

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten

Informatie

Datum	31 oktober 2022	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	naam	<input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder: R. Raven, R. Schans
Zaaknummer		<input type="checkbox"/> Financieel adviseur:
Portefeuillehouder	R. Raven	<input type="checkbox"/> Personeelsconsulent:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	<input type="checkbox"/> Medewerker bestuur en juridische zaken:
In PFHO besproken?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Communicatieadviseur: naam
		<input type="checkbox"/> Informatieadviseur:
		<input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:
		<input type="checkbox"/> Team: Ruimtelijk Beleid en Projecten
		<input type="checkbox"/> Naam medewerker:
		<input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:
		<input type="checkbox"/> Anders, namelijk:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De gemeente Midden-Drenthe staat voor grote maatschappelijke uitdagingen ten aanzien wonen, natuur, landschap, economie en samenleving. In dit kader is vanaf begin dit jaar gestart met het Wervend Perspectief voor Beilen. Vertrekpunt daarbij is het vinden van geschikte woningbouwlocaties maar de opgaves liggen ook op het gebied van landschapsontwikkeling, recreatie. Voor de gemeenteraad betekent dit dat er ruimtelijke keuzes gemaakt moeten worden voor een toekomstbestendige leefomgeving van onze inwoners.

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 kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw. Op basis van dit onderzoek zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek hiervoor in beeld. 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.

Om ervoor te zorgen dat de gemeente regie heeft over mogelijke ontwikkellocaties, heeft het college heeft op 26 september 2023 besloten om voorlopig gronden aan te wijzen voor de locaties Alting en Smalbroek Beilen. 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 gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wvg biedt om voorkeursrechten te vestigen, om hiermee ongewenste grondtransacties en speculatie in de twee aangewezen locaties te voorkomen. Op basis van een eerste verkenning, kunnen de gebieden Smalbroek en Alting 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, prijsopdrijving worden voorkomen en heeft de gemeente meer regie.

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 ook 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 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.

De voorlopige vestiging door het college is een besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep. Belanghebbenden kunnen tot 10 november 2023 een bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Dit is voor nu een separaat traject.

Zienswijzen

Een onderdeel van het besluit van 26 september 2023 is het voorgenomen raadsbesluit. Hierin staat al omschreven wat aan de gemeenteraad ter behandeling wordt aangeboden. 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. Van die mogelijkheid is ook gebruik gemaakt. De zienswijzen en de reactie erop zijn opgenomen in de Nota zienswijzen. Deze nota met de ingediende zienswijzen is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

De ingediende zienswijzen gaan over een breed spectrum; zorgen van verandering van de woonomgeving, waardevermindering, zorgen over het landschap, ecologie, andere locaties worden geschikter geacht voor woningbouwontwikkeling enzovoort. In de zin van de vestiging van het voorkeursrecht geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassingen in het voorstel. Wel is het voor ons een duidelijk signaal van betrokkenheid van inwoners bij hun leefomgeving.

Reacties grondeigenaren en omwonenden

Zoals hierboven al kort is aangegeven en zoals is te lezen in de zienswijzen, zijn inwoners zeer betrokken bij hun directe omgeving en wil men het overwegend houden zoals het is. Dit is begrijpelijk. Aan de andere kant de opgaven waar we voor staan zijn groot. Zoeken naar ruimte voor water, groen, duurzaamheid, woningen enzovoort.

Duidelijk is ook dat het knelt en schuurt. Daarom zijn heldere keuzes van belang. Worden de gebieden Alting en Smalbroek wel of niet aangewezen voor gebiedsontwikkeling? Dit is een onderdeel van het voorstel dat in het eerste kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Omdat de besluitvorming met betrekking tot het Wervend Perspectief Beilen nog moet plaatsvinden, kunnen we niet vooruitlopen op de verdere invulling. Wel kunnen we aangeven dat bij een eventueel vervolg, wij graag horen van de inwoners wat zij ons mee willen geven. Hoe gaat het gebied er in de toekomst uitzien.

Alternatieven

Het alternatief in deze casus is om geen voorkeursrechten te vestigen. Dit is geen verstandig alternatief als de gemeente grip wil houden op het proces en zelf actief aan de slag wil met woningbouwontwikkeling. Zonder voorkeursrechten bestaat het risico van speculatie en prijsopdrijving en moet de gemeente mededingen met marktpartijen op de grondmarkt. De locaties worden niet minder kansrijk voor woningbouw als het voorkeursrecht wordt verwijderd. Voor ontwikkelaars blijft het gebied interessant. Doordat ontwikkelaars veel slagvaardiger zijn (ook omdat ze met veel minder regels en procedures te maken hebben), verdwijnt dan de kans voor de gemeente om gronden aan te kopen tegen een realistische waarde.

In dat geval houdt de gemeente nog over de mogelijkheden van het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan (die na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt opgenomen in het omgevingsplan). Hoewel deze instrumenten een prima stok achter de deur zijn als de gemeente zelf geen grondpositie heeft kunnen verwerven, betekent het veel minder sturing en invloed. In het beste geval is het onderhandelen bij een anterieure overeenkomst en in het geval van een exploitatieplan betekent dit langdurige procedures zonder de mogelijkheid om goed in te spelen op marktontwikkelingen en/of de woningbouwbehoefte.

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Risico's

Tegen het besluit tot (definitieve) aanwijzing van gronden waarop de Wvg van toepassing is, staan rechtsmiddelen open. Dit levert procesrisico's op. Deze worden klein geacht, maar uiteindelijk beslist de rechter in dit soort situaties.

Wanneer gronden aan de gemeente worden aangeboden en worden aangekocht, en vervolgens toch zou worden afgezien van woningbouw in het betreffende gebied bijvoorbeeld, ontstaan mogelijk financiële risico's. Gebiedsontwikkeling brengt kansen en risico's met zich mee.

Financiële gevolgen

In eerste instantie heeft het besluit tot vestigen van voorkeursrechten geen financiële gevolgen.

Als grond wordt aangekocht, moet een aankoopbesluit worden genomen. Er zal in dat geval dekking moeten zijn voor structurele kapitaallasten en overige beheerlasten van aangekochte objecten (en dekking voor eventuele incidentele afwaardering van het verschil tussen aankoopwaarde en waarde bij huidige bestemming/gebruik). Met betrekking tot grondaankopen, wordt de raad in een vroegtijdig stadium betrokken.

Personele gevolgen

Om voorkeursrechten te vestigen op ca. 70 percelen (totaal in beide gebieden) is een korte en krachtige inzet van personeel nodig. De vestiging kunnen we binnen het team ruimtelijk beleid en projecten oppakken. Voor vervolgtrajecten op het gebied van onderhandelingen/aankopen zal externe capaciteit moeten worden ingehuurd. Hiervoor wordt indien noodzakelijk apart geadviseerd.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Publicatieniveau

Het besluit dat wordt genomen is openbaar en wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Overig

Vaak wordt aangenomen dat met het vestigen van het voorkeursrecht definitief vaststaat dat het woningbouwplan op deze gronden zal plaatsvinden. Dit is niet het geval. De voorkeursrechten worden gevestigd op een gebied dat kan worden aangewezen voor gebiedsontwikkeling. Stukken hierover worden in het eerste kwartaal van 2024 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit wordt (conform de Wvg) bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daags erna treedt het besluit in werking.

Grondeigenaren en beperkt gerechtigden moeten worden geïnformeerd over het besluit tot definitieve aanwijzing. Tegen het raadsbesluit kunnen zij een bezwaarschrift indienen. Om de grondeigenaren en beperkt gerechtigden goed te informeren, is een brief opgesteld (zie bijlage).

Parallel aan het Wvg-traject wordt het Wervend Perspectief voor Beilen verder uitgewerkt en klaargemaakt om aan te bieden voor besluitvorming aan de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2024. Afhankelijk van de besluitvorming kan deze ontwikkeling verder uitgewerkt. Dat kan dan leiden tot een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Bijlagen

- Brief grondeigenaren en zakelijk gerechtigden
- Kaart met gebieden waarop het voorkeursrecht is gevestigd
- Ingediende zienswijzen
- Nota van zienswijzen