

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 20BW000230

Datum voorstel: 5 mei 2020	Onderwerp: Aankoopregeling Knoop 38
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met de Aankoopregeling Knoop38 en deze ter vaststelling voorleggen aan de Raad; 2. De Raad voorstellen voor de aankoop van vastgoed voor de aankoopregeling voor de RTG een krediet beschikbaar te stellen van € 4.000.000,- 3. De Raad voorstellen een voorziening te 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. De Raad voorstellen in te stemmen 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.	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP/ M. Mur	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange	Datum b&w-vergadering: 12 mei 2020
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: Ter besluitvorming
Betrokkenen bij voorstel extern: Van Goud Advocaten	Betrokkenen bij voorstel intern: L. Albers van der Linden TSP), J. Pfeiffer (TPJ), H. Janssen (TSP), K. van Rijsewijk (TED)
Advies type voorronde raad:	TIC: Nee

Bijlagen voor B&W:

- 1 Aankoopregeling Knoop 38 (20bij06091)
- 2 Bijlage bij aankoopregeling knoop 38; processchema (20bij06092)
- 3 Raadsvoorstel aankoopregeling Knoop 38 (20rv000048)
- 4 Concept-Raadsbesluit aankoopregeling Knoop 38 (20rb000054)

Bijlagen voor raad:

- 1 Aankoopregeling Knoop 38 (20bij06091)
- 2 Bijlage bij aankoopregeling knoop 38; processchema (20bij06092)
- 3 Raadsvoorstel aankoopregeling Knoop 38 (20rv000048)
- 4 Concept-Raadsbesluit aankoopregeling Knoop 38 (20rb000054)

Voorstel

1. Instemmen met de Aankoopregeling Knoop38 en deze ter vaststelling voorleggen aan de Raad;
2. De Raad voorstellen voor de aankoop van vastgoed voor de aankoopregeling voor de RTG een krediet beschikbaar te stellen van € 4.000.000,-
3. De Raad voorstellen 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. De Raad voorstellen in te stemmen 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.

Inleiding

Per amendement heeft de Raad op 24 oktober 2017 gevraagd om een aankoopregeling voor omwonenden van de toekomstige Railterminal Gelderland die willen vertrekken maar door de ontwikkelingen die hun woning niet kunnen verkopen. Met de voorliggende regeling komt uw college tegemoet aan het genoemde amendement. In het voorstel wordt ook aangegeven op welke wijze uw college wil omgaan met het compenseren van woningen die ten gevolge van de komst van de RTG komen te vervallen.

Zowel de eerdere conceptversie als de nu voorliggende definitieve aankoopregeling zijn op verzoek van de gemeente opgesteld door Van Goud Advocaten.

Doel en beoogd effect

De voorliggende aankoopregeling komt voort uit de wens van de 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.

Argumenten

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

1.2 De eigenaar moet aantonen dat de woning niet verkoopbaar is

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

.

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



Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Kanttekeningen en risico's

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Financiën

Het voorstel heeft de nodige financiële gevolgen; deze zijn verwoord in het Raadsvoorstel.

Onvoorzien: ja

Hoewel de aankoopregeling al als PM-post was opgenomen op het PNL 2020-2023 van



de Programmabegroting 2020, is pas in maart 2020 door de Provincie Gelderland aangegeven welke woningen in aanmerking komen voor de provinciale planschaderegeling. De taxaties van de marktwaarde van deze woningen zijn in maart beschikbaar gekomen en dat zorgde ervoor dat de nu voorliggende aankoopregeling kon worden afgerond. De financiële consequenties van de aankoopregeling zijn hierdoor dus pas recentelijk bekend geworden.

Onuitstelbaar: ja

Hoewel de inwerkingtreding van de regeling al zal plaatsvinden na publicatie ervan, aansluitend op het raadsbesluit, zullen er pas woningen worden aangekocht nadat het inpassingsplan onherroepelijk is geworden en er dus zekerheid is over de totstandkoming van de RTG. In theorie zou het vaststellen van de aankoopregeling dus kunnen wachten totdat het voornoemde zekerheid er is. Voor de betrokken bewoners is het echter wenselijk om tijdig zekerheid te bieden over de totstandkoming van de regeling. Tijdige besluitvorming hierover sluit ook aan bij de wens van de Raad.

Onvermijdbaar: nee

De voorliggende aankoopregeling komt voort uit een wens van de Raad om een regeling te treffen voor de mensen uit de directe omgeving van de RTG die willen vertrekken en is dus geen wettelijke verplichting.

Vervolg

Planning

Zie raadsvoorstel

Communicatie

Communicatie speelt een belangrijke rol bij de toekomstige aankoopregeling. In het raadsvoorstel wordt hierop uitgebreid ingegaan.

Participatie

Zie raadsvoorstel

Evaluatie

n.v.t.

