



Toelichting
bij het
raadsvoorstel
om te
stoppen met
de verkoop
van
snippergroen
Ad
Wouterse
en Jamila
Bachau
Juni 2022

EVALUATIE SNIPPERGROEN

Inleiding

Op verschillende plaatsen in onze gemeente bestaan kleine reststroken grond, die weliswaar onderdeel uitmaken van de omgeving, maar waarvoor geen duidelijke bestemming is. In een aantal gevallen zijn deze stukjes grond – ook wel snippergroen genoemd – gesitueerd op een plaats waar onderhoud lastig of niet mogelijk is. Sinds jaar en dag kunnen belangstellende inwoners een aanvraag doen om dit ‘snippergroen’ te kopen. Naast de bijdrage aan het woonplezier van adspirant kopers (inwoners) hoeft onze gemeente minder onderhoud uit te voeren, terwijl het eveneens inkomsten verkrijgt. In de gemeentelijke begroting is (jaarlijks) een bedrag opgenomen van € 50.000, - (taakstelling) aan opbrengsten voor deze kleine grondverkoop.

Alvorens een aanvraag kan worden gehonoreerd en kan worden overgegaan tot verkoop van het snippergroen, moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden op het gebied van:

- Geen aanwezigheid van kabels en leidingen;
- Bijdrage aan groene omgeving en aanwezigheid van bomen;
- Geen (Mogelijke) aantasting woon en leef kwaliteit (nu en in de toekomst);
- Geen (Mogelijke) aantasting sociale veiligheid (nu en in de toekomst).

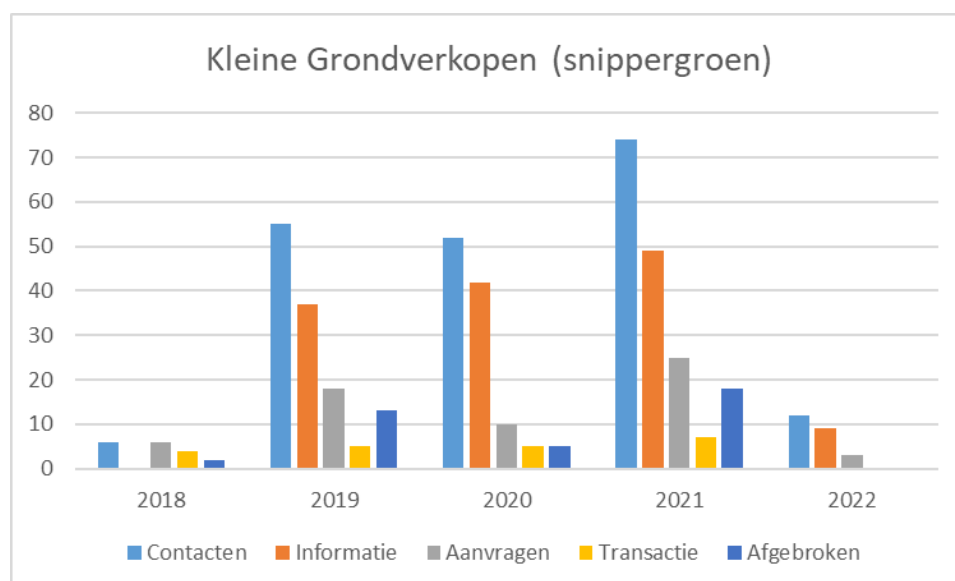
Voor de verkoop van snippergroen (aanvragen én transacties) beschikt de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling over een accountmanager voor 0,66 fte (24 uur - salarisschaal 8).

Historie

In april 2010 werd de bestuursopdracht snippergroen vastgesteld, met als doel een efficiënte aanpak van snippergroen en als neven doel hogere opbrengsten. Er is toen een onderzoek gestart waarna de uitgifteprocedure geoptimaliseerd werd met duidelijke uitgangspunten. In 2011 is besloten om met deze geoptimaliseerde uitgangspunten snippergroen tegen een aantrekkelijke prijs (€ 99,-) direct aan inwoners te koop aan te bieden. Hiervoor was echter geen tot weinig belangstelling. Mogelijk had de kredietcrisis hier invloed op.

Stand van zaken 2022

Inmiddels ligt het initiatief voor aanvragen weer bij bewoners zelf én zijn er vanaf 2018 méér aanvragen zonder overigens te leiden tot méér transacties.

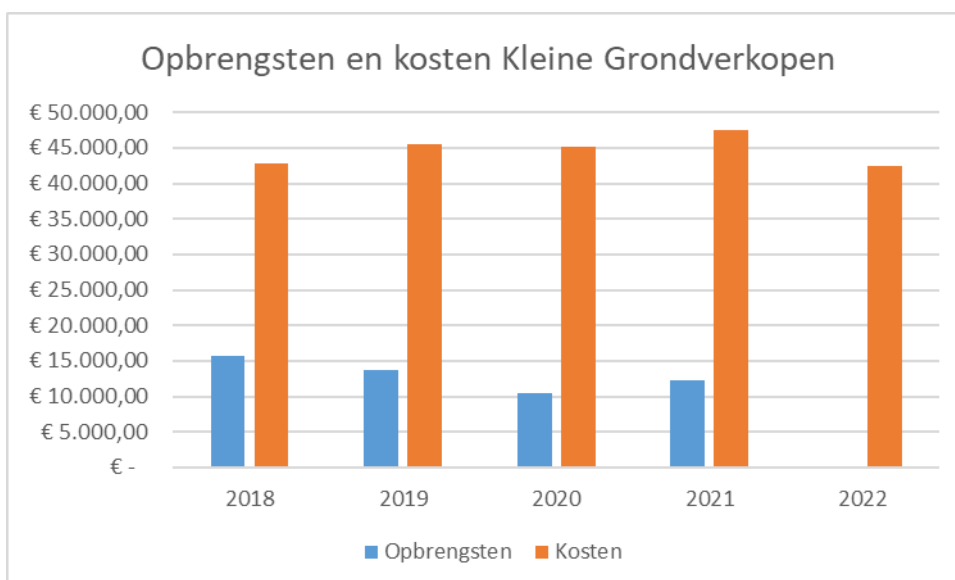


Grafiek 1: In het staafdiagram worden alle werkzaamheden weergegeven behorende bij kleine grondverkoop variërend van losse contacten, verstrekken van informatie tot de afhandeling van gerealiseerde transacties.

Voor de verwerking/afhandeling van niet gerealiseerde aanvragen (in grafiek 1 óók weergegeven als 'contacten', 'informatie' en 'afgebroken') is overigens vrijwel evenveel tijdsinzet noodzakelijk van betrokken organisatieonderdelen als bij gerealiseerde transacties.

Inzet uren op jaarbasis organisatieonderdelen betrokken bij Kleine Grondverkopen (snippergroen)					
Jaar	Account- manager	Stedenbouw	Geodesie	Jurist	Totaal
2018	891	15	26	3	935
2019	891	45	32,5	9	977,5
2020	891	45	32,5	5	973,5
2021	891	62,5	45,5	12,5	1011,5
2022	891	30	0	6	927

Organisatieonderdelen worden al aan het begin betrokken in de beoordeling van een aanvraag. In vrijwel alle gevallen legt het oordeel van stedenbouw het meeste gewicht in de schaal met een bindend advies met het oog op groene omgeving, woon- en leefkwaliteit en sociale veiligheid. In de 'zeldzame' gevallen dat stedenbouw positief adviseert, wordt vervolgens geodesie betrokken om een uitgiftetekening op stellen op grond waarvan het offertetraject kan worden opgestart met een transactie als uitkomst. Waar nodig wordt in de uitgifteprocedure – zowel bij afwijzing als bij transactie – gebruik gemaakt van juridisch advies. In de praktijk zorgt deze zorgvuldige afweging van belangen voor onevenredig lange doorlooptijden zonder dat een aanvraag hoeft te leiden tot een transactie. In deze 'geoptimaliseerde' uitgifteprocedure zorgt het arbeidsintensieve karakter (zie tabel 'ureninzet') en het relatief lage aantal gerealiseerde transacties voor onevenredig hoge kosten én lage opbrengsten.



Grafiek 2: Standaard zijn de salariskosten van de accountmanager snippergroen (0,66 fte) opgenomen in de totale kosten (€ 40.200,-). Naast andere variabele kosten (advisering stedenbouw, geodesie en jurist) vormt het een vast jaarlijks terugkerend kostencomponent, dat in de afgelopen vijf jaar nooit is terugverdiend. Ook is te zien dat de geraamde opbrengsten in de begroting al jaren niet worden gehaald.

Statistieken van de huidige stand van zaken rondom 'snippergroen' bevestigen de conclusie uit 2011, dat een geoptimaliseerde uitgifteprocedure op zichzelf niet automatisch leidt tot meer opbrengsten en (bijbehorende) besparingen (onderhoud).

(Ver)nieuw(d)e beleidsinzichten

In tijdbestek van tien jaar zijn de inzichten op het gebied van een groene omgeving, woon- en leefklimaat én sociale veiligheid dusdanig gewijzigd, dat stedenbouw nog meer als voorheen aanvragen beoordeelt op genoemde aspecten, waarbij óók mogelijke intenties van adspirant kopers worden meegewogen. Men probeert niet alleen inzicht te vergaren in de effecten op korte termijn, maar ook op de lange termijn door – soms onmogelijke – vragen proberen te beantwoorden als:

- Wat wil de adspirant-koper met het aangekochte perceel; (Wil men bijvoorbeeld een parkeerplaats of een aanbouw realiseren?)
- Wat zouden toekomstige intenties van de adspirant-koper kunnen zijn?
- Wat zouden intenties van toekomstige bewoners kunnen zijn wanneer de adspirant-koper zijn huis (inclusief aangekocht perceel) verkoopt?

Op het oog eenvoudige vragen, maar de uitkomsten kunnen negatieve effecten hebben op de omgeving (groen), woon- en leefklimaat én sociale veiligheid. Zo kan bijvoorbeeld plaatsen van een schutting om het aangekochte perceel al negatieve gevolgen hebben op het woon- en leefklimaat om over de sociale veiligheid van een buurt nog maar te zwijgen.

Het stringenter beoordelen en adviseren door stedenbouw over aanvragen heeft – ondanks dat onderzoek naar kabels en leidingen thans in eigen beheer wordt uitgevoerd – niet geleid tot de destijds (2011) beoogde kortere doorlooptijden, terwijl in de sporadische gevallen waarin wordt geadviseerd tot uitgifte óók wordt aangegeven eigenlijk liever niet tot verkoop te willen overgaan. Voornaamste achterliggende beweegreden is 'klimaatadaptatie'.

Klimaatadaptatie

Mondiaal verandert het klimaat en meer en meer krijgen we te maken met

- Hogere temperaturen en vaker periodes van extreme hitte
- Vaker en langere periodes van droogte
- Meer en extremere neerslag
- Stijging van de zeespiegel

Vanzelfsprekend moet uitstoot van broeikasgassen worden verminderd om de opwarming te beperken, maar óók moeten we ons aanpassen aan een veranderend klimaat (klimaatadaptatie). Op alle overheidsniveaus is klimaatadaptatie onderdeel van beleid en uitvoering: "Dijken moeten worden verstevigd, rivieren verbreed en steden en dorpen worden voorzien van meer groen". Inwoners kunnen zelf er óók op inspelen door aanpassingen in en om hun huis, zoals energiezuinig koelen, opvangen van regenwater of een groene tuin die verkoelend werkt én zorgt voor minder wateroverlast omdat de grond en planten een deel van het water opvangen. Klimaatadaptatie is een verantwoordelijkheid van iedereen!

Voorbeeld- en regiefunctie gemeente

Ook in Zwijndrecht wordt het droger, heter en natter. Lange droge periodes zullen worden afgewisseld door hevige regenbuien met wateroverlast tot gevolg. Vergroening kan een afname realiseren van verharding/verstening in onze stad, waardoor overtollig water bij extreme neerslag in de bodem kan worden opgenomen, terwijl het daarnaast kan zorgen voor verkoeling in warme droge periodes. Wel moet iedereen meewerken, want zestig procent van de grond is eigendom van inwoners en bedrijven. In dit kader is er een convenant 'Klimaatadaptief Bouwen' vastgesteld om woningbouwopgaven en grondexploitatie te vertalen en zo iedereen mee te krijgen.

Uitgifte van snippergroen werkt averechts op klimaatadaptatie, waardoor stedenbouw nog slechts schoorvoetend adviseert tot uitgifte. In veruit de meeste gevallen kan het – ondanks

dat het wordt uitgegeven als tuingrond (siertuin) in toekomst leiden tot meer verharding en verstening in plaats van vergroening. In het licht van het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen', waarbinnen onze gemeente optreedt als regisseur, is het dan heel vreemd dat gemeentegrond wordt uitgegeven met een mogelijk risico om in de toekomst te worden gebruikt voor een aanbouw, parkeerplaats of in het gunstige geval tegels. In de rol van regisseur om klimaatdoelstellingen te realiseren heeft onze gemeente óók een voorbeeldfunctie om het belang van klimaatadaptie onder de aandacht te brengen van bedrijven én inwoners.

Stopzetten uitgifte snippergroen

In het verleden (2011) werd de uitgifte van snippergroen gezien als de spreekwoordelijke kip met de gouden eieren met potentieel hoge opbrengsten en besparingen. Niet voor niets was er destijds een taakstelling opgelegd van € 215.000, - (thans bijgesteld naar € 50.000, -). Natuurlijk draagt uitgifte bij aan het woon- en leefplezier van inwoners (dienstverlening), maar is inmiddels wel duidelijk, dat de opbrengsten niet opwegen tegen de kosten van een tijdrovende procedure. Wanneer hierbij wordt afgewogen, dat er nog heel summier wordt geadviseerd tot verkoop in verband met klimaatadaptie, is het stopzetten van de uitgifteprocedure ons advies.