij uitvoeringsplan). De uurtarieven van de diverse projectmedewerkers zijn uitgesplitst;
- het tarief van het minimum transactiebedrag is opgetrokken van € 700,-- per transactie naar € 1.100,-- per transactie i.v.m. de verhoging van het kadastrale tarief per 1 januari 2014.
- een aantal ambtshalve kleine, technische wijzigingen.



G E M E E N T E B O R N E

2 Beoogd resultaat

De gemeenteraad stelt de beleidsnota Snippergroen vast en neemt kennis van het uitvoeringsplan Snippergroen, ten einde het illegaal gebruik van snippergroen in de gemeente Borne te beëindigen.

3 Argumenten

1. Vanuit het oogpunt van legitimiteit en het gelijkheidsbeginsel is het onwenselijk dat situaties waarin particulieren zonder toestemming van de gemeente grond in gebruik hebben blijven voortbestaan.
2. Wanneer oneigenlijk gebruik in stand blijft bestaat het risico op verjaring. Een tijdige aanpak van illegale ingebruikname van snippergroen kan dit voorkomen.
3. De gemeente kan door verkoop / verhuur opbrengsten realiseren.
4. Door in te stemmen met het beleid en het uitvoeringsplan zijn er voldoende basis om de uitvoer van het project 'snippergroen' in gang te zetten.
5. Als de gemeenteraad niet instemt met het beleidstuk en het uitvoeringsplan dan kan het project 'Snippergroen' niet worden uitgevoerd.

4 Kanttekeningen

1. Naast het opheffen van illegale situaties van gebruik van gemeentegrond worden in het project eveneens actief percelen grond aangeboden welke niet illegaal in gebruik zijn genomen, maar wel vallen binnen de definitie snippergroen. Het betreft snippergroen dat niet hoeft te worden aangehouden in het kader van de gemeentelijke groenstructuur.
2. Situaties waarin openbaar gebied (bv stoep of een weg) bij het kadaster is geregistreerd als eigendom van particulieren, worden niet meegenomen. Na afronding van het project Snippergroen worden deze gevallen geïnventariseerd en volgt nadere besluitvorming.

5 Kosten, baten en dekking

Bij het uitvoeringsplan is als bijlage een rekenmodel opgenomen. In dit rekenmodel is een inschatting gemaakt van de mogelijke projectopbrengsten en –kosten. Deze inschatting ziet er als volgt uit:

Post	Opbrengsten	Kosten
Verkoop snippergroen (uitgaande 50% uitgifte)	€ 531.588,75	
Personele inzet		€ 263.020
Kosten onvoorzien en kosten veegplan		€ 32.000
Kadastrale en notariële kosten		€ 215.650
Projectresultaat	€ 20.918,75	

Als verkoopprijs is een vast bedrag van € 70,- per m2 aangehouden. Hier is voor gekozen omdat dit de complexiteit van het project hanteerbaar houdt. Het beleid bevat echter wel een hardheidsclausule waardoor het college in extreme gevallen een afwijkende grondprijs vast kan stellen. In afwijking op de nota grondprijzen is in de beleidsnota opgenomen dat gedurende het project de kosten van het notarieel transport en de kadasterkosten voor rekening van de gemeente komen. Uit ervaringen bij andere gemeenten blijkt dit een positief effect te hebben op de koopbereidheid van de gebruikers. De kosten worden terug verdiend door de hogere verkoopopbrengst omdat inwoners sneller overgaan tot aankoop.



G E M E E N T E B O R N E

Het uiteindelijke resultaat van het plan is sterk afhankelijk van een aantal variabelen. De belangrijkste variabele is de mate waarin gebruikers bereid zijn het snippergroen te kopen of te huren. In bovenvermelde projectbegroting is uitgegaan van een uitgifte (verkoop en verhuur) van 50%. Gezien de uitgifte in vergelijkbare projecten in andere gemeenten is dit een reële aanname. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de inkomsten van het project veel lager zullen uitvallen zodat het project waarschijnlijk met een positief resultaat kan worden afgesloten. Bij een hoger uitgiftepercentage zal het projectresultaat hoger uitvallen.

6 Vervolg na besluitvorming

Zodra de gemeenteraad de beleidsnota heeft vastgesteld kan worden gestart met de uitvoering van het project. Hierbij valt te denken aan een fasering van de wijken, het opstellen van standaardbrieven en een beheerssysteem. Aansluitend wordt de eerste wijk aangeschreven.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

de beleidsnota Snippergroen vast te stellen en kennis te nemen van het uitvoeringsplan Snippergroen.

Borne, 28-1-2014

Burgemeester en wethouders van Borne,
de loco-secretaris

G.W. Nijhof MSc

de burgemeester,

mr. drs. R.G. Welten