

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19INF00063

Datum advies: 9 april 2019	Onderwerp: Aankoopregeling Knoop 38
Kennis nemen van: Stand van zaken met betrekking tot de aankoopregeling Knoop 38	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 16 april 2019
Bijlagen: Eerdere raadsinformatiememo's over insteek aankoopregeling: 18inf00035, 18inf00058	

Kennis nemen van:

Stand van zaken met betrekking tot de aankoopregeling Knoop 38

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 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. Uw Raad heeft deze informatie (18inf00035 en 18inf00058) voor kennisgeving aangenomen; op basis hiervan heeft het college de verdere uitwerking ter hand genomen.

Op 2 april 2019 heeft het college met uw Raad achter gesloten deuren van gedachten gewisseld over de contouren van de regeling. Zoals daarbij afgesproken komt het college nu met een informatiememo waarin de stand van zaken met betrekking tot de regeling is verwoord. Aan de hand van deze memo kan de discussie met uw Raad en met belanghebbenden verder worden gevoerd.

Opzet van de Regeling

De bijgevoegde conceptregeling is opgesteld binnen de eerder door het college met de Raad gedeelde kaders voor een regeling. Aan de hand van deze kaders wordt de concept-regeling nader toegelicht.

Toekenning planschade als basis

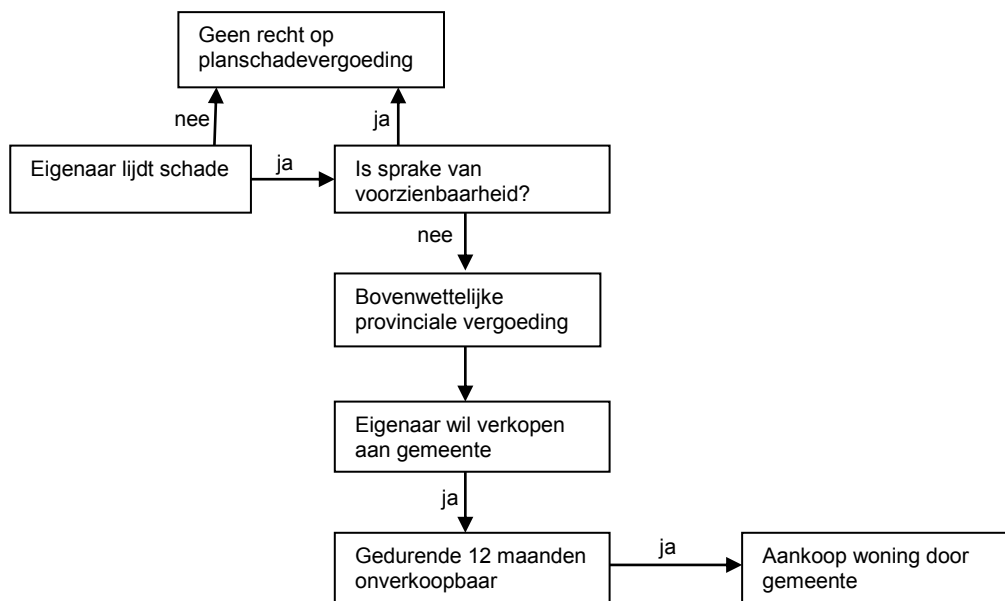
De provincie legt op dit moment de laatste hand aan een planschade-inventarisatie. Hierin brengt een onafhankelijke partij op basis van het ontwerp-Inpassingsplan in beeld welke

woningeigenaren in aanmerking komen voor een planschadevergoeding, op basis van de daarvoor geldende wettelijke criteria. Hierbij zijn twee zaken van cruciaal belang:

1. De woningeigenaar moet schade lijden door de realisatie van het project (in dit geval 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.

De provincie benadert woningeigenaren die volgens de planschade-inventarisatie in aanmerking komen voor planschade voor de zomer actief met een voorstel, waarbij het zogenoemde normaal maatschappelijke risico niet in minder wordt gebracht op het aanbod. Dit is afwijking van de wettelijke regeling, die het initiatief bij belanghebbenden legt (verzoek om schadevergoeding) en een risico-drempel van 2% kent. Het aanbod geldt onder de opschortende voorwaarde dat het inpassingsplan RTG onherroepelijk wordt. Dan wordt ook duidelijk welke datum als zogenaamde voorzienbaarheidsdatum wordt gehanteerd (datum waarop woningeigenaren konden weten dat een dergelijke ontwikkeling zich kon voordoen). Deze is afgestemd tussen gemeente en provincie.

Eigenaren die volgens deze benadering in aanmerking komen voor een bovenwettelijke 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 winst of verlies is voor rekening van de gemeente. De woning kan niet door de oorspronkelijke eigenaar of zijn of haar familieleden worden teruggekocht.



Woning aanwijsbaar niet verkoopbaar

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).

Waardebepaling / taxatie

Omdat zowel voor de bepaling van (de hoogte van) de planschade als voor de aankoopregeling een waardebepaling (taxatie) nodig is, hebben provincie en gemeente afgesproken deze taxaties te laten uitvoeren door een onafhankelijke taxatiecommissie. Deze taxatiecommissie bestaat uit 2 onafhankelijke beëdigde taxateurs; één taxateur namens de provincie en één taxateur namens de gemeente (in overleg met bewoners aan te wijzen). De taxatiecommissie wordt voorgezeten door een onafhankelijk adviseur en krijgt als belangrijkste opdracht om te komen tot een gezamenlijke waardebepaling van de woningen die in aanmerking komen voor de planschade en de aankoopregeling.

De eigenaar die zijn woning wil verkopen aan de gemeente krijgt na acceptatie van het aanbod van de provincie de planschade uitbetaald zo spoedig mogelijk na onherroepelijk worden van het inpassingsplan. De gemeente koopt de woning vervolgens aan voor het taxatiebedrag minus de door de provincie uitbetaalde planschade.

Moment van aankoop

De daadwerkelijke aankoop van woningen zal pas plaats vinden nadat inpassingsplan voor de RTG onherroepelijk is. De provincie zal overgaan tot de uitbetaling van de planschade zo spoedig mogelijk na onherroepelijk worden van het inpassingsplan, zoals vastgelegd in de overeenkomst Knoop 38. Naar verwachting zal het inpassingsplan pas in de loop van 2020 onherroepelijk zijn.

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.

Looptijd regeling

Indien een woning in aanmerking komt voor aankoop door de gemeente, zal deze vóór een bepaald moment moeten worden aangeboden, om te voorkomen dat de regeling tot in lengte van jaren een mogelijk beslag legt op de algemene middelen.

- Eigenaren die door de provincie worden benaderd voor de planschaderegeling kunnen zich tot een jaar na ontvangst van het bericht van de provincie bij de gemeente aanmelden om in aanmerking te komen voor de aankoopregeling. Voordat tot daadwerkelijke aankoop wordt overgegaan, moet het Inpassingsplan onherroepelijk worden en zal de eigenaar nog wel de onverkoopbaarheid moeten aantonen.
- Eigenaren die niet door de provincie worden benaderd voor de planschaderegeling, kunnen tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het Inpassingsplan een beroep doen op de planschaderegeling. Als deze bewoners alsnog recht blijken te hebben op een planschadevergoeding, kunnen zij tot 3 maanden na afloop van de planschadeprocedure alsnog hun woning te koop aanbieden aan de gemeente.

Openstaande vragen

Tijdens de eerste bespreking van de regeling met uw Raad is een aantal vragen naar voren gekomen over onderwerpen die de komende maanden worden uitgewerkt. Daarnaast heeft het college zelf ook een aantal openstaande vragen waarop antwoorden moeten komen. Het gaat daarbij onder andere om de volgende kwesties:

- *Financiële gevolgen*
De financiële gevolgen worden uiteindelijk pas helder op het moment dat duidelijk is wie er in aanmerking komen voor planschade. Zodra de uitkomsten van de planschade-inventarisatie van de provincie bekend zijn, zal een indicatie van de kosten van de aankoopregeling worden gemaakt en kan de regeling worden afgerond en aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Daarna doet het college een kredietaanvraag, die eveneens door de raad moet worden goedgekeurd. Hierbij gaat het overigens niet alleen om de aankoopkosten van woningen, maar ook om beheerskosten van aangekochte woningen en de ambtelijke en juridische voorbereidingskosten van aan- en verkoop. De financiële gevolgen zullen mede worden gebruikt voor een inschatting van de risico's van de aankoopregeling.
- *Indexering van taxatiewaarde*
Nader bezien moet nog worden hoe kan worden omgegaan met waardeinstijging of -daling van de woning tussen het moment van taxatie en het moment van aankoop.
- *Langere looptijd*
Wat zijn de mogelijkheden cq de risico's van het langer openstellen van de aankoopregeling?

Vervolgstappen

Het college zal voor de totstandkoming van de aankoopregeling de volgende stappen doorlopen:

- Voorjaar 2019
Na het verschijnen van de planschade-inventarisatie van de provincie worden de financiële gevolgen van de regeling verder uitgewerkt. Deze periode wordt tevens gebruikt om meningen van belanghebbenden over de aankoopregeling te inventariseren. Na beantwoording van de openstaande vragen wordt het voorstel voor de regeling in B&W gebracht.
- Zomer 2019
Aankoopregeling voor wensen en bedenkingen naar de Raad
- Na de zomer 2019
Vaststelling regeling door college, kredietaanvraag naar Raad
- Najaar 2019
Besluit Raad over kredietaanvraag

Consequenties

-

Communicatie

De informatie uit deze memo zal worden gedeeld met de belanghebbenden die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief van Knoop 38 en op andere geschikte wijze.

Samenvatting

In de voorliggende informatiememo wordt ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de aankoopregeling Knoop 38. Het college laat de regeling op dit moment verder uitwerken en deelt in de memo de principes die in de conceptregeling zijn opgenomen. Het gaat daarbij onder anderen om:

- De relatie met de provinciale planschaderegeling
- Verkoopbaarheid van de woning
- Taxatie van de woning
- Looptijd van de regeling

In de memo wordt ook aandacht besteed aan de nog openstaande vragen en het vervolgproces dat moet leiden tot vaststelling van de regeling.

Behandelend adviseur voor technische vragen: M. Mur, tel.: 14 0481, email:
m.mur@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de loco-burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

J.A.M. van Baal