

## Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten

**Informatie**

<b>Datum</b>	26 september 2022	Overleg gepleegd met:
<b>Behandelaar</b>	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">naam</span>	<input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder: R. Raven, R. Schans
<b>Zaaknummer</b>		<input type="checkbox"/> Financieel adviseur:
<b>Portefeuillehouder</b>	R. Raven	<input type="checkbox"/> Personeelsconsulent:
<b>Besluitvormend orgaan</b>	Gemeenteraad	<input type="checkbox"/> Medewerker bestuur en juridische zaken:
<b>In PFHO besproken?</b>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Communicatieadviseur: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">naam</span>
		<input type="checkbox"/> Informatieadviseur:
		<input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:
		<input checked="" type="checkbox"/> Team: Ruimtelijk Beleid en Projecten
		<input type="checkbox"/> Naam medewerker: R
		<input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:
		<input type="checkbox"/> Anders, namelijk:

**Aanleiding/voorgeschiedenis**

In de gemeente Midden-Drenthe bestaat een tekort aan (betaalbare) woningen. Het beleid is daarom al langere tijd gericht op het toevoegen van (betaalbare) woningen. Dit beleid is geformuleerd in de bestuurlijke visie 'Midden-Drenthe: een leven lang ruimte' (maart 2021) en in de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022).

In het raadsprogramma 2022-2026 is wonen prioriteit nummer één, waarbij de gemeente actief is om woonlocaties te realiseren. In de Woonvisie (in raadsprogramma Woonplan) worden concrete aantallen voor de korte, (middel)lange termijn opgenomen.

Het beleid is verder geconcretiseerd in de op 25 mei 2023 vastgestelde Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027. In deze Woonvisie wordt beschreven dat uit woningmarktonderzoek blijkt dat de lokale woningbehoefte tot 2030 is geraamd op 630 woningen. Naast deze lokale behoefte is er sprake van een aanvullende (regionale) opgave. Deze aanvullende opgave is gebaseerd op actuele ontwikkelingen en kunnen leiden tot een extra woningbehoefte van ongeveer 1.090 woningen. De totale woningbehoefte tot 2030 kent hiermee een bandbreedte tussen de 630 en 1720 woningen.

Een aanzienlijk deel van de behoefte aan woningen zal worden ingevuld in Beilen. Van de 630 woningen die in verband met de lokale behoefte moeten worden gerealiseerd, komen er 215 in Beilen. Voor de aanvullende behoefte van 1.090 woningen geldt de richtlijn dat 60% in Beilen wordt gerealiseerd. Om te kunnen voorzien in deze grote woningbouwopgave in Beilen zullen we de

komende jaren (extra) locaties nodig hebben. In Beilen zijn hiervoor onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden. Het is daarom noodzakelijk om ook in te zetten op uitbreidingslocaties. Deze uitbreidingslocaties zullen op korte termijn beschikbaar moeten komen.

Het toevoegen van woningen sluit ook aan bij de regionale woondeal die is gesloten tussen de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, gemeentes, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen.

De afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de meest geschikte locaties voor uitbreiding met woningbouw. Op basis van dit onderzoek zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek kansrijk voor gebiedsontwikkeling. Argumenten om juist voor deze locaties te kiezen zijn o.a. de ligging ten opzichte van de kern Beilen, de aansluiting op bestaande wegenstructuur en de mogelijkheid om een aanzienlijk aantal woningen te realiseren. Voor beide locaties geldt dat Beilen hier invulling kan geven aan de afspraak met de provincie om voor 2030 woningbouw te realiseren.

Voor de locaties Alting en Smalbroek is besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid tot het vestigen van voorkeursrechten op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Het college heeft op 26 september 2023 besloten om gronden voorlopig aan te wijzen. Binnen drie maanden zal deze (moeten) worden opgevolgd door een definitieve aanwijzing door de gemeenteraad. Dit voorstel gaat hierover.

## Voorstel

### Toelichting voorstel

In de toelichting wordt ingegaan op:

1. De vestiging van Wvg (technisch)
2. Zienswijzen
3. Reacties van grondeigenaren en direct omwonenden.

#### De vestiging van Wvg

Het college heeft Wvg gevestigd om ongewenste grondtransacties en speculatie in de twee aangewezen locaties te voorkomen. Op basis van een eerste verkenning, kunnen de gebieden kansrijk zijn voor woningbouw.

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop als in een begrensd gebied gronden en/of beperkte rechten op de markt worden aangeboden. Daarmee kunnen ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving worden voorkomen. Ook wordt voorkomen dat de gemeente regie verliest.

Door het vestigen van een voorkeursrecht heeft de gemeente tijd om verder onderzoek te doen naar de ontwikkelmogelijkheden en de haalbaarheid ervan in het betreffende gebied, zonder dat ongewenste grondtransacties in het gebied plaatsvinden. Gezien de opgaaf die de gemeente heeft om betaalbare woningen te realiseren (fors deel van de opgaaf), is het voorkomen van prijsopdrijvende effecten, en dus het vestigen van voorkeursrechten, zeer gewenst.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de locaties al definitief zijn aangewezen voor gebiedsontwikkeling. Een voorstel over het kiezen van locaties volgt later. Naar verwachting in het eerste kwartaal 2024.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente al (impliciet) besluit om te kiezen voor een actief grondbeleid. De gemeente behoudt de vrijheid om te zijner tijd te kiezen voor actief dan wel faciliterend grondbeleid. Een actief grondbeleid kan hierin passend en misschien wel noodzakelijk zijn. Hierover wordt in het kader van de ontwikkelstrategie separaat over geadviseerd.

Als de voorlopige vestiging wordt bekrachtigd, dan is het voorkeursrecht eerst voor maximaal drie jaar geldig. De raad heeft gedurende die periode altijd de mogelijkheid om het recht deels of helemaal te laten vervallen.

@  : graag bovenstaande juridisch checken en aangeven hoe het na die drie jaar zit. We moeten dan toch een omgevingsplan maken en dan kan het nog 10 jaar er op blijven?

Zienswijzen

Bij het besluit door het college is ook het voorgenomen raadsbesluit gepubliceerd. Dit is een wettelijke vereiste. Op die manier weten belanghebbenden wat het college aan de raad wil gaan voorleggen. Hierop kan een reactie (zienswijzen) worden ingediend.

### Alternatieven

Besteed apart aandacht aan de vraag of er, naast jouw voorstel, alternatieven zijn. Dat kan op allerlei manieren: misschien is er wel een alternatief om geen raadsbesluit te nemen, om niks te doen, om ander beleid te kiezen of om meer of minder geld uit te geven. Laat daarbij duidelijk zien waarom jij (lees college) daar niet voor kiest. Ook als er geen alternatieven zijn (bijvoorbeeld omdat iets vanuit wetgeving moet), geef dat dan aan.

### Randvoorwaarden

Sommige besluiten kunnen alleen genomen worden als er aan randvoorwaarden is voldaan. Is daar sprake van, breng die dan in beeld. Is er geen sprake van randvoorwaarden, benoem dat dan ook.

### Risico's

Het is van belang om bij je voorstel altijd iets te zeggen over de risico's. Geef in deze alinea duidelijk aan wat de eventuele risico's zijn van jouw voorstel, van de eventuele alternatieven of van de scenario's die je schetst. Zijn ze er niet, benoem dat dan ook.

### Financiële gevolgen

Een voorstel heeft vaak financiële gevolgen. Je benoemt de **kosten**, de **baten** en de **dekking** (productnaam) en eventueel de **reserve** met de stand na verwerking. Staan er in je advies alternatieven benoemd, schets dan per alternatief de financiële gevolgen.

Ook als er (nog) géén financiële gevolgen (bekend) zijn, geef je dat duidelijk aan in je toelichting.

### Personele gevolgen

Zijn er personele gevolgen, beschrijf deze dan. Zijn ze er niet, vermeld dit dan ook.

## Duurzaamheid

Geef bij voorstellen aan de raad (groene map) aan welke duurzaamheidsafwegingen je om welke reden(en) hebt gemaakt. Geef daarbij aan wat het effect van de keuze(s) is. Ook is het belangrijk dat je de relatie met het Duurzaamheidsprogramma 2015-2018 aangeeft. Deze paragraaf is een pilot en geldt voorlopig alleen voor voorstellen in het fysieke domein. Op Midnet kun je in Antwoord onder 'Duurzaamheidsparagraaf' meer uitleg lezen.

## Publicatieniveau

Onze voorstellen zijn openbaar, tenzij. Is jouw voorstel niet openbaar of vertrouwelijk, geef dan duidelijk aan waarom jouw besluit niet thuis hoort op de openbare besluitenlijst.

## Overig

Hier kun je overige informatie plaatsen die niet passend is bij bovenstaande alinea's.

## Vervolgprocedure/communicatie

Voor zowel college als raad is het wenselijk als je beschrijft wat de (communicatie)procedure ná besluitvorming inhoudt. Beschrijf wat er moet gebeuren. Dat kan heel divers zijn! Vaak moet er worden gecommuniceerd met derden. Ga je een gesprek aan met de omgeving? Wordt er informatiebijeenkomst belegd? Worden betrokkenen telefonisch en/of per brief geïnformeerd? Wordt er een persbericht verstuurd? Krijgt de raad een brief? Moet er een begrotingswijziging komen? Zorg dat deze eventuele stukken tegelijk worden aangeleverd met je voorstel. Sommige vervolgprocessen vragen om een besluit van het college. Die vervolgprocessen moet je dan ook als vervolgproces van het college voorstellen.

## Bijlagen

Geef hieronder aan welke bijlagen mee moeten naar de raad en/of de commissie. Je hoeft dit onderdeel dus alleen te vullen bij een groene map óf bij een rode map met afschrift naar de commissie of raad. Neem daarbij de exacte naam van de bijlage over! Tip: geef je bijlage een duidelijke naam die voor de lezer duidelijk is, bijvoorbeeld:

- aanbiedingsbrief raad rapportage tweede kwartaal 2022
- definitieve rapportage tweede kwartaal 2022