

Aan Provinciale Staten

03 JUNI 2019

Datum :
Documentnr. : 2019-044280/22/A.22
Dossiernummer : K48
Behandeld door : R. Sieben
Telefoonnummer : (050) 752 7032
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : Motie Moerdijkregeling

Geachte dames en heren,

Aanleiding

U ontvangt deze brief omdat op 12 juli 2017 tijdens de algemene beschouwingen een motie is aangenomen met de titel Moerdijkregeling (motie 292, ingediend door SP, PvdD, CDA en D66). De motie vraagt om inzichtelijk te maken in welke gebieden op dit moment meerdere ruimtelijke ontwikkelingen spelen die hinder kunnen veroorzaken, in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om een regeling te treffen en een voorstel te doen.

Rol en bevoegdheden PS in deze fase

Op 12 juli 2017 is tijdens de algemene beschouwingen een motie aangenomen met de titel Moerdijkregeling (motie 292, ingediend door SP, PvdD, CDA en D66).

Vervolg

De komende maanden wordt er verder onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een uitkoop- of garantieregeling in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra daar concrete voorstellen voor zijn, zullen wij deze aan u voorleggen.

Extern betrokkenen

Gedurende het onderzoek is meermaals contact geweest met de voormalige gemeente Eemsmond en later de gemeente Het Hogeland. Ook is contact geweest met verschillende (vertegenwoordigers van) inwoners van Oudeschip. In een later stadium zijn ook medewerkers van de New Energy Coalition, waaronder Ad van Wijk en verschillende bureaus gesproken.

Nadere toelichting

I In welke gebieden in de Provincie ondervinden inwoners hinder van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen

In de gehele provincie Groningen vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats waar hinder van ondervonden kan worden. De Eemsdeltaregio (Eemshaven en Delfzijl) springt er daarbij uit. De aanwezigheid van grootschalige bedrijvigheid, de fysieke ruimte en havenfaciliteiten maken dit gebied bij uitstek geschikt voor ontwikkeling van economische activiteiten, waaronder de productie van (duurzame) energie. Hier worden de concentratiegebieden voor grootschalige windenergie gecombineerd met havengebonden industrieterreinen. Activiteiten met een industrieel karakter worden hier geconcentreerd. Naast deze ruimtelijke ontwikkelingen, behoort de Eemsdelta tot één van de gebieden waar demografische krimp plaatsvindt. Dit zet de leefbaarheid

onder druk. Ook behoren delen van de Eemsdelta tot het aardbevingsgebied. Nergens anders in de provincie zien wij een dergelijke samenloop. De Eemsdeltaregio is hierdoor een regio waar inwoners (meer) hinder kunnen ondervinden dan elders in de provincie.

II Structuurvisie Eemsmond - Delfzijl

Bij besluit van 19 april 2017 hebben uw Staten de Structuurvisie Eemsmond - Delfzijl vastgesteld. De Structuurvisie gaat over vijftien grote ruimtelijke projecten in het gebied Eemsdelta. Het plangebied bestaat uit de Eemshaven, de haven van Delfzijl en een aantal direct naastgelegen gebieden. De effecten van deze projecten kunnen gezamenlijk belastend zijn voor mens, natuur en milieu. Daarnaast kunnen deze projecten een groot deel van de beschikbare milieugebruiksruimte innemen of onderling met elkaar conflicteren. Met de Structuurvisie is een ruimtelijk kader en milieubeleid bepaald voor verdere planvorming, met het uitgangspunt dat de omgevingseffecten van de vijftien projecten individueel en cumulatief passen binnen de beschikbare milieugebruiksruimte. Deze nieuwe milieunormen zijn opgenomen in het Milieuplan provincie Groningen 2017 - 2020. Hiermee en met de structuurvisie hebben uw Staten vastgesteld dat ook in de Eemsdeltaregio, vanuit objectieve normering, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In formele zin is er in de Eemsdeltaregio dus geen sprake van hinder.

Dat er in formele zin geen sprake is van hinder, neemt niet weg dat er wel degelijk hinder kan worden ervaren. Dat is naar onze mening met name het gevolg van de leefbaarheidsproblematiek door de optelsom van de gevolgen van aardbevingen, gaswinning, demografische krimp - bovenop de aanwezige bedrijvigheid. Het is complex om daar een objectieve normering op toe te passen. Dat blijkt ook uit het onderzoek dat de gemeente Eemsmond heeft uitgevoerd naar de leefbaarheid in Oudeschip en omgeving.

III Onderzoek leefbaarheid Oudeschip en omgeving.

In opdracht van de voormalige gemeente Eemsmond heeft CAB Onderzoek&Advies (CAB) een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst en leefbaarheid in Oudeschip en omgeving. De aanleiding van het onderzoek was gelegen in de volgende factoren:

- uitbreiding Eemshaven,
- nieuwe windmolens,
- aanleg hoogspanningsleiding,
- krimp en
- aardbevingen.

In het onderzoek zijn ook de provincie Groningen, Groningen Seaports (GSP) en het ministerie van Economische Zaken en Klimaat als stakeholders benoemd. CAB heeft kwalitatief onderzoek uitgevoerd door één-op-één gesprekken te voeren met inwoners. CAB heeft met 50 mensen gesproken uit Oudeschip, Koningsoord, Nootgedacht, Polen en het buitengebied. Daarnaast is op ambtelijk niveau ook gesproken met de provincie Groningen en GSP.

Belangrijke uitkomst van het onderzoek is dat er geen gemene deler te vinden is. De meningen over de leefomgeving variëren van *'het is nu eenmaal een gebied met industrie'*, *'de ontwikkelingen in de Eemshaven zorgt voor werkgelegenheid'* tot *'zo snel mogelijk kunnen verhuizen'*.

Eén redelijk gemene deler is wel te onderscheiden: dat is de verloedering van het straatbeeld in Oudeschip. Daarbij gaat het om vervallen panden, summiere straatverlichting en niet gemaaide bermen. Uit het onderzoek komt verder naar voren dat bewoners zich niet betrokken voelen bij de veranderingen in de omgeving (Google, energiecentrales en windparken). De waardedaling van de woningen is een issue en in het verlengde daarvan de vraag of er onderhoud aan de woningen gepleegd zou moeten worden. Het gebrek aan onderhoud kan verpaupering in de hand werken. CAB heeft de gemeente geadviseerd om een combinatie van oplossingen te bedenken, omdat er teveel verschillen zijn waarmee rekening moet worden gehouden. De gemeente erkent zelf ook de grote diversiteit onder de inwoners. Dit heeft als gevolg dat er niet één perfecte oplossing is om de leefbaarheidsvraagstukken op te lossen. Op korte termijn is het voor de gemeente van belang om als aanspreekpunt te functioneren. Voor de lange termijn dient duidelijkheid gegeven te worden over waardevermeerdering, coöperatie en investeringen in het dorp en omgeving.

De gemeente concludeert zelf dat een Moerdijkregeling - of vergelijkbare regeling - pas in beeld kan komen, zodra er nieuwe plannen voor uitbreiding van de Eemshaven zijn. De gemeente heeft aangegeven budget te hebben voor investeringen in het dorp om de leefbaarheid te vergroten. Nadrukkelijk wordt de bal ook bij de inwoners gelegd. Het initiatief voor goede projecten kan niet alleen bij de gemeente worden gelegd.

IV Achtergrondschets: Moerdijk en de Moerdijkregeling

Het haven- en industriegebied Moerdijk is een gebied met drie grote havens met een aanliggend industrieterrein, in de Nederlandse gemeente Moerdijk. Het ligt aan het Hollands Diep ten westen van de Moerdijkbrug. De zeehaven is de verst in het land gelegen zeehaven in Nederland. Het industrieterrein beslaat ruim 2.500 hectare. De haven en het omliggende industrieterrein zijn speciaal ontworpen om bedrijven in de chemische en zware industrie aan te trekken. Hier worden op grote schaal grond- en reststoffen verwerkt. Bedrijven maken gebruik van de buisleidingenstraat voor het ondergronds transporteren van stoffen zoals zuurstof, ethyleen, aardgas en industriewater. De buisleidingenstraat verbindt de havens van Rotterdam, Moerdijk, Antwerpen en Zeeland. Typen bedrijven die zich hier gevestigd hebben zijn de petrochemische industrie (Shell), afvalverbrandingsinstallaties, slibverwerkers, mestverwerkingsinstallaties, transporters en op- en overslagbedrijven. Het industrieterrein is genoemd naar het gelijknamige dorp dat aan de oostkant van het industrieterrein is gelegen. Dit dorp wordt verder begrensd door het Hollands Diep en ligt verder in de oksel van de A16 en A17. Tevens loopt de spoorlijn die het industrieterrein ontsluit nabij het dorp. Moerdijk ligt ingeklemd tussen een groot aantal verschillende industriële ontwikkelingen.

Om het dorp Moerdijk leefbaar te houden is een verkoopgarantieregeling voor huizenbezitters in het leven geroepen. Een woningeigenaar kan bij de gemeente melden dat hij zijn woning wil verkopen. De eigenaar wordt vervolgens 95% van de taxatiewaarde geboden, waarna de gemeente probeert om de woning binnen zes maanden te verkopen. Lukt dit niet dan koopt de gemeente de woning. In Moerdijk heeft de regeling betrekking op circa 300 woningen. Hiervan koopt de gemeente per jaar maximaal 25 op, dit is circa 8% van het aantal woningen dat normaal gesproken in een kern als Moerdijk te koop staat. In de periode 2015 - 2018 zijn tot nu toe 84 woningen opgekocht, waarvan er 54 zijn doorverkocht. De overige 30 worden voornamelijk verhuurd. Volgens het afsprakenkader tussen gemeente, provincie Noord-Brabant en Havenbedrijf dekt het Havenbedrijf het financiële resultaat van de Moerdijkregeling in 2030, zodat er voor de gemeente geen direct financieel risico aan de regeling is verbonden.

V Kosten Moerdijkregeling

Op grond van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek was de gemiddelde verkoopwaarde van woningen in de provincie Groningen in 2017 voor de gemeente Eemsmond ongeveer € 168.000,-, en voor de gemeente Delfzijl € 140.000,-. Als net als in Moerdijk 95% van de waarde van de woning wordt betaald, en de verkoopwaarde van de gemeente Eemsmond wordt aangehouden, is de gemiddelde aankoopprijs €160.000,-. De daarbij behorende kosten zijn afhankelijk van het aantal aan te kopen woningen op jaarbasis én de verwachte opbrengsten door middel van doorverkoop en/of verhuur. Als net als in Moerdijk 25 woningen op jaarbasis worden aangekocht, bedragen de jaarlijkse kosten circa € 4 miljoen.

De Moerdijkregeling kost de gemeente Moerdijk, uiteindelijk het Havenbedrijf, op dit moment gemiddeld per woning 10% van de aankoopprijs. Indien wij dit percentage voor de provincie Groningen hanteren zal van de € 4 miljoen, € 3,6 miljoen weer terugvloeien.

VI Soorten schaderegelingen

De Moerdijkregeling is een garantieregeling. Een andere regeling die daarop lijkt is de opkoopregeling. Daarbij worden woningen, die aan bepaalde voorwaarden voldoen, opgekocht. Een van de voorwaarden is dat de huizen voor een lange termijn te koop hebben gestaan. Aan de voorkant is er dan geen zekerheid over verkoop. In Nederland worden deze regelingen onder meer toegepast bij de Planologische Kernbeslissing (PKB) 'Ruimte voor de Rivier' en de gaswinning. Bij 'Ruimte voor de Rivier' biedt de overheid een garantieprijs (de voormalige binnendijkse waarde van de woning) voor woningen die door de aanpassingen in het kader van de PKB nu buitendijks liggen. In het kader van de gaswinning heeft er een pilot gelopen in de kern van het aardbevingsgebied, waarbij de NAM €10 miljoen beschikbaar heeft gesteld voor het opkopen van woningen. Inmiddels zijn hiervoor 55 woningen geselecteerd. Deze woningen worden getaxeerd. De bewoners wordt vervolgens 95% van de taxatiewaarde geboden. Na akkoord over deze taxatiewaarde hebben de bewoners zes

maanden om de woning te verkopen. Lukt dit niet, dan wordt de woning aangekocht door een Stichting van het Rijk.

Een andere methode is de waardedalingsregeling. Daarmee wordt het verschil in verkoopprijs gecompenseerd. Deze regeling geldt ook in het Aardbevingsgebied en compenseert de lagere verkoopprijs van verkochte woningen als gevolg van aardbevingsrisico's in de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Hoogezand-Sappemeer, Loppersum, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

VII Conclusie

De Eemsdeltaregio is het meest opvallende gebied in de provincie Groningen waar inwoners mogelijk hinder ondervinden van meerdere ruimtelijke ontwikkelingen in hun leefomgeving. Tevens zien we dat het door de gemeenteraden en Provinciale Staten vastgestelde normenkader van de Structuurvisie voorziet in een formeel aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dus formeel geen sprake van hinder. Dit laat onverlet dat er, bijvoorbeeld in Delfzijl en Oudeschip hinder en overlast wordt ervaren. Dit lijkt vooral een combinatie te zijn van huidige en mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, tezamen met leefbaarheidsproblematiek zoals aardbevingen, gaswinning en demografische krimp. Mede daardoor zijn er verschillende meningen over wat de ervaren hinder is en wat de beste oplossing zou zijn, zo blijkt uit onderzoek door de gemeente Het Hogeland. Het is van belang dat er een gezamenlijk plan van aanpak wordt gemaakt, dat op draagvlak kan rekenen en rekening houdt met mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Hiervoor is tijd nodig.

Ons voorstel is dan ook om gezamenlijk, met eerdergenoemde betrokkenen, te werken aan een plan van aanpak dat recht doet aan de wens van de inwoners en de visie van de gemeenten Het Hogeland en Delfzijl. Een plan van aanpak waarin rekening wordt gehouden met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en waar een garantie-, opkoop-, of waardedalingsregeling mogelijk onderdeel van wordt.

Afsluitend

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

, voorzitter.

, locosecretaris.