

Q&A met nadere informatie over het voorstel snippergroen (kenmerk: 1652683).

1. Kan het college van het aanbestedingsbeleid afwijken?

Ja, dat kan. De gunning van de pilot Essesteijn is niet in strijd met Europese aanbestedingsregels, maar de gemeente hanteert intern een drempelbedrag van € 35.000,- voor het enkelvoudig onderhands gunnen van opdrachten. De eerste fase van het project ("Pilot Essesteijn") komt boven dit bedrag uit. Het college mag hier echter gemotiveerd van afwijken en heeft dat in dit geval ook gedaan om de redenen als genoemd onder de tweede vraag in relatie tot het niet verder tijd willen verliezen om te komen tot een adequaat beheer van gemeentelijke eigendommen als gevolg van een aanbestedingsprocedure.

2. Waarom is er sprake van een pilot Essesteijn (eerste fase van het project)?

Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag:

- Ten voordele van de doorlooptijd kan het project het beste gefaseerd worden uitgevoerd;
- De leeftijd van de wijk Essesteijn; het risico op eigendomsverlies door verjaring is waarschijnlijk groot;
- De wijk Essesteijn kent de grootste dichtheid van adressen waar mogelijke overtredingen zijn geconstateerd en het is hiermee een representatieve wijk voor de rest van de gemeente;
- De gemeente heeft nog nooit eerder een project van deze omvang opgepakt en de gefaseerde aanpak zorgt voor natuurlijke evaluatiemomenten. De resultaten hiervan kunnen worden meegenomen in de aanbesteding en de uitvoering van de opvolgende fases.

3. Hoe is de gunning van de pilot Essesteijn verlopen?

Voorafgaand aan de pilot heeft er eerst een inventarisatie van de mogelijk oneigenlijk in gebruik genomen percelen snippergroen plaatsgevonden (voor de gehele gemeente). Voor het uitvoeren van deze inventarisatie zijn destijds diverse bureaus geconsulteerd. De opdracht is daarna meervoudig onderhands aanbesteed en gegund aan het bureau dat het best aansloot bij de wensen van de gemeente. In vervolg hierop is de pilot aan hetzelfde bureau gegund.

4. Is deze afwijking van het aanbestedingsbeleid door een onafhankelijke externe getoetst?

Nee, dit is niet gebruikelijk en het college ziet daar ook geen aanleiding voor.

5. Kan de opdrachtnemer voor de eerste fase (de pilot Essesteijn) meedingen voor de vervolgoopdracht?

Ja, dat kan. Er mag dan geen sprake zijn van voorkennis waardoor het ene bureau meer kans maakt op de gunning van het resterende project dan het andere bureau. In de aanbestedingsprocedure wordt dit risico weggenomen. Zo worden de resultaten van de pilot meegenomen in de aanbesteding en deze zijn openbaar voor alle partijen die zich wensen in te schrijven.

Daarnaast zal in de aanbestedingsprocedure worden opgenomen dat de aanbiedingen geanonimiseerd, dus zonder bedrijfslogo e.d., aan de gemeente aangeboden dienen te worden. Op deze manier is in de selectiefase niet te herleiden van welke partij de aanbidding komt en kan deze objectief worden beoordeeld.

6. Welke criteria gelden in de afweging van wel/niet verkopen of verhuren van gemeentegrond? De huidige verzoeken tot aankoop van gemeentegrond worden getoetst aan de Notitie verkoop snippergroen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg (uit 2011). Voor de locaties oneigenlijk grondgebruik gelden dezelfde criteria. Gemeentegrond komt voor uitgifte in aanmerking wanneer:

- De strook direct grenst aan het eigendom van de aanvrager;
- Er geen ruimtelijke bezwaren zijn (stedenbouw, verkeerskundig, milieutechnisch, ecologisch, groentechnisch);
- Er geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig zijn;
- Er geen omgevingsbezwaren zijn;
- Er geen onderhoudsbezwaren zijn;
- Er geen strategische bezwaren zijn.

7. Waarom verkoopt of verhuurt de gemeente grond aan inwoners/bedrijven die deze grond oneigenlijk in gebruik hebben genomen?

We constateren oneigenlijk gebruik en bieden betrokkenen daarna de mogelijkheid om de grond te kopen/te huren wanneer de grond voor uitgifte in aanmerking komt. Deze inwoners/bedrijven worden daarmee gelijk behandeld als elke inwoner of bedrijf die gemeentegrond naast zijn of haar eigendom wil kopen/huren en daar een verzoek voor indient bij de gemeente.

Met deze werkwijze wordt bovendien aansluiting gezocht met het handhavingsbeleid dat van toepassing is op publiekrechtelijke handhaving. Onderdeel van een handhavingstraject is het onderzoek om te kijken of de overtreding gelegaliseerd kan worden.

8. Kan niet worden volstaan met een handhavingstraject of met het sturen van stuitingsbrieven? Nee, dit zal hoogstwaarschijnlijk niet het gewenste resultaat opleveren.

Terugvorderen van de gronden zal in veel zaken leiden tot tijdrovende en gecompliceerde civiele rechtsprocedures. De kosten hiervan kunnen niet of slechts in beperkte mate op de overtreder verhaald worden.

Ook formele stuitingsbrieven blijken in het communicatietraject vaak negatieve reacties op te roepen. Daar komt bij dat de gemeente, om de verjaring daadwerkelijk te stuiten, binnen zes maanden een daad van rechtsvervolgning moet instellen. Ook dit zou kostbare procedures als gevolg hebben.

9. Waarom wordt er een verlaagd tarief gehanteerd?

Gemeentegrond waar de gemeente geen belang heeft gelet op de criteria zoals opgenomen in de notitie voor de verkoop van snippergroen, kan beter worden afgestoten. Om daar een incentive op te zetten geldt gedurende de projectperiode voor elke inwoner/bedrijf het verlaagde tarief.

10. Hanteren ook andere gemeenten een verlaagd tarief in vergelijkbare projecten?

Ja, zie de tabel voor de grondprijs van snippergroen in andere gemeenten:

Gemeente	Reguliere snippergroenprijs	Projectprijs
Alphen a/d Rijn	€ 175,- per m ²	€ 110,- per m ²
Hillegom	€ 120,- per m ²	€ 96,- per m ²
Hilversum		€ 100,- per m ²
Leiderdorp	€ 500/600,- per m ²	€ 125,- per m ²
Pijnacker-Nootdorp	€ 160,- per m ²	€ 110,- per m ²

11. Geldt het minimumbedrag van € 1.000,- per transactie bij een grondverkoop in de projectperiode? Nee, dat is niet wenselijk. In de praktijk wordt ook wel besloten hiervan af te wijken, zeker in gevallen waarbij het initiatief tot verkoop van de gemeente uitgaat. Bij de jaarlijkse actualisatie van de 'Nota Grondprijnsbeleid' zal deze bepaling worden aangepast.

12. Geldt het verlaagde tarief voor alle oppervlaktes of wordt de nota Grondprijnsbeleid gehanteerd met een taxatie boven een bepaald aantal vierkante meter?

Het verlaagde tarief geldt alleen voor onbebouwde percelen tot een grootte van 50 m² gedurende de periode van de pilot en het project. De grondprijs voor percelen groter dan 50 m² wordt vastgesteld middels een taxatie, dit conform de 'Nota Grondprijnsbeleid'.

13. Is het huidige snippergroenbeleid nog actueel?

Jazeker. Omdat snippergroen naar verwachting op grote schaal verkocht zal worden, zullen hiaten en mogelijke verbeterpunten in het beleid wel zichtbaar worden gedurende de looptijd van het project. Indien dit noodzakelijk blijkt, zal het (grondprijns)beleid daarop worden aangepast.

14. Hoe groot is het risico op verjaring?

Bij een beroep op verjaring ligt de bewijslast bij de bewoners. Uit door hen aan te leveren bewijsmateriaal moet blijken dat er sprake is van bezit gedurende 20 jaar. Dit is een zware toets en uit de praktijk blijkt dat het bewijsmateriaal vaak weerlegd kan worden. Als het bewijs echter niet weerlegd kan worden door de gemeente, zal de verjaring worden erkend door het college.