

	RAADSVORSTEL
	Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/662/140728/MCF
Raadsvergadering	25 september 2014
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 3 september 2014
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	1 – geheime bijlage ligt ter inzage in raadskamer
Portefeuillehouder	wethouder J.H. Frijdal
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Ambtenaar/telefoonnummer	mr. M.C. Fröger, (035) 65 59 450, mc.froger@wijdemeren.nl
Datum	19 augustus 2014
Onderwerp	Uitbesteding project Revindicatie
CONCEPT-BESLUIT	
Voorgesteld wordt:	
In te stemmen met de uitbesteding van het project Revindicatie aan Eiffel en de financiële consequenties te verwerken in de Najaarsnota 2014 en de Meerjarenbegroting 2015-2018.	

1. Inleiding

Naar aanleiding van de raadsvergadering van 6 maart jl. en in vervolg op het raadsakkoord van 7 april jl. legt het college u met dit voorstel haar voornemen tot uitbesteding van het project Revindicatie aan Eiffel voor.

Naar aanleiding van het offerteverzoek van het college van 20 december 2013 hebben twee bureaus offerte uitgebracht, Eiffel en BMC. Het college heeft gekozen voor Eiffel, onder andere vanwege de bewezen aanpak door middel van referentieprojecten, de persoonlijke aanpak en het uitgebreide communicatieplan. De vergoedingssystematiek voor de werkzaamheden was wel onderwerp van nader overleg, zodat Eiffel op 4 juli jl. opnieuw offerte heeft uitgebracht. De inhoud van de offerte, en dus de aanpak, is hetzelfde gebleven. Er zijn echter vier vergoedingsvarianten in opgenomen. De vier varianten worden onder '4. financiële consequenties' toegelicht.

Eiffel neemt het gehele project van de gemeente over, met uitzondering van de lopende gerechtelijke procedures. Nieuwe gerechtelijke procedures behoren wel tot het uit te besteden project. De revindicatiedossiers worden behandeld tot en met de levering bij de notaris in geval van koop en tot en met de controle ter plaatse in geval van ontruiming. Het afhandelen van huurverzoeken doet de gemeente zelf, hiertoe worden de huurverzoeken die voortvloeien uit het project overgedragen aan de gemeente. Naast de revindicatiedossiers worden ook nieuwe koopverzoeken behandeld en worden actief inwoners benaderd over toekomstig particulier gebruik van gemeentelijke grond (als de openbare inrichting hiervoor aanleiding geeft). De doorlooptijd van het project is twee jaar. Bij het einde van het project wordt een controlesysteem opgeleverd aan de gemeente waardoor de gemeente op reguliere basis onrechtmatig gebruik van gemeentegrond in de gaten kan houden.

Eiffel zet een projectorganisatie op in het gemeentehuis en gaat alle dossiers vanuit hier behandelen, met gebruikmaking van de gemeentelijke systemen en waar nodig de gemeentelijke organisatie. Aansturing van het project ligt bij de projectleider van Eiffel, de kwaliteits-toets van de werkzaamheden ligt bij de senior medewerker projecten & grondbeleid van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Eiffel zet sterk in op communicatie en is daarbij het volgende van plan:

- het organiseren van bewonersavonden per kern;
- het bezoeken van elke inwoner die is aangeschreven;
- het in bedrijf stellen van een website met informatie over het project;
- het openstellen van een e-mailadres voor bewoners ten behoeve van het project;
- het actief informeren via de pers van de bewoners;
- het opstellen van flyers met informatie over het project.

Door deze persoonlijke en actieve aanpak kan mogelijk al bij de huisbezoeken veel onduidelijkheid worden weggenomen en een praktisch pad worden uitgestippeld.

2. Argumenten

1.1 Het college heeft onder voorbehoud van raadsinstemming besloten tot uitbesteding van het project.

Op 18 februari jl. heeft het college besloten tot uitbesteding van het project aan Eiffel, onder voorbehoud van raadsinstemming. In het raadsakkoord van 7 april jl. is opgenomen dat het project wordt voortgezet en wordt uitbesteed.

1.2 Revindicatie is gelijke behandeling.

Door met inwoners die grond in gebruik hebben zonder daarvoor een regeling met de gemeente te hebben getroffen alsnog een regeling te treffen, wordt voorkomen dat sommige inwoners gratis grond verwerven en andere inwoners tegen de marktwaarde grond kopen of huren. Voortzetting van het project is dus rechtvaardig voor alle inwoners. Zoals in de raadsvergadering van 6 maart jl. is gemeld had bij de start van het project ongeveer 7% van de huishoudens in de gemeente Wijdemeren onrechtmatig grond in gebruik, in totaal ongeveer 23.400 vierkante meter grond. Naar schatting zijn er van de huidige overgebleven 475 dossiers ongeveer 100 dossiers waarbij minder dan 10 m² in het geding is. Niet doorgaan met revindicatie betekent een aanzienlijk kapitaalverlies voor de gemeente.

1.3 Door uitbesteding van het project wordt de doorlooptijd van de afhandeling van de dossiers substantieel bekort.

De doorlooptijd van het project gaat van ruim zes jaar naar twee jaar. De gemeente is niet in staat om met de huidige bezetting en in het licht van de complexiteit van de dossiers een kortere doorlooptijd van het project te bewerkstelligen. Doordat Eiffel ruime ervaring heeft met dit soort projecten en een geoliede projectorganisatie opzet, is dit bureau in staat om het project binnen afzienbare tijd af te ronden.

1.4 Door uitbesteding van het project wordt de aanpak van het project gewijzigd.

Eiffel gaat bewonersavonden organiseren en gaat vervolgens op huisbezoek bij elke inwoner die een dispuut heeft met de gemeente over het gebruik van gemeentelijke grond. Door deze persoonlijke aanpak verwacht het bureau het project op een oplossingsgerichte wijze tot een goed einde te brengen.

1.5 Eiffel stemt het grondgebruik per straat af.

Door de persoonlijke aanpak van de revindicatiedossiers en het actief benaderen van inwoners die nog geen grond in gebruik hebben probeert Eiffel te bewerkstelligen dat de openbare inrichting praktisch en overzichtelijk is, zoveel mogelijk in rechte lijnen. Hiermee wordt bijvoorbeeld zo veel mogelijk in gezet op rechte stoepranden en een eenduidige groenstructuur.

1.6 Niet uitbesteden heeft als gevolg dat het project op de oude wijze voortgaat, in het huidige tempo.

Deze aanpak, waartegen veel weerstand bestaat en waardoor het project een negatieve lading heeft gekregen, wil het college niet voortzetten.

1.7 Het juridisch kader van revindicatie verandert niet.

Als er geen sprake is van bezit, danwel als er wel sprake is van bezit maar de verjaringstermijn nog niet is verlopen, blijft de gemeente bij haar standpunt dat de grond onrechtmatig in gebruik is. In die gevallen wordt ook bij uitbesteding onverminderd ingezet op koop, huur of ontruiming van de gemeentelijke grond.

1.8 Eiffel adviseert het college over prijsbeleid en overige zaken samenhangende met de uitvoering van het project.

In de offerte is opgenomen dat Eiffel over het revindicatiebeleid van de gemeente adviseert aan het college. Het college blijft uiteraard als enige bevoegd tot besluitvorming in deze. Onderdeel van de advisering zal zijn dat een projectkorting wordt vastgesteld. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het project, dus voor een periode van twee jaar, een lagere snippergroenprijs geldt. Deze prijs zou ook moeten gelden voor nieuwe koopverzoeken en voor reeds afgehandelde dossiers in het kader van dit project. Dit komt tegemoet aan de wens van inwoners om minder te hoeven betalen voor gemeentelijke grond. Verder geeft dit een positieve flow aan het project. Hoe deze kortingsregeling er precies uit gaat zien is nu nog niet bekend, daarover volgt besluitvorming na opdrachtverlening. Gedurende de afhandeling van het project zal Eiffel ook voor incidentele gevallen adviseren of een hardheidsclausule moet worden toegepast.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.1 De gemeente heeft ook (onbedoeld) grond openbaar in gebruik van particulieren.

Inwoners die dit melden bij de gemeente krijgen ofwel een ruilovereenkomst aangeboden (als ze zelf ook grond van de gemeente in gebruik hebben) waarbij de gemeente de kosten deelt met de inwoner, ofwel de gemeente biedt aan de grond te kopen en draagt hiervan volledig de kosten. Om deze zaken verder eenduidig en adequaat te regelen wordt beleid ontwikkeld door de gemeente, Eiffel staat hier buiten. Ruilovereenkomsten behoren tot het project, de dossiers die enkel gaan over gebruik van particuliere grond door de gemeente behoren niet tot het project.

1.2 Mogelijk is de inventarisatie van het Kadaster zodanig 'vervuild' dat het project niet meer beantwoordt aan de uitgangspunten van Eiffel voor de offerte.

Als dit het geval is moet na opdrachtverlening met Eiffel overeenstemming bereikt worden over het vervolg van het project. De gemeente heeft dan de mogelijkheid om de opdracht in te trekken, Eiffel heeft dan de mogelijkheid de opdracht terug te geven.

1.3 Er bestond bij de voorgaande gemeenteraad zorg om een 'perverse prikkel'.

Met deze prikkel werd bedoeld dat Eiffel de motivatie had om zoveel mogelijk gronden te verkopen om zoveel mogelijk opbrengst te genereren en hierdoor een zo groot mogelijke vergoeding te incasseren. Deze stelling knoopte grotendeels vast aan vergoedingsvariant 4, initieel de enige vergoedingsvariant die geoffreerd was. In onze ogen bestaat deze prikkel niet. Eiffel is gebonden aan het wettelijke juridische kader, net als de gemeente. Aangezien Eiffel de opdracht voor de gemeente uitvoert blijven de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing op de behandeling van de dossiers. De voorkeur van de gemeente is daarnaast altijd uitgegaan naar verkoop in plaats van verhuur, omdat dit een permanente oplossing biedt en geen nader contractonderhoud vergt. Deze voorkeur is ook vastgelegd in de beleidsnota snippergroen 2010. Bovendien staat het elke inwoner vrij om te kopen, te

huren of te ontruimen. Niemand wordt gedwongen of kan worden gedwongen tot koop van gemeentelijke grond. Desalniettemin heeft het college gekozen voor variant 1, om elke schijn weg te nemen en mogelijke vertroebeling te voorkomen.

1.4 Aanpassing van het prijsbeleid betekent een financieel nadeel voor de reeds afgehandelde dossiers.

Bij vaststelling van een projectkorting op de grondprijs zal deze ook voor de afgehandelde dossiers uit dit project gelden. Dit betekent dat er een restitutie plaatsvindt van een gedeelte van de reeds ontvangen koopsommen. Op dit moment kan nog niet worden aangegeven wat hiervan de financiële consequenties zijn.

4. Financiële consequenties

Kosten

In dit voorstel zijn geen bedragen opgenomen omdat dat bedrijfsgevoelige en concurrentie-technische informatie betreft. De offerte van 4 juli jl. van Eiffel ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage tot 26 september 2014.

Er zijn vier varianten geoffreerd.

1. Vergoeding op basis van uurtarief voor gewerkte uren, met een maximum aantal uren voor het gehele project en dus een maximum bedrag voor het gehele project.
2. Vergoeding op basis van dossierprijs. Bij deze variant geldt geen maximumbedrag en is moeilijk in te schatten wat de totale financiële consequenties zijn. Het is niet in te schatten hoeveel nieuwe verzoeken gedaan gaan worden en doordat er geen maximum bedrag aan deze variant gekoppeld is, is de financiële last voor de gemeente ongewis.
3. Vergoeding op basis van een aanneemsom. Hierbij wordt ongeacht de hoeveelheid werk de totale aanneemsom in rekening gebracht.
4. Vergoeding op basis van opbrengst, waarbij Eiffel tot een bepaalde opbrengst de gehele opbrengst ontvangt (met risico voor Eiffel voor een kleinere opbrengst dan ingeschat) en boven een bepaalde opbrengst de opbrengst deelt met de gemeente.

In alle varianten worden zowel de revindicatiedossiers als de nieuwe koopverzoeken afgehandeld. De kosten van de nog te starten gerechtelijke procedures komen voor rekening van Eiffel, de reeds lopende procedures gaan verder via Kennedy Van der Laan voor rekening van de gemeente. Bijkomende kosten voor de gemeente zijn de kosten voor een externe communicatieadviseur om de bewonersavonden te begeleiden. Er worden verder geen kosten aan de gemeente in rekening gebracht, zoals voor KLIC, taxatie of uitmeting door het Kadaster. Deze kosten waren en blijven voor de koper.

Het college heeft gekozen voor vergoedingsvariant 1, namelijk vergoeding op urenbasis met een maximum aantal uren. Deze variant is het minst risicovol voor de gemeente, vanwege de mogelijkheid dat het project minder uren kost dus minder geld kost en de mogelijkheid dat het project meer uren vereist maar toch niet meer dan het maximum aantal uren kost.

De totale kosten voor variant 1 bedragen maximaal € 262.500,- exclusief BTW.

Dekking

De kosten worden gedekt door de nog te begroten inkomsten. Deze inkomsten zijn natuurlijk niet scherp in te schatten, maar een verkoop van circa 12% van de onrechtmatig in gebruik genomen gronden is conservatief en dus hanteerbaar.

In de meerjarenbegroting (MJB) worden de kosten en de opbrengsten verdeeld over 2014, 2015 en 2016. De kosten die reeds in 2014 worden gemaakt voor de gewerkte uren gaan voor de baat uit en lopen vooruit op de dekking in 2015 en 2016. Uiteraard wordt dit wel in de najaarsnota 2014 opgenomen. Dit gaat om een bedrag van naar verwachting ongeveer € 33.000,-.

Deze dekking ziet er als volgt uit:

	2014	2015	2016
Kosten	33.000	132.000	97.500
Baten	0	132.000	130.500
Resultaat	nadeel 33.000	0	voordeel 33.000

De kosten voor de externe communicatieadviseur worden gedekt uit de reguliere begroting op het product '480003020 Verkoopkosten gronden'.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Na instemming met de uitbesteding geeft het college formeel opdracht aan Eiffel. Vervolgens wordt zo snel mogelijk met de werkzaamheden gestart, mogelijk zelfs al op 1 oktober 2014.

6. Standpunt commissies (en derden)

Dit voorstel is besproken in de commissie Ruimte en Economie in de vergadering van 3 september 2014. Deze commissie adviseert

Wijdemeren, 19 augustus 2014

Burgemeester en wethouders van Wijdemeren,
de secretaris, de burgemeester,
drs.J. Visser drs. M.E. Smit



RAADSBSLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2014

Gelet op de Gemeentewet

B E S L U I T

In te stemmen met de uitbesteding van het project Revindicatie aan Eiffel en de financiële consequenties te verwerken in de Najaarsnota 2014 en de Meerjarenbegroting 2015-2018.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 september 2014

De raad voornoemd,	
de griffier,	de voorzitter,

G.J. Schutte-van der Schans	drs. M.E. Smit
-----------------------------	----------------

Afschriften van dit besluit naar: