

Sturing en Beleid

Aan de gemeenteraad

8 november 2011
Gemeentestukken: 2011-144

Onderwerp: Aankoop woning Amaliastraat

1. Voorstel

Wij stellen u voor de aankoop van de woning Amaliastraat 32 toe te voegen aan de investeringslijst van de begroting 2011, waarna wij tot aankoop van de woning kunnen overgaan.

2. Aanleiding

Bodemverontreiniging

In het kader van het Landsdekkend beeld heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond in opdracht van de Provincie Zuid-Holland in de regiogemeenten diverse historische onderzoeken uitgevoerd. In de gemeente Ridderkerk kwamen hieruit 14 locaties naar voren, waar een oriënterend onderzoek is uitgevoerd.

Op de locatie Amaliastraat 32/Graaf Adolfstraat 38 is een verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (met name Per) aangetroffen, waarschijnlijk veroorzaakt door een voormalige chemische wasserij. De wasserij heeft in 1977 een vergunning gekregen en in de archieven wordt melding gemaakt van het beëindigen van de activiteiten in 1983. De wasserij heeft waarschijnlijk oplosmiddelen met het waswater weggespoeld. Alleen wist men in die tijd nog niet dat het riool door deze stoffen kan oplossen.

De verontreiniging is aangemerkt als potentieel humaan spoedeisend. Dit houdt in dat mogelijk met spoed gesaneerd moet worden omdat er risico's kunnen zijn voor de mens. Augustus 2010 zijn bewoners en omwonenden van dit feit op de hoogte gesteld. Vanaf dat moment zijn verschillende vervolgonderzoeken uitgevoerd.

De betrokken percelen zijn: Amaliastraat 32 (woning), Graaf Adolfstraat 38 (winkel), Amaliastraat 34 (woning) en Graaf Adolfstraat 36 (woning).

Verzoek tot aankoop woning

De eigenaar van de woning aan de Amaliastraat 32 verzoekt het college om de woning aan te kopen. Als reden voeren zij aan dat de geconstateerde bodemverontreiniging een enorme negatieve invloed heeft op het gezin.

3. Aspecten

De kans is groot dat de woning in de toekomst aangekocht moet worden.

Op dit moment is aankoop van de woning juridisch nog niet verplicht. Dit komt omdat formeel nog geen ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld door de provincie Zuid-Holland. Om dit vast te stellen heeft de provincie alle onderzoeksresultaten nodig. Een deel van het bodemonderzoek is al uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek geven wel aan dat een ernstige bodemverontreiniging op de locatie zeer aannemelijk is. De kans is groot dat vaststelling door de provincie binnen nu en 2 jaar wel aan de orde is en de aankoop een verplichting wordt. Daarom willen we op voorhand overgaan tot aankoop.

In de Wet Bodembescherming zijn artikelen opgenomen over de verplichte aankoop van een woning door de gemeente bij een ernstige bodemverontreiniging. In Bijlage 1 zijn de artikelen 56 t/m 63 uit de Wet Bodembescherming schematisch weergegeven. De artikelen in de wet zijn opgesteld om te voorkomen dat de eigenaar is 'gevangen' in de woning, omdat de woning niet verkocht kan worden door de aanwezigheid van de bodemverontreiniging.

Taxatie en bouwkundig onderzoek

12 juli 2011 heeft Atrium Makelaardij een taxatie uitgevoerd van de woning. De woning is getaxeerd als zou er geen grondverontreiniging aanwezig zijn. De vastgestelde marktwaarde bedraagt € 260.000,-.

Naar aanleiding van het taxatierapport is geen verder bouwkundig onderzoek uitgevoerd.

4. Aanpak/Uitvoering

Tijdens het vooronderzoek is gekeken wat met het pand moet gebeuren na aankoop. Wij zijn voornemens het pand na aankoop via een vastgoedbeheerder in de markt te zetten voor verhuur.

De mogelijkheid bestaat dat de woning niet te verkopen of te verhuren is. Als dit medio 2012 het geval blijkt, wordt opnieuw bekeken wat alternatieve mogelijkheden zijn. Gedurende het proces van onderzoek en mogelijke sanering zal ook steeds op alternatieve mogelijkheden gelet worden.

Planning

15 dec.	Raadsbehandeling
16 dec.	Indiener van het verzoek op de hoogte stellen van het raadsbesluit Bij akkoord, overdracht voor 31 december afronden (i.v.m. investeringsvolume).
2012	Huurder zoeken

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Gelet op de kwalificatie humane spoed is het wenselijk om deze investering in 2011 te realiseren. Deze investering is echter niet geraamd in de begroting 2011. Daarmee zou het realiseren van deze investering in 2011 onrechtmatig zijn. Door deze investering toe te voegen aan de investeringslijst van de begroting 2011 kan de woning rechtmatig worden aangekocht. U stelt als gemeenteraad deze investeringslijst vast.

Het beschikbaar te stellen krediet bedraagt € 286.000,-, bestaande uit:

€ 260.000,-	Kosten woning conform marktwaarde
€ 26.000,-	10 % kosten koper (kosten van overdracht zoals notariskosten en onvoorzien)

Wij stellen voor om de kapitaallasten van de aankoop van de woning ten laste te brengen van het investeringsvolume van de begroting 2012. Conform de bepalingen van onze financiële verordening wordt vanaf het eerste jaar na ingebruikname afgeschreven op een actief, in dit geval een woning.

Na afloop van de sanering verwachten wij dat de woning verkocht kan worden tegen marktwaarde. De huidige marktwaarde bedraagt € 260.000,- (prijsspeil 2011).

Beheer pand

Bij een saneringsduur van 10 jaar bedragen de kosten van het vastgoedbeheer € 50.000,-, bestaande uit:

€ 2.500,- Belastingen en verzekeringen per jaar

€ 2.500,- Onderhoud per jaar

Bij de 1^{ste} monitor 2012 zullen de kosten en opbrengsten geraamd worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Stroomschema Art. 56 t/m 63 Wet Bodembescherming

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele Mw. A. Attema

Behandeld in commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 15 december 2011
a.kazen@ridderkerk.nl/413/AO

Bijlage 1 - Stroomschema Art. 56 t/m 63 Wet Bodembescherming

