Memo

Aan	:	griffie
Van	:	H. Regnerus
CC	:	wethouder A. Faber-de Lange
Ons kenmerk	:	20int03765
Datum	:	25 augustus 2020
Betreft	:	technische vragen Aankoopregeling RTG

Tijdens de politieke avond op 23 juni 2020 zijn er door verschillende fracties technische vragen gesteld over het raadsvoorstel voor de aankoopregeling in het kader van de Railterminal Gelderland (RTG). In dit memo beantwoorden wij deze vragen.

Vraag:
Is de wethouder bereid om de kosten van een bemiddelaar te betalen, in het geval dat inwoners een tweede taxateur in de arm nemen die op een andere waarde uitkomt dan de 1e taxateur heeft bepaald?

Voor de aankoopregeling kiest het College voor één taxateur. De gemeente verplicht zichzelf tot aankoop van de aangeboden woningen. Met de benoeming van een onafhankelijk beëdigd taxateur komt een onafhankelijke marktwaarde van de woning tot stand. Eigenaren krijgen de mogelijkheid om te reageren op de concepttaxatie, waarna de taxateur een definitieve taxatie opstelt. Het is daarbij aan de eigenaar zelf of voor het opstellen van een reactie een eigen taxateur wordt ingeschakeld. Het College kiest niet voor een bemiddelaar, omdat het hier geen onderhandeling betreft, maar een onafhankelijke waardebepaling. Overigens staat het College ervoor open om te kiezen voor een traject waarbij de bewoners samen de taxateur kiezen, op basis van een shortlist van de gemeente.

Vraag:
De voorzienbaarheid is gebaseerd op een bepaald plan. Door welke openbare bekendmaking in 2007 had een bewoner kunnen weten dat er een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse zou plaatsvinden?

In haar adviesrapport 'Deeladvies Planschade met betrekking tot de voorzienbaarheid van het project "Railterminal Gelderland"' heeft adviesbureau SAOZ geconcludeerd dat de ontwikkeling in ieder geval kenbaar werd vanaf 14 maart 2007, zijnde de dag van de wettelijk voorgeschreven publicatie van het Regionaal Plan 2005 – 2020 van de toenmalige Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

Vraag:
Wat is de impact van het verlengen van de termijn van 5 jaar?

De gemeente kiest ervoor om aan te sluiten bij de planschaderegeling van de provincie. Daarmee is er sprake van een heldere, eenduidige structuur. De planschaderegeling is 5 jaar van kracht vanaf het moment dat het Inpassingsplan onherroepelijk wordt. Dat betekent dat ook nog geruime tijd na de ingebruikname van de railterminal van de aankoopregeling gebruik kan worden gemaakt. Met deze looptijd wordt aan de inwoners een ruime mate van zekerheid geboden. Een langere looptijd is op dit moment overbodig.

Vraag:
Kan de regeling niet gelden tot 2 jaar na de ingebruikname? Wat zijn de overwegingen om toch voor een eindpunt in de huidige regeling te kiezen en niet een flexibeler eindpunt om inwoners wat meer zekerheid te geven?

Zie de vorige vraag. Door de looptijd van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het Inpassingsplan, zal de aankoopregeling ook nog geruime tijd na de ingebruikname van de railterminal van kracht zijn (mogelijk zelfs langer dan 2 jaar). Daarmee wordt aan de inwoners een ruime mate van zekerheid geboden. Indien er gedurende de looptijd onvoorziene zaken aan de orde zijn (bijvoorbeeld aanzienlijke vertraging tijdens de bouw), waardoor een langere looptijd gewenst is, kan op dat moment daarin een afweging worden gemaakt.

Vraag:
Zijn er mogelijkheden om de kosten van deze aankoopregeling op de Provincie Gelderland te verhalen?

De kosten voor de aankoopregeling kunnen niet op de Provincie Gelderland worden verhaald. In het kader van de RTG hanteert de provincie reeds een bovenwettelijk planschaderegeling: het zogenoemde normaal maatschappelijke risico wordt niet in mindering gebracht. Dit in afwijking van de wettelijke regeling, die het initiatief bij belanghebbenden legt (verzoek om schadevergoeding) en een risicodrempel van 2% kent. Ook doet de Provincie Gelderland een ruime financiële bijdrage aan de ruimtelijke inpassing via de zogenoemde Gebiedsmaatregelen (€ 4.500.000,-, zie ook Informatiememo 20inf00032). Aanvullend heeft uw raad opdracht gegeven om een (eveneens bovenwettelijke) gemeentelijke aankoopregeling op te stellen. De Provincie Gelderland zal daar geen financiële bijdrage aan leveren.

Vraag:
Op welke gebied ziet de aankoopregeling toe?

Het gebied waar de aankoopregeling op van toepassing is, sluit aan bij de planschaderegeling van de Provincie Gelderland. Op dit moment komen 16 percelen in aanmerking voor de planschaderegeling van de Provincie Gelderland en komen diezelfde 16 eigenaren dus in aanmerking voor de aankoopregeling. De desbetreffende percelen zijn gelegen in Eimeren en Reeth.