

Raadsmemo

Onderwerp Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Ruigenhil

Datum 27-09-2021

Afzender A. Kraijo

Geachte raad,

In de commissievergadering van 21 september 2021 is u toegezegd dat er een memo verstrekt zou worden betreffende de historie van de problematiek rond deze woningen en een nadere duiding van de argumenten om de Wvg te vestigen.

Historie

Rond 1960 zijn de eerste bestemmingsplannen in het betreffende gebied tot stand gekomen en deze locatie is destijds al gelijk bestemd tot "industriegebied".

De woningen hebben dus, sinds we in Nederland zijn gaan werken met bestemmingsplannen nooit de bestemming "wonen" gehad.

Bewoners die sindsdien hier een huis hebben betrokken konden weten dat de activiteit wonen strijdig was met de geldende bestemming. De overheid heeft echter tot op heden niet gehandhaafd op deze strijdigheid.

De ongewenste situatie van de woningen aan de Ruigenhil is beschreven in een raadsinformatie-brief d.d. 19 april 2016 (zie bijlage 1 bij de startnotitie Herontwikkeling Ruigenhil) en uitgebreid behandeld tijdens de commissievergadering van 24 mei 2016.

De situatie met bewoonde panden aan de Ruigenhil heeft de afgelopen jaren voortbestaan.

Tegelijk is de wetgeving en de praktijk op het terrein van kopen en verkopen van woningen wel veranderd.

Wegens een recente wetswijziging is het nu ook niet meer mogelijk om voor onroerend goed, dat staat op anders bestemde grond, een taxatie conform het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) te laten verrichten ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek. Hierdoor wordt het voor de huidige eigenaren haast onmogelijk om hun onroerend goed te kunnen verkopen.

Het Nu

De huidige eigenaar van het Nedstaal terrein is door de gemeente gewezen op de situatie van de woningen aan de Ruigenhil. Zij heeft de afgelopen twee jaren gesprekken gevoerd met de eigenaren van de woningen om te onderzoeken of aankoop mogelijk is, zodat de gronden als industriegrond integraal met de gronden van Nedstaal ontwikkeld zou kunnen worden. Deze gesprekken hebben niet tot resultaat geleid.

Parallel aan deze gesprekken ontstond het idee om op een gedeelte van de gronden waar de woningen stonden een transferium te realiseren als alternatief voor een transferium op het Zuidelijk Haven terrein. Deze ideeën zijn zoals u weet in de openbaarheid gekomen en de eerste gedachtenvorming hierover heeft met de raad in openbaarheid plaatsgevonden. Er is vervolgens afgesproken om in Q4 met een raadsvoorstel te komen om een besluit te nemen over de plek van het Transferium.

Het feit dat deze discussie in de openbaarheid is gekomen heeft geleid tot interesse van diverse projectontwikkelaars. Het college heeft het wijs gevonden om op dit signaal snel in actie te komen om eventuele prijsopdrijvende effecten van deze speculatie te voorkomen. Het college heeft vervolgens het besluit tot oplegging van de Wvg besloten.

Het college heeft 27 juli 2021 besloten om de Wvg van toepassing te verklaren voor alle kavels aan de Ruigenhil conform bijgevoegde tekening 210727 Wvg Ruigenhil 02.pdf en niet alleen voor de kavels die benodigd zouden zijn voor een transferium. De argumenten zijn echter wel verschillend;

1. voor de kavels waar het transferium geprojecteerd is geldt met name het argument van het tegengaan van speculatie
2. voor de overige woningen gelden met name maatschappelijke argumenten:
 - a. Eigenaren zitten met een onverkoopbare woning en wij voelen een verantwoordelijkheid naar deze inwoners om hen een toekomstperspectief te bieden en hen te helpen om voor een redelijke prijs hun woning te verkopen.
 - b. Indien een transferium gerealiseerd zou worden op de kavels onder 1 dan wordt de leefkwaliteit van het resterende stuk Ruigenhil nog slechter.

Scenario's Transferium

De toezegging van de wethouder is om in Q4 met een voorstel te komen met daarin het aanwijzen van een locatie voor het transferium. De onderzoeken en gesprekken om te komen tot een gedegen voorstel zijn nog in volle gang.

Echter, op basis van de eerste bevindingen komt naast locatie Zuidelijk-Haventerrein en de locatie op de plek van de huizen aan de Ruigenhil een derde optie, namelijk tussen de A15 en de brugopgang van de brug over de Noord naar voren. Deze optie ziet er zeer kansrijk uit. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en bestemmingsplan-technisch lijkt een parkeerterrein hier redelijk gemakkelijk inpasbaar (op basis van de eerste berichten).

Bovengenoemde drie scenario's worden in het plan van aanpak, dat aan u voorgelegd zal worden met elkaar vergeleken.

Indien de raad in Q4 besluit dat deze derde optie gekozen wordt voor het aanleggen van het Transferium, vervalt het argument van de speculatie voor het opleggen van de Wvg.

Het maatschappelijke argument blijft dan echter nog steeds over en rechtvaardigt nog steeds het opleggen van een Wvg.

Daar het college op 27 juli 2021 een voorlopige Wvg heeft gevestigd dient, wettechnisch, uiterlijk op 28 september 2021 deze voorlopige Wvg bekrachtigd te worden door de raad.

Tot slot kan de parallel getrokken worden met het verplaatsen van het woonwagenkamp (hoewel op onderdelen ook weer niet vergelijkbaar i.v.m. de speciale wetgeving rondom woonwagenkampen). Ook hier waren maatschappelijke argumenten doorslaggevend om tot verplaatsing over te gaan.

Financieel

Nog enkele noties over de wijze waarop de gevolgen van het opleggen van de Wvg opgevangen kunnen worden:

In het besloten gedeelte van de commissievergadering van 21 september 2021 werd u een beeld op hoofdlijnen geschetst over de mogelijke financiële gevolgen van de aankoop van de woningen en de toekomstige verkoopwaarde van industriegrond na sanering van de woningen.

Enkele noties hierbij:

- Het aankoopproces zal naar alle waarschijnlijkheid zich uitspreiden over een aantal jaren
- We zijn bezig met het opstellen van een grex voor de Wvg locatie.
- Het tekort kan gedekt worden uit de reserve grondexploitatie en/of een bijdrage uit de Eneco gelden, zodat de algemene reserve van de gemeente ongemoeid blijft en het weerstandsratio in takt blijft.
- Bij de uitwerking van een transferium (c.q. de overige plannen in dit plangebied) kan een positieve businesscase ontstaan, waarbij dekking voor een tekort op de woningen kan ontstaan. Dit punt dient nog uitgewerkt te worden. Bij deze uitwerking kunnen we ook rekening houden met een bijdrage uit de regiodeal Drechtsteden/Gorinchem van 1 mln.

Besluitvorming over de wijze van financiering zal in een apart raadsvoorstel worden voorgelegd (budgetrecht van de raad). We doen er alles aan om dit snel aan de raad voor te leggen om de onzekerheid voor de eigenaren zo kort mogelijk te laten zijn.

Wvg

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten kent een rijke en ook complexe regelgeving. Het is een specialisme die de gemeente Alblasserdam niet zelf in huis heeft. Wij laten ons hier dan ook professioneel bij ondersteunen. Desgewenst kan een informatiebijeenkomst georganiseerd worden voor raadsleden om de mogelijkheden en onmogelijkheden van deze wet te leren kennen.