

Onderzoek motie Snippergroen

Samenvatting

Tijdens de begrotingsraad van 6 november 2025 heeft de PvdA verzocht te onderzoeken wat een nieuw project rondom in gebruik genomen gronden (“snippergroen”) zou betekenen in termen van kosten, capaciteit en opbrengsten. In tabel 3 zijn vier scenario’s opgenomen met kosten, opbrengsten en het resultaat. Ook is een aantal risico’s opgenomen en knelpunten die ervoor kunnen zorgen dat er op voorhand al minder grond verkocht kan worden.

Aanleiding

De motie Snippergroen gaat in op rechtsongelijkheid tussen inwoners. We constateren dat gemeentegrond wordt gebruikt en dat dit leidt tot oneerlijke en soms onwenselijke situaties. De volledige motie is als bijlage toegevoegd. Er is toegezegd om te onderzoeken wat een nieuw project met als doel het beëindigen van rechtsongelijkheid zou inhouden. Hierbij de eerste contouren.

In gebruik genomen gemeentegrond

Menig inwoner heeft grond van de gemeente in gebruik. In 2019 hebben inwoners die gronden in gebruik hadden de gelegenheid om zichzelf te melden tijdens het project ‘Inkeerregeling’. Ze konden de grond aankopen tegen een actietarief. Om verkoop mogelijk te maken is het groenbeleidsplan tijdelijk buiten beschouwing gelaten. Inwoners konden op die manier op een laagdrempelige manier eigenaar worden van de in gebruik genomen grond.

Uit de evaluatie van de inkeerregeling blijkt dat er bijna 400 aanvragen zijn binnengekomen. Eén derde van de aanvragen heeft geleid tot het maken van afspraken over het gebruik van de gemeentegrond of door verkoop of door een gebruikersovereenkomst.

NIEUW PROJECT

Het snippergroen dat in gebruik is genomen in de hele gemeente is grotendeels in kaart gebracht. Op basis hiervan is op hoofdlijnen intern onderzocht wat het betekent om de ontstane rechtsongelijkheid te beëindigen. Daarmee krijgt het project een dwingend karakter – grond aankopen of grond terug naar de gemeente.

Inventarisatie

Verschillende kaartlagen zijn over elkaar heen gelegd om het gebruik in beeld te krijgen. Het gaat in de hele gemeente om ongeveer 2.900 adressen (lees: dossiers) met een oppervlakte van circa 30 ha (300.000 m²). Omdat het gebruik modelmatig in kaart is gebracht verwachten we hier een zekere foutmarge. Om dit te minimaliseren zal voor de feitelijke start van de werkzaamheden de situatie per adres moeten worden geïnventariseerd; dus ter plekke kijken.

KOSTEN

Capaciteit

Om na te gaan hoeveel tijd en geld een project van ongeveer 2.900 dossiers kost, is bij 2 externe bureaus een uitvraag gedaan. Hun benadering op hoofdlijnen is te zien in onderstaande tabel. Ook is de mogelijkheid opgenomen om zelf nieuwe (tijdelijke) medewerkers aan te nemen voor de uitvoering van het project. De bedragen in onderstaande tabel zijn exclusief BTW.

	Bedrijf 1	Bedrijf 2	Personeel aannemen
Inventarisatie gronden	€ 19.500,00	€ 27.543,00	€ 22.500,00
Per dossier	€ 650,00	€ 895,00	750,00
Uurtarieven	€ 90,00 - € 72,50	Niet aangegeven	Projectleider: € 110,00 Projectmedew: € 95,00
Tijdspad	Ruim 3 jaar	Ruim 3 jaar	5 – 10 jaar
Basis kosten bij 2900 dossiers	Circa € 2 miljoen	Circa € 2,3 miljoen	Circa € 2 miljoen

Tabel 1: overzicht kosten dossiers

In bovenstaande tabel is te zien dat de kosten van een bureau of het zelf inhuren van capaciteit nagenoeg rond de 2 miljoen euro ligt. In het kosten en opbrengsten overzicht maken we dan ook geen onderscheid om het overzichtelijk te houden. Zowel aan het inhuren via een bureau of zelf medewerkers aannemen, zitten voor- en nadelen. Deze zijn buiten beschouwing gelaten.

Interne capaciteit

Voor welke werkwijze ook gekozen wordt, interne medewerkers op verschillende vakgebieden moeten tijd besteden aan het project gedurende de gehele looptijd. De afweging/toetsing of een grondstrook verkocht kan worden ligt bij de gemeente.

De ervaring uit 2019 leert, dat er iedere 2 tot 3 weken een breed overleg nodig is, waarbij de dossiers besproken worden. We gaan uit van gemiddeld 7 interne medewerkers die gedurende 2 uur per 2 weken tijd moeten nemen voor dit project gedurende minimaal 3 jaar tegen een intern rekestarief van € 75,00 per uur (zonder overheadkosten). Over

drie jaar kost dit minimaal € 75.600,00. De kosten van circa € 100.000 van de regievoerder van de gemeente komen hier nog overheen. In tabel 3 is een totaalbedrag opgenomen van € 175.000 (afgerond).

Invulling van gronden die terugkomen

Kan grond niet worden verkocht of de grondgebruiker is niet in staat om te kopen, dan moet de grond terug naar de gemeente. In tabel 3 zijn de kosten van twee varianten opgenomen. Een basisinrichting met alleen gras en de meerkosten van een luxere invulling met 70 % gras, 15% bosplantsoen en 15% heesters en overige beplanting. Voor een periode van 10 jaar is het onderhoud meegenomen.

Verkoop

De prijs van snippergroen is vastgelegd in onze grondprijzenbrief. Op dit moment is de prijs vastgesteld op € 40,00/m² voor de 1^e 100 m². Voor elke m² daarboven is de grondprijs € 37,50/m². Wanneer we dit vertalen naar het modelmatig geïnventariseerde grondgebruik zonder een staffel toe te passen, geeft dit het volgende beeld.

Verkoop grond	Maximale opbrengst bij € 40,00/ m²
100% → 300.000 m ²	€ 12.000.000
50% → 150.000 m ²	€ 6.000.000
33% → 100.000 m ²	€ 4.000.000
25% → 75.000 m ²	€ 3.000.000
10% → 30.000 m ²	€ 1.200.000

Tabel 2: te verkopen grond in relatie tot opbrengsten.

Modelmatig gezien ligt de potentiële opbrengst tussen 1,2 en 12 miljoen euro. Verkoop van alle gronden is niet reëel. Dat scenario is dan ook niet verder uitgewerkt.

Resultaat vier scenario's

In onderstaande tabel is een aantal verschillende scenario's opgenomen met de te verkopen oppervlakte. Hoe minder wordt verkocht, hoe meer grond de gemeente moet inrichten.

	50% =	33% =	25% =	10% =
Verkoop grond	150.000 m ²	100.000 m ²	75.000 m ²	30.000 m ²
Opbrengst	6.000.000	4.000.000	3.000.000	1.200.000
Kosten				
Extern bureau	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Interne medewerkers inclusief regievoerder	175.000	175.000	175.000	175.000
Extra kosten lastige dossiers *	652.000	652.000	652.000	652.000
Aanleg gras inclusief 10 jaar onderhoud	789.000	1.052.000	1.181.000	1.420.200
Kosten	3.616.000	3.879.000	4.008.000	4.247.200
Resultaat	2.384.000	121.000	-1.008.000	-3.047.200
<i>Meerkosten mix gras, bos, heesters</i>	<i>984.000</i>	<i>1.334.400</i>	<i>1.407.400</i>	<i>1.801.440</i>
<i>Resultaat</i>	<i>1.400.000</i>	<i>-1.213.400</i>	<i>-2.415.400</i>	<i>-4.848.640</i>

Tabel 3: scenario's opbrengsten, kosten, resultaat

* raming van 10% van de dossiers met extra werk (ontruiming, juridische kosten, etc).

Samenvatting risico's

- Hoge uitvoeringskosten en beperkte beheersbaarheid van het budget.
- Structureel capaciteitsbeslag van interne medewerkers gedurende een aantal jaren.
- Juridische risico's, waaronder een stijging van verjaringsclaims.
- Handhavingslast op privaatrecht, waarvoor nu geen capaciteit of budget is.
- Maatschappelijke onrust.
- Ruimtelijke en strategische nadelen (groenstructuur, biodiversiteit, netcongestie).
- Structurele verhoging van het onderhoudsbudget noodzakelijk.
- Financiële opbrengsten zijn hoogst onzeker.

Aandachtspunten

- Snippergroenbeleid

Het snippergroenbeleid moet worden geactualiseerd voordat een snippergroenproject wordt gestart, De kaders vanuit dit beleid bepalen wat voor verkoop in aanmerking komt en wat niet. Zoals; wordt groenbeleid losgelaten ten gunste van verkopen of is het versterken van een gezonde leefomgeving belangrijker? Stel er kan een strook worden verkocht, maar niet iedereen koopt de grond etc.

Tijdens de looptijd van de 'Inkeerregeling' is het verzoek van de koper leidend geweest en niet het gemeentelijke groenbeleidsplan. Het groenbeleidsplan richt zich onder andere op:

- tegengaan verdere versnippering van het openbare groen
- grip houden op de groenstructuren
- grip houden op groenonderhoud → efficiëntie

- groene beleving te behouden in onze gemeente
- biodiversiteit te kunnen bevorderen

Bij het maken dit beleid wordt de raad actief betrokken om op basis van beleid rechtsongelijkheid met betrekking tot dit onderwerp te beëindigen. Kosten voor het opstellen van dit beleid zijn niet geraamd.

- Netcongestie

Een belangrijk aspect is zekerheid van nutsvoorzieningen. Om dit te kunnen waarborgen hebben netbeheerders gemeenten verzocht terughoudend te zijn met de verkoop van snippergroen. Dan gaat het om de gronden die al in gebruik zijn waar kabels en leidingen in liggen, maar ook om nieuwe gronden die nodig kunnen zijn om voorzieningen voor het elektriciteitsnetwerk aan te leggen (kabels en transformatorstations). Hoe gaan we hiermee om met het doel; het opheffen van rechtsongelijkheid, in het achterhoofd. Door geen kabel en leidingstroken te verkopen net als potentiële locaties voor nutsvoorzieningen, daalt het aantal te verkopen vierkante meters en kan het leiden tot terugvorderingsacties.

- Veel mensen hebben gronden al jaren in gebruik. Het aantal beroepen op verjaring zal stijgen, wat meer juridische inzet zal vergen. Die capaciteit is niet beschikbaar. Hiervoor zal een externe moeten worden aangetrokken, in sommige gevallen een advocaat. Voor deze kosten is geen dekking binnen de begroting. De kosten komen boven op de al geraamde kosten.
- Na uitvoering van een dergelijk project blijft monitoring en handhaving nodig. Dat blijkt ook uit ervaring van andere gemeenten die een dergelijk project hebben uitgevoerd. Het is goed om te weten dat de medewerkers VTH van team O&V alleen op bestuursrechtelijke zaken handhaven. Dit betreft echter privaatrecht. Voor taken op dat vlak is geen geld en capaciteit beschikbaar. Hiervoor zal geld beschikbaar moeten worden gesteld.
- Tijdens dit soort trajecten zullen er ook inwoners zijn die niet blij zijn; zeker niet als grond ontruimd moet worden dat ze al jaren onderhouden voor de gemeente. Bestuurders zullen worden benaderd, de pers wordt opgezocht enzovoort. De rug recht houden, om het zo te noemen, weegt zwaar. Ruimte voor maatwerk leidt tot een glijdende schaal.
- Tijdsinvestering van medewerkers, maar ook van bestuurders (zowel college als raads- en commissieleden) bij inwoners die een besluit niet accepteren. De algemene tendens is, dat een negatief besluit vaak weerstand oplevert en dat inwoners via meerdere kanalen proberen om toch hun gelijk te halen, of om hun ongenoegen kenbaar te maken.
- Een ander praktisch punt is de bestemming van de gekochte grond. Door aankoop hiervan verandert deze niet automatisch in erf en tuin; de verkoopprijs past hierbij. Wil een koper de grond wel zo gaan gebruiken; bijvoorbeeld het plaatsen van een schutting, schuurtje of het aanleggen van een zwembad, dan is het gebruik niet in overeenstemming met de bestemming. Stel de koper realiseert

wel iets op de grond en de buurman is het hier niet mee eens, dan kan hier een handhavingssituatie ontstaan met alle gevolgen van dien. Om de gronden de juiste bestemming te geven moet het Omgevingsplan worden aangepast. Op perceelniveau is dit een kostbare aangelegenheid. De kosten voor het aanpassen van het Omgevingsplan zijn niet meegenomen in de kosten van tabel 1.

Kosten gaan voor de baten

Als besloten wordt om een snippergroenproject op te starten, dan moet er budget beschikbaar zijn. De kosten gaan hier voor de baten. Het is vooraf niet te voorspellen of het project verliesgevend, kostendekkend, of winstgevend zal eindigen. Tabel 3 schetst mogelijke scenario's. Daarnaast zal het onderhoudsbudget van de gemeente naar boven moeten worden bijgesteld. Als de kosten voor de eerste 10 jaar gedekt zouden kunnen worden uit het project, is dit geregeld. Maar als dit niet toereikend is, zal hiervoor geld moeten worden vrijgemaakt.