

Onderwerp: Aankoopregeling Knoop 38

Ons kenmerk: 20RV000048

Nummer:

Elst, 12 mei 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

- 1 Vaststellen van voorliggende aankoopregeling.
- 2 Voor de aankoop van vastgoed voor de aankoopregeling voor de Railterminal Gelderland (RTG) een krediet beschikbaar te stellen van € 4.000.000,-
- 3 Een voorziening treffen van € 930.000,- ter dekking van de advies-, beheers- en onderhoudskosten van de woningen en het nadelig saldo voortvloeiende uit de verkoop van de woningen.
- 4 Instemmen met het principe om de compensatie van twee woningen in Reeth daar waar mogelijk in te passen op kavels die in het kader van de aankoopregeling aan de gemeente worden aangeboden.

2. Inleiding

Op 24 oktober 2017 heeft uw Raad in het kader van de behandeling van de kaders voor de overeenkomst met de Provincie Gelderland een amendement aangenomen. In dit amendement wordt onder andere kort gesproken over een mogelijke aankoopregeling voor bewoners die uit het gebied rond de toekomstige Railterminal Gelderland (RTG) willen vertrekken. In het amendement zijn geen eisen gesteld aan de genoemde aankoopregeling. Daarom heeft het college in 2018 aangegeven welke insteek zij zou willen hanteren bij het uitwerken van de regeling.

Op 2 april 2019 heeft het college met uw Raad achter gesloten deuren van gedachten gewisseld over de contouren van de regeling. Naar aanleiding daarvan is een informatiememo (19inf00063) opgesteld waarin ook de nog openstaande vragen zijn verwoord.

In maart 2020 heeft de Provincie Gelderland aangegeven welke woningen in aanmerking komen voor de provinciale planschaderegeling. De taxaties van de marktwaaarde van deze woningen zijn in maart beschikbaar gekomen en zorgen ervoor dat de nu voorliggende aankoopregeling kon worden afgerond en ter besluitvorming aan uw Raad kan worden voorgelegd. In het voorliggende voorstel wordt ook ingegaan op welke wijze het college wil omgaan met de compensatie van woningen in het plangebied.

Uitgangspunt is dat de aan te kopen woning planologisch moet zijn bestemd voor burgerbewoning (eengezinswoning) of als plattelandswoning. De regeling ziet dus niet op recreatiewoningen en (agrarische) bedrijfswoningen. Ook bedrijfsgebouwen of gebouwen met een bedrijfsbestemming komen niet in aanmerking voor de Aankoopregeling Knoop 38.

3. Doel en beoogd effect

De voorliggende aankoopregeling komt voort uit de wens van uw Raad om een regeling te treffen voor de mensen uit de directe omgeving van de RTG die willen vertrekken, maar die hun woning niet op de normale manier verkocht krijgen. Met de voorliggende regeling biedt de gemeente een achtervang voor deze groep van mensen.

4. Argumenten

1.1 Alleen bewoners die in aanmerking komen voor planschade kunnen hun woning ook te koop aanbieden aan de gemeente

Een belangrijk criterium om toegang te krijgen tot de regeling, is dat de bewoner daadwerkelijk schade lijdt. Er is voor gekozen om voor het antwoord op die vraag aan te sluiten bij de schadecompensatieregeling die door de Provincie Gelderland wordt uitgevoerd. Hierbij zijn twee zaken van cruciaal belang:

1. De woningeigenaar moet schade lijden door de realisatie van de RTG, dat wil zeggen: de woning wordt als gevolg van de realisatie van het project minder waard.
2. Als er sprake is van voorzienbaarheid (de woningeigenaar kon bij aankoop van de woning weten dat een dergelijke ontwikkeling zich kon voordoen), dan komt een eigenaar niet in aanmerking voor planschade.

Eigenaren die volgens deze benadering in aanmerking komen voor een provinciale vergoeding, kunnen daarnaast ook kiezen voor de verkoop van hun woning aan de gemeente (zie bijgevoegd schema). De woningen die de gemeente in het kader van deze regeling aankoopt, worden in principe zo snel mogelijk weer als woning voor verkoop op de markt gebracht. De gemeente wil geen eigenaar blijven van de woningen. Eventuele winsten of verliezen zijn voor rekening van de gemeente. De woning kan niet door de oorspronkelijke eigenaar of zijn of haar familieleden worden teruggekocht.

1.2 De eigenaar moet aantonen dat de woning niet verkoopbaar is

Woningeigenaren die in aanmerking willen komen voor verkoop van hun woning zullen moeten kunnen aantonen dat deze minimaal gedurende 12 maanden te koop heeft gestaan en in die periode niet verkoopbaar is gebleken. Om deze onverkoopbaarheid aan te tonen, moet de vraagprijs in die periode marktconform zijn (toetsing aan taxatie).

1.3 De regeling treedt na het raadsbesluit in werking, maar woningen worden pas aangekocht nadat het inpassingsplan onherroepelijk is geworden

De inwerkingtreding van de regeling zal plaatsvinden na publicatie ervan, aansluitend op het raadsbesluit. Mogelijke aankoop van de woningen zal echter pas plaatsvinden nadat het inpassingsplan onherroepelijk is geworden. Pas op dat moment zal er immers pas zekerheid zijn over de totstandkoming van de RTG en over de daadwerkelijk optredende schade voor bewoners. Voorkomen moet immers worden dat door de gemeente woningen worden aangekocht, terwijl de RTG niet tot stand komt.

Het moment van werkelijke aankoop zal dus nog wel even op zich zal laten wachten. De eigenaren die gebruik willen maken van de aankoopregeling kunnen de periode tot dat moment gebruiken om de woning te koop te zetten en eventuele onverkoopbaarheid aan te tonen. Door de regeling nu wel vast te stellen, ontstaat er voor de betrokken bewoners wel in een vroegtijdig stadium zekerheid over het beschikbaar komen van de regeling.

1.4 De aankoopwaarde van de woning wordt bepaald op het moment waarop de woning wordt aangeboden en aan de voorwaarden is voldaan

Zodra een woning aan de gemeente te koop wordt aangeboden, en deze aan de voorwaarden voldoet, zal de woning door de gemeente worden getaxeerd. De woning zal

door de gemeente worden aangekocht voor het getaxeerde bedrag minus de door de provincie uitbetaalde planschade. Er wordt voor gekozen om met één nader te benoemen onafhankelijk taxateur te werken die ervaring heeft met dergelijke opgaven. De eigenaar krijgt wel de mogelijkheid om te reageren op de concept-taxatie, waarna een definitieve taxatie wordt vastgesteld. Binnen een dergelijke regeling is geen ruimte voor onderhandeling en discussie over de aankoopwaarde. Daarentegen wordt er wel voor gekozen om uit te gaan van een aanbod van 100% van de getaxeerde marktwaarde, daar waar in de meeste soortgelijke regelingen wordt uitgegaan van 90% of 95% van de marktwaarde als bod aan de eigenaar. De toegekende planschade wordt zoals aangegeven in mindering gebracht op de marktwaarde.

1.5 We kiezen voor een beperkte looptijd van de regeling, zodat de kosten ervan beheersbaar blijven

Indien een eigenaar in aanmerking wil komen voor de regeling, zal deze de woning binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het inpassingsplan aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Op dat moment moet de bewoner ook aantonen dat de woning gedurende 12 maanden overkoopbaar is gebleken. Zodra aan deze voorwaarde is voldaan, zal de gemeente een voorstel tot aankoop doen.

Eigenaren die niet door de provincie zijn/worden benaderd voor de planschaderegeling, kunnen tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het inpassingsplan een beroep doen op de reguliere planschaderegeling. Als deze bewoners alsnog recht blijken te hebben op een planschadevergoeding, kunnen zij tot 8 weken na afloop van de planschadeprocedure alsnog hun woning te koop aanbieden aan de gemeente.

Er wordt dus gekozen voor een beperkte openstelling van de regeling, om de kosten van de regeling beheersbaar te houden.

2.1 Voor de aankoop van de woningen is een budget van € 4.000.000,- nodig waarvoor een krediet beschikbaar moet worden gesteld.

Voor de aankoop van de woningen is het budget geraamd op € 4.000.000,-. De hoogte van dit budget komt overeen met 50% van de getaxeerde marktwaardes van de woningen die in aanmerking komen voor een planschadevergoeding door de provincie. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat niet meer dan de helft van de eigenaren hun woning ook daadwerkelijk aan de gemeente voor aankoop zal aanbieden. Dit getal komt overeen met ervaringen met soortgelijke regelingen in andere gemeenten.

3.1 Met het beheer en onderhoud van de woningen zijn kosten gemoeid

De woningen die door de gemeente worden aangekocht, zullen zo spoedig mogelijk ook weer moeten worden verkocht. Voor de periode waarin deze woningen in eigendom zijn van de gemeente zal rekening moeten worden gehouden aan- en verkoopkosten en met beheers- en onderhoudslasten. Hoewel op dit moment lastig valt in te schatten voor welke periode dergelijke kosten zullen moeten worden gemaakt, wordt uitgegaan van een periode van 2 tot 3 jaar. Deze periode komt mede voort uit ervaringen elders in het land en houdt rekening met de verwachting dat (een deel van) de woningen pas zal worden verkocht als de contouren van de RTG en de ontsluitingsweg fysiek duidelijk worden.

3.2 Bij de verkoop van de woningen wordt rekening gehouden met gemiddeld 10% waardeverlies

Aankoop van de woningen geschiedt voor de taxatiewaarde minus de hoogte van de planschade. Of een woning ook voor deze som kan worden verkocht is echter maar de vraag. Er wordt daarom rekening mee gehouden dat de gemeente gemiddeld 10% verlies zal lijden bij verkoop van de woningen. Dit percentage is in lijn met getallen die voortkomen uit ervaringen met soortgelijke regelingen in het land.

3.3 Ter dekking van waardeverlies, beheers- en onderhoudskosten, renteverlies en aankoopkosten samen wordt een voorziening getroffen van € 930.000,-

De onder 3.1 en 3.2 genoemde kosten en de aankoopkosten en rentelasten bedragen samen (afgerond) € 930.000,-. Omdat dit bedrag naar verwachting niet wordt terugverdiend wordt hiervoor een voorziening getroffen.

4.1 Compensatie van woningen in Reeth op aangekochte kavels kan een bijdrage leveren aan de dekking van de gemeentelijke kosten

In het amendement van 24 oktober 2017 wordt ook gesproken over het compenseren van woningen die door de ontwikkelingen in Reeth verdwijnen. De gemeente beschikt zelf momenteel niet over gronden om deze compensatie op te realiseren. Voorgesteld wordt daarom om te bezien of de gronden die in het kader van de aankoopregeling aan de gemeente worden aangeboden geschikt zijn om ruimte te bieden aan het inpassen van woningen ter compensatie. Als dat het geval is, wil de gemeente, verspreid over het gebied, maximaal twee woningen toevoegen in het plangebied. Dit aantal sluit aan bij het aantal woningen dat direct of indirect verdwijnt door de komst van de RTG. De opbrengsten van het uitgeven van de aldus ontstane kavels kunnen achteraf dekking bieden voor de gemaakte kosten voor de regeling.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Eigenaren kunnen pas na het onherroepelijk worden van het inpassingsplan afspraken maken over verkoop van de woningen

Hoewel de komst van de RTG al geruime tijd boven de markt hangt, kunnen eigenaren hun woningen pas verkopen als het inpassingsplan onherroepelijk is. Door de mensen die nu al willen vertrekken kan dat worden ervaren als tegenvaller.

1.2 De aankoopregeling kan leiden tot verwachtingen van belanghebbenden bij andere ruimtelijke projecten binnen de gemeente

De mogelijkheid voor omwonenden van een ruimtelijke ontwikkeling als de RTG om een woning te verkopen aan de gemeente is niet alledaags. Hoewel de ontwikkeling van een railterminal in de gemeente ook bijzonder is, kan de verwachting worden gewekt dat de gemeente woningen opkoopt rond ontwikkelingen die door de omgeving als onwenselijk worden beschouwd. Door de regeling specifiek te koppelen aan de ontwikkeling van de RTG, wordt het risico op precedentwerking beperkt.

2.1 Indien meer dan 50% van de betrokken eigenaren hun woning aan de gemeente aanbiedt, is het gestelde budget niet voldoende

In het voorstel wordt uitgegaan van de veronderstelling dat maximaal 50% van de mensen die in aanmerking komen voor de aankoopregeling de woning ter aankoop aan de gemeente zal aanbieden. Als dat percentage onverhoopt hoger ligt, is het genoemde budget niet voldoende. Op dat moment zal de Raad zich moeten buigen over de ontstane situatie.

3.1 Het bedrag waarvoor de voorziening wordt getroffen kan onverhoopt te laag uitvallen

Er zijn verschillende oorzaken denkbaar waardoor het bedrag waarvoor de voorziening wordt getroffen niet voldoende kan zijn. Het grootste risico bestaat uit tegenvallende verkoopresultaten. Zeker gezien de huidige economische situatie is lastig in te schatten hoe de woningmarkt zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Een negatieve trend wordt overigens deels weer gecompenseerd door het feit dat de woningen pas op zijn vroegst eind 2021 zullen worden aangekocht. Rekening houden met gemiddeld 10% verkoopverlies is op dit moment de beste inschatting.

4.1 De inpassing van nieuwe woningen ter compensatie vergt een planologische procedure

