Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0052

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	: Oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond
Nummer voorstel	: RVB22-0052
Datum voorstel	: 20 december 2022
Portefeuillehouder(s)	: De heer J.A.A. Pals
Contactpersoon	: De heer H.C.P.A. van Delft
Afdeling	: R&E/Wonen & Leven
Contactpersoon Email	: P.vanDelft@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon	: 0164-277881
Programmanummer en -naam	: 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

Ten behoeve van het project oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond de begroting conform bijgaande begrotingswijziging te wijzigen (voor een periode van 3 jaar opnemen van budget van € 1.439.000 aan kosten en € 1.168.000 aan opbrengsten waarbij de saldi ten laste worden gebracht van het resultaat).

Type voorstel:

☒ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☑	☐
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Indien de raad de betreffende begrotingswijziging vaststelt zal het project worden opgestart. Communicatie met de betreffende inwoners, met het college en met de gemeenteraad is erg belangrijk. Het slagen van dit project staat of valt met een goede communicatie, middels (een) voorlichtingsbijeenkomst(en), correspondentie (e-mail/brief) en (social) media. Dit is de sleutel van het succes. In de meeste gevallen zijn inwoners van de gemeente zich er niet bewust van dat ze een stukje grond van de gemeente in gebruik hebben. Veel inwoners zullen met deze bewustwording in het project te maken gaan krijgen, gelet op het gegeven dat het aantal situaties dat geraamd is voor oneigenlijk grondgebruik 1.655 betreft en voor actieve verkoop 364 en deze situaties de komende 3 jaar opgepakt/aangepakt zullen gaan worden. Het is een gevoelig onderwerp dat leeft

bij inwoners. Dit kan weerstand opleveren en het imago van de gemeente zou beschadigd kunnen worden. Het is daarom belangrijk dat 'het waarom van dit project' helder aan inwoners moet worden gecommuniceerd. Vanaf het eerste moment moet het voor inwoners duidelijk zijn dat het geen beschuldiging betreft maar een samenwerking tussen gemeente en inwoners. Door het open communiceren en een eerlijke uitleg van het verhaal krijgen inwoners begrip voor de situatie. Dit is het belangrijkste doel, want zo kan iedere situatie en ieder dossier op een goede manier opgelost worden.

Samenvatting:

In de loop der jaren is door bewoners van de gemeente, soms bewust, op verschillende plaatsen gemeentegrond in gebruik genomen, zonder dat daar een overeenkomst onder ligt. In 2021 heeft bureau Eiffel in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom onderzoek gedaan naar het oneigenlijk grondgebruik van gemeentegrond binnen de gemeente. Het aanpakken van het oneigenlijk grondgebruik is een wettelijke verplichting op grond van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet. Het college heeft op grond van haar bevoegdheid besloten om het project oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond op te starten. De gemeenteraad dient op grond van haar bevoegdheid de begrotingswijziging vast te stellen.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Voorblad en 3e begrotingswijziging 2023	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	: 2 maart 2023
Nummer	: RVB22-0052
Onderwerp	: Oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Ten behoeve van het project oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond de begroting conform bijgaande begrotingswijziging 2023 te wijzigen (voor een periode van 3 jaar opnemen van budget van € 1.439.000 aan kosten en € 1.168.000 aan opbrengsten waarbij de saldi ten laste worden gebracht van het resultaat).

Inleiding

In de loop der jaren is door bewoners van de gemeente, soms bewust, op verschillende plaatsen gemeentegrond in gebruik genomen, zonder dat daar een overeenkomst aan ten grondslag ligt. Begin 2022 is de beleidsnotitie Snippergrond vastgesteld. Tijdens een beeldvormende bijeenkomst en in de commissie RDE is met uw gemeenteraad hierover uitvoerig gesproken.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het gegeven dat de ene bewoner moet betalen voor het gebruik van de gemeentegrond of het bericht ontvangt dat de gemeente de grond niet wil verkopen, terwijl de andere bewoner de grond zonder toestemming gebruikt is niet te rechtvaardigen. De gemeente loopt inkomsten mis, verliest eigendom door verjaring en er is sprake van rechtsongelijkheid. Het aanpakken van het oneigenlijk grondgebruik is een wettelijke verplichting op grond van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet.

Uitwerking voorstel

In 2021 heeft een juridische dienstverlener in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom onderzoek gedaan naar het oneigenlijk grondgebruik van gemeentegrond binnen de gemeente. Aan de hand van de luchtfoto's en de kadastrale kaart is het oneigenlijk grondgebruik vastgelegd. Daarnaast heeft de juridische dienstverlener tijdens de inventarisatie in kaart gebracht welke gronden snippergroen in aanmerking komen voor actieve verkoop. Dit zijn aangrenzende stroken grond die door bewoners niet in gebruik zijn genomen door bewoners maar eventueel voor verkoop in aanmerking komt. De betreffende stroken dienen nog wel getoetst te worden aan het nieuwe beleid en in het uitgifteteam behandeld te worden.

Uitkomst inventarisatie oneigenlijk grondgebruik
Uit de inventarisatie blijkt dat er 1.655 situaties zijn waarin grond- en water van gemeente Bergen op Zoom in gebruik zijn genomen. In totaal gaat het om 76.714 m².

Uitkomst inventarisatie actieve verkoop

Uit de inventarisatie blijkt dat er 364 situaties zijn welke niet in gebruik zijn genomen door bewoners en die eventueel voor verkoop in aanmerking komen. In totaal gaat het om 110.967 m². De betreffende stroken dienen nog wel getoetst te worden aan het nieuwe beleid en in het uitgifteteam behandeld te worden.

Het is een bevoegdheid van het college om tegen het oneigenlijk grondgebruik op te treden c.q. de snippergrond te verkopen.
Om antwoord te geven op de vraag hoe met het oneigenlijk grondgebruik van gemeentegrond binnen de gemeente/actieve verkoop van gemeentegrond om te gaan, heeft het college een aantal oplossingsrichtingen - ieder met voor- en nadelen - , overwogen en er uiteindelijk voor gekozen om het oneigenlijk grondgebruik van gemeentegrond/actieve verkoop actief aan te pakken door middel van een aanbestedingsprocedure. Dit betekent dat de gemeente een traject start waarin al het oneigenlijk gebruik van gemeente grond projectmatig wordt aangepakt door een juridische dienstverlener (een marktpartij). Juridische dienstverleners hebben veel ervaring met dergelijke trajecten bij andere gemeenten. Daarnaast heeft deze externe partij een duidelijke planning en werkt binnen gemeente alleen aan de projectdossiers. Bovendien is de betreffende partij gelet op haar ervaring bij andere gemeenten beter in staat om tijdig knelpunten in te zien, lastige verjaringsdossiers op te pakken en een goed werkproces neer te zetten.
Het resultaat zal zijn dat alle gronden een officiële status krijgen wat betekent dat gronden die nu oneigenlijk in gebruik zijn aangekocht worden door de bewoner of teruggeven in beheer bij de gemeente.

Consequenties van het voorstel

Financiële consequenties
Voor het inzichtelijk maken van de financiële consequenties is een aanzienlijk deel gebaseerd op kansen, aannames en verwachtingen. Voor de hoogte van de raming van de kosten en opbrengsten is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de rapportage van Eiffel en verkregen gegevens uit de marktconsultatie. Er zijn diverse varianten (tegenvallend, gemiddeld en optimaal) naast elkaar gelegd, waarbij gebruik gemaakt is van ervaringscijfers van andere gemeenten.

Er is voor de verwachte kosten en opbrengsten bovendien gewerkt met bandbreedtes, daardoor kunnen de uiteindelijk daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten positief of negatief zijn. Belangrijk is daarbij wel dat voor de begrotingswijziging wordt voorgesteld deze te baseren op het meest tegenvallende variant om zodoende de kans op financiële nadelen zo klein mogelijk te laten zijn.

Voor het gedeelte "actieve verkoop" worden voor een periode van 3 jaar € 60.000,= kosten verwacht, en een verwachte grondopbrengst van € 153.000, per saldo € 93.000 positief.
Voor het gedeelte "oneigenlijk grondgebruik" wordt € 1.379.000 aan kosten verwacht, en een verwachte grondopbrengst van € 1.015.000, per saldo € 364.000 negatief.

Deze bedragen zijn in de voorgestelde begrotingswijziging meerjarig verwerkt. De gezamenlijke saldi (dus zowel "oneigenlijk grondgebruik" als "actieve verkoop") worden ten laste gebracht van het resultaat (2023 -/- € 113.000, 2024 -/- € 81.000, 2025 € -/- € 78.000.

Om de ontwikkelingen in de financiële resultaten goed te monitoren zal periodiek bij de concernberichten en bij het opstellen van de begroting worden beoordeeld of bijstelling van de begroting op dit onderdeel noodzakelijk is. Bovendien zal er aan het eind van ieder jaar een voortgangsrapportage worden opgesteld over de gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Duurzaamheid

N.V.T.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten				X
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak				X
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering				X
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners			X	

Beheersmaatregelen risico's hoog

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	Onrust omdat de huidige situatie niet langer gedoogd zal worden	Weerstand tegen aankoop	Goede communicatie	College
2	Burgers kunnen via raadsleden/de pers aandacht vragen voor hun specifieke geval een uitzondering	Politieke vragen en mogelijke onrust	Goede communicatie met burgers en eventuele afstemming van dit project met de gemeenteraad	College
9	Niet kunnen beschikken over specifieke kennis over dergelijke projecten	Kans op missers en meer inzet van tijd.	Het inhuren van externe capaciteit.	College

Alternatieven

Het aanpakken van het oneigenlijk grondgebruik is een wettelijke verplichting op grond van artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet. Indien uw gemeenteraad besluit de begrotingswijziging niet vast te stellen kan het project oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond niet worden opgestart.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter

Gemeente Bergen op Zoom

RVB22-0052

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 20 december 2022, nr. RVB22-0052;

gelet op artikel 160 lid 3 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

Ten behoeve van het project oneigenlijk grondgebruik/actieve verkoop snippergrond de begroting conform bijgaande begrotingswijziging 2023 te wijzigen (voor een periode van 3 jaar opnemen van budget van € 1.439.000 aan kosten en € 1.168.000 aan opbrengsten waarbij de saldi ten laste worden gebracht van het resultaat).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 maart 2023

De griffier,

Mevr. drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

Dhr. dr. F.A. Petter