

Aan
de gemeenteraad

Datum 10 december 2024
Zaaknummer 2024-0120949
Betreft Instemmen met semi-actieve verwerving woningen
Weeskinderendijk-Oost op basis van volledige
schadeloosstelling

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Gemma Smid-Marsman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

In te stemmen met het besluit om de woningen Weeskinderendijk-Oost waarop een voorkeursrecht rust, te verwerven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Voor de verwerving op basis van een volledige schadeloosstelling een aanvullend verwervingskrediet van € 5.000.000 beschikbaar te stellen en deze als strategische verwerving (MVA) op de balans te activeren, vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie.

De begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummer 22504055104.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden. Hieronder valt onder meer het verstrekken van een krediet ten behoeve van het verwerven van gronden, opstallen en woningen, deze te activeren op de balans en het als gevolg hiervan wijzigen van de begroting.

Het college is bevoegd, binnen de door de raad gestelde kaders, privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, zoals het doen van een koopaanbod en het aangaan van koopovereenkomsten.

Wat is het doel?

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht (1e recht van koop bij de gemeente) toegepast op de woningen aan Weeskinderendijk-Oost en een krediet beschikbaar gesteld ter facilitering van een passieve fase. In de passieve fase koopt de gemeente enkel woningen aan die door de eigenaar zelf aan de gemeente worden aangeboden. Conform de regels van het voorkeursrecht, wordt de woning getaxeerd door een onafhankelijke taxateur, waarbij het vestigen van het voorkeursrecht geen invloed heeft op de taxatiewaarde. De gemeente betaalt de getaxeerde, marktconforme, waarde van de woning. In de technische sessie van 12 december 2023 is uw raad hierover geïnformeerd.

De beoogde passieve fase duurt tot het moment dat het college besluit op bestemmingsplan en die aan de gemeenteraad voorlegt. De verwachting was toen dat het bestemmingsplan Maasterras fase I medio 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden zou worden.

In de Raadsinformatiebrief d.d. 5 november jl. bent u op de hoogte gebracht van de voortgang inzake het proces van de zienswijzeprocedure Maasterras Dordrecht. Aangegeven is dat het langer duurt om tot een raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Maasterras fase I te komen, vanwege de beantwoording van de ontvangen zienswijzen en het nog te ontvangen advies van de onafhankelijk adviseur de heer Kurvers. De planning is erop gericht dat het (gewijzigde) bestemmingsplan uiterlijk eind Q1 2025 voor besluitvorming aan uw raad zal worden voorgelegd.

Het onderhavige voorstel gaat over de verwerving van de woningen aan de Weeskinderendijk-Oost. Omdat het traject langer duurt dan verwacht en bewoners dus langer in onzekerheid zitten rondom de toekomst van hun woning, wenst het college, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, over te gaan tot semi-actieve verwerving met de betaling van een ruimhartige aankoopvergoeding, namelijk een aankoopvergoeding op basis van een volledige schadeloosstelling (vergoeding gebaseerd op de wettelijke grondslag van het onteigeningsrecht). Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een aantal aspecten uit de aangenomen motie 'Wees behulpzaam en ruimhartig voor de bewoners van de Weeskinderendijk' van 7 november 2023, waarin uw raad ons college verzoekt aan de eigenaren van de woningen een ruimhartige marktconforme waarde te bieden.

In de technische sessie van 23 januari 2024 in een besloten sessie uw raad geïnformeerd over de financiële onderbouwing hiervan.

Uitspraak Raad van State

Ons college heeft op 21 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Maasterras fase 1' ter inzage gelegd. Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro moet de raad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten. Uw raad heeft dat nog niet gedaan. Op dit moment wordt hard gewerkt aan het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan Maasterras fase I. Bewoners van de Weeskinderendijk-Oost hebben uw raad op 9 juli 2024 in gebreke gesteld en daarna beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wegens het niet tijdig beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan 'Maasterras fase 1'. De Raad van State heeft het beroep vereenvoudigd behandeld en het beroep in de bestreden uitspraak kennelijk gegrond verklaard en heeft de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk op 30 november 2024 een besluit te nemen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan 'Maasterras fase 1' en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Hiertegen heeft de gemeente verzet gedaan. Het verzet is op 9 december jl. gegrond verklaard. Dit betekent dat de eerdere uitspraak van de Raad van State is vervallen.

Inmiddels is duidelijk geworden, na alle zienswijzen en na het traject van de onafhankelijke adviseur Kurvers, dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd zal worden. Deze wijzigingen zijn niet van zodanige aard en omvang dat een wezenlijk ander plan ontstaat, zodat de beoogde (plan)wijzigingen in het kader van de lopende bestemmingsplanprocedure kunnen worden meegenomen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Indien de eigenaar voornemens is om de grond/woning te verkopen, dan dient deze aan de gemeente aangeboden te worden. Bij overeenstemming betaalt de gemeente de werkelijke waarde op basis van onafhankelijk getaxeerde marktwaarde van de onroerende zaak (zgn. schadevergoeding). Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Een verwerving geschiedt op basis van vrijwilligheid. In de bijlage is een uitleg van de taxateur over passieve en actieve verwerving opgenomen.

Bij de eerdere aankoop en verwerving door de gemeente van de woningen aan de Weeskinderendijk-Noord is vooruitlopend op het bestemmingsplan vrij snel in het traject overgegaan tot een actieve verwervingsbenadering ingezet en is aan de eigenaren een vergoeding

betaald op basis van het onteigeningsrecht, oftewel een volledige schadeloosstelling. Op deze wijze zijn 12 van de 13 woningen aangekocht.

Aanvankelijk was het uitgangspunt bij de 44 woningen Weeskinderendijk-Oost dat de actieve verwervingen betaling van een volledige schadeloosstelling pas zou plaatsvinden ná vaststelling van het bestemmingsplan. Nu zoals gezegd de fase van de planvorming voor het Maasterras langer duurt, wordt voorgesteld en geadviseerd om reeds in deze fase over te gaan naar een actieve verwervingsbenadering en voor de (resterende) woningen Weeskinderendijk-Oost een volledige schadeloosstelling te betalen en de gemeenteraad verzoeken daartoe krediet beschikbaar te stellen.

De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Door verschuiving in de planning van het bestemmingsplan Maasterras fase 1 zitten alle stakeholders langer in onzekerheid. Een belangrijke groep betreft de bewoners en eigenaren van de 44 woningen aan de Weeskinderendijk-Oost. Voor deze woningen is toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten (nu: voorkeursrecht onder de Omgevingswet). Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan worden meerdere varianten uitgewerkt. Ongeacht de uitkomst vanuit het onafhankelijk traject van de heer Kurvers, blijkt uit alle varianten dat de verwerving van de woningen aan de Weeskinderendijk-Oost voor de gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. Door dit voorstel worden eigenaren geholpen wanneer zij – uit eigen beweging – hun woning wensen te verkopen aan de gemeente. Door een schadeloosstelling te betalen zijn de eigenaren daarmee in staat in redelijkheid een vervangende, enigszins vergelijkbare woning terug te kopen.
2. Een aantal eigenaren heeft al aangegeven dat zij wachten op de schadeloosstelling, alvorens de woning te verkopen. Met het bestemmingsplan in zicht, heeft de gemeente de mogelijkheid om over te gaan tot actievare verwerving. Door een volledige schadeloosstelling aan te bieden zullen meer eigenaren (mogelijk) genegen zijn de woning aan de gemeente aan te bieden.
3. (Semi) actief verwerven hangt logisch samen met de strategie om al eerder -openbaar- in gesprek te gaan met de raad over gewijzigde plannen als uitvloeisel van het traject van de onafhankelijk adviseur in opdracht van gemeente en de ministeries VRO en IenW.
4. Om de (semi-) actieve verwervingsfase te bekostigen is (aanvullend) krediet nodig. Met een verwervingskrediet kan de gemeente snel overgaan tot het sluiten van een koopovereenkomst wanneer de woning wordt aangeboden. In de huidige tijd is het noodzakelijk om snel te kunnen schakelen als een eigenaar de woning aanbiedt. Doorgaans heeft de verkoper een andere woning op het oog en zal de verkoper snel financiële zekerheid willen hebben. Deze zekerheid en duidelijkheid kan niet worden gegeven als de gemeente eerst nog het besluitvormingstraject moet doorlopen en bovendien is het ongewenst en uiterst ineffectief om dit traject steeds per woning te doorlopen.

Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan zal de gemeente met elke eigenaar in onderhandeling moeten treden en een concrete bieding uitbrengen op de woning. Wanneer dit niet leidt tot overeenstemming, dan zal uiteindelijk de onteigeningsprocedure op basis van het bestemmingsplan als ultimum remedium dienen te worden ingezet.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Het risico blijft dat -ondanks dat de gemeente bereid is een volledige schadeloosstelling te betalen- geen minnelijke overeenstemming en aankoop wordt bereikt met de eigenaren van alle woningen en alsnog tot een (intensieve en langlopende) onteigening moet worden overgegaan. Dit is zowel voor de bewoners en ook de gemeente geen gewenst te doorlopen (juridisch traject). Het gevaar van precedentwerking lijkt zeer beperkt, want het aantal woningen dat de gemeente wil verwerven ten behoeve van gebiedsontwikkelingen is buiten het Maasterras zeer overzichtelijk, om niet te zeggen nihil.

Voor de taxatiewaarde van de woningen en de percelen is een inschatting gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de situatie op de woningmarkt. Het aangevraagde krediet is op deze indicatieve waardes gebaseerd. In het traject richting vaststelling van het bestemmingplan zal de

raad in Q1 worden meegenomen in keuzes in planuitwerking en de gevolgen daarvan op de (financiële) haalbaarheid.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Sinds de toepassing van het voorkeursrecht en in het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente informatieavonden georganiseerd en hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met bewoners en eigenaren van de woningen aan de Weeskinderendijk.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Beschikbaar stellen krediet ten behoeve van verwervingen in het plangebied Weeskinderendijk \(Dordtse Spoorzone\)](#) - raadsvoorstel

[Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor StadsAs Dordt en een \(aanvullend\) budget ten behoeve van verwervingen in het Maasterras](#) - raadsvoorstel

[Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten \(ex artikelen 2 en 5 Wvg\) op plangebied Weeskinderendijk Oost/woningen Weeskinderendijk Vlietwegzijde te Dordrecht \(Spoorzone\)](#) - raadsvoorstel

Voorstel voorbereidingskrediet en aanvullend budget voor verwervingen.

RIB voortgang zienswijzen

Motie M4

RIB ontwerpbestemmingsplan

Hoe wordt dit betaald?

De (strategische) verwerving van woningen en percelen wordt, totdat een grondexploitatie geopend wordt, geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa (MVA). Een bedrag van € 5.000.000 zal derhalve worden geactiveerd. Zodra de grondexploitatie voor dit deelgebied van het Maasterras geopend wordt, zullen de materiële (en immateriële) vaste activa tegen boekwaarde overgeheveld worden naar de grondexploitatie en daarmee gedekt worden uit toekomstige grondopbrengsten. De onderbouwing van bovengenoemde bedragen en een verdere toelichting op de financiële en juridische aspecten van dit raadsvoorstel, alsmede het vervolgproces, is uiteengezet in de vertrouwelijke bijlage.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Indien een eigenaar bereid is de woning te verkopen, zal nadat het college een beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, de onderhandelingsfase aanvangen. Middels dit voorstel heeft de gemeente de mogelijkheid om een schadeloosstelling te bieden ter voorkoming van onteigening.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 10 december 2024 inzake Instemmen met semi-actieve verwerving woningen Weeskinderendijk-Oost op basis van volledige schadeloosstelling ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet;
gelet op Omgevingswet;

b e s l u i t :

In te stemmen met het besluit om de woningen Weeskinderendijk-Oost waarop een voorkeursrecht rust, te verwerven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Voor de verwerving op basis van een volledige schadeloosstelling een aanvullend verwervingskrediet van € 5.000.000 beschikbaar te stellen en deze als strategische verwerving (MVA) op de balans te activeren, vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie.

De begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummer 22504055104.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 225040 voorblad - Verwerving WKD-Oost
2. BWN 225040 rubriek 7 - Verwerving WKD-Oost