

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten

Informatie

Datum	6 november 2023	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.

Woonvisie

In Midden-Drenthe is een tekort aan (betaalbare) woningen. Wonen prioriteit nummer 1 in het raadsprogramma en is dit overgenomen in het bestuursakkoord. Op 25 mei 2023 heeft de raad de Woonvisie vastgesteld. Hierin 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 kan 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 wordt in Beilen ingevuld. 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.

Programma Wonen

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. Vanwege de grote opgave heeft het college besloten dit vorm te geven in een programma wonen.

Met opmerkingen [naam]: Is dit al besloten? En hoe ziet dit er uit irt Wvg -WPB?

Begin dit jaar is gestart met het Wervend Perspectief voor Beilen. Vertrekpunt daarbij is het vinden van geschikte woningbouwlocaties. Maar de opgaves liggen ook op het gebied van duurzaamheid, landschapsontwikkeling en recreatie. Als eerste stap, de initiatieffase, is in de afgelopen periode onderzoek gedaan naar kansrijke locaties voor uitbreiding met woningbouw, met 'water en bodemsturend' als uitgangspunt.

Met opmerkingen [naam]: Nog uitleggen wat dit is?

Op basis van dit verkennende onderzoek zijn op dit moment de locaties Alting en Smalbroek 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.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De vestiging van het voorkeursrecht geeft de gemeente tijd en ruimte om verder onderzoek te doen, zonder dat grond in handen komt van ontwikkelaars en de gemeente aanzienlijk minder invloed heeft op de gebiedsontwikkeling. Daarom heeft het college op 26 september 2023 besloten om voorlopig gronden aan te wijzen voor de locaties Alting en Smalbroek Beilen. Binnen drie maanden moet deze aanwijzing worden opgevolgd door een definitieve aanwijzing door de gemeenteraad.

Voorstel

Toelichting voorstel

In de toelichting wordt ingegaan op:

- De vestiging van Wvg
- Zienswijzen
- Reacties van grondeigenaren en direct omwonenden

Met opmerkingen [naam]: Dit dekt de lading niet omdat reactie al staat bij zienswijzen. Suggesties zijn welkom

De vestiging van Wvg

Op basis van een eerste verkenning, kunnen de gebieden Smalbroek en Alting kansrijk zijn voor woningbouw. Het college heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een voorkeursrechten te vestigen. Hiermee worden ongewenste grondtransacties en prijsopdrijving in de twee aangewezen locaties te voorkomen.

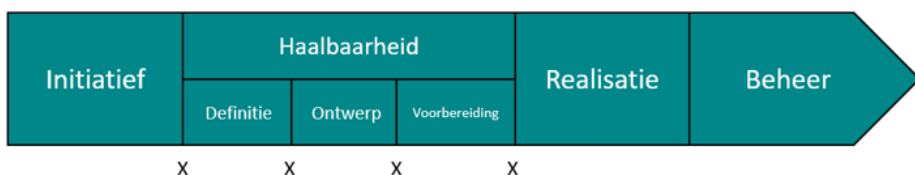
Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop in een bepaald gebied. Als een eigenaar vrijwillig zijn eigendom wil verkopen, dan moet hij als eerste de gemeente benaderen. De gemeente heeft meer regie. En zoals al eerder genoemd, geeft het vestigen van een voorkeursrecht de gemeente tijd om verder verkennend onderzoek te doen.

Als de voorlopige vestiging wordt bekrachtigd, dan is het voorkeursrecht eerst voor maximaal drie jaar geldig.

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. Als de raad de

voorlopige vesting van het voorkeursrecht bekrachtigd, dan wordt het ingediende bezwaar tegen het collegebesluit een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de locaties al definitief zijn aangewezen voor gebiedsontwikkeling. In onderstaand figuur is te zien hoe het zo'n proces er uit zou kunnen zien.



X = Beslismoment Raad

We bevinden ons nu in de initiatieffase. In het eerste kwartaal van 2024 @naam hier nog aanvullen over hoe het stapsgewijs verder zou kunnen gaan.

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. Hierover wordt in het kader van de ontwikkelstrategie separaat geadviseerd. In het figuur zou dit dan zijn op het moment van @naam

Zienswijzen

Een onderdeel van het collegebesluit van 26 september 2023 is het voorgenomen raadsbesluit. Hierin staat al omschreven wat aan de gemeenteraad ter behandeling wordt aangeboden. Door een voornemen kenbaar te maken, weten belanghebbenden wat het college aan de raad wil gaan voorleggen. We hebben de grondeigenaren op deze mogelijkheid gewezen. Zowel door betrokken grondeigenaren als omwonenden is hiervan gebruik gemaakt. De zienswijzen en de reactie erop zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. Deze zijn als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

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

Reacties grondeigenaren en omwonenden

Wij waarderen de betrokkenheid waarmee gereageerd is. Duidelijk is ook dat het knelt en schuurt met betrekking tot de opgaves waar we voor staan. Daarom zijn heldere keuzes van belang. Of de gebieden Alting en/of Smalbroek wel of niet aangewezen voor mogelijke gebiedsontwikkeling is er één van. Dit is een onderdeel van het voorstel over het Wervend Perspectief voor Beilen dat in het eerste kwartaal van 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Participatie is een belangrijk onderdeel van het raadsprogramma en het bestuursakkoord. We geven bij elk onderwerp vooraf duidelijk aan wat participatie concreet inhoudt. Participatie is een kans om zoveel mogelijk mensen te betrekken. Participatie betekent niet dat iedereen altijd zijn zin kan krijgen.

@ **naam** hier nog aanvullen.

Alternatieven

Met betrekking tot het voorkeursrecht is er geen 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 meedingen met marktpartijen op de grondmarkt. De locaties worden niet minder kansrijk voor woningbouw als het voorkeursrecht wordt verwijderd. Voor ontwikkelaars blijft het gebied interessant.

Als de gemeente geen eigenaar is van grond en wel ontwikkelingen mogelijk wil maken, biedt de wet instrumenten als stok achter de deur. De optie om vrijwillig een ontwikkelovereenkomst te sluiten met de gemeente geeft minder sturing en invloed, omdat er onderhandeld moet worden. Willen zaken afdwingen via de wet, dan zorgt dit voor 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 aanvaardbaar 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

Vervolgprocedure/communicatie

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

Betrokken eigenaren worden geïnformeerd over het besluit tot definitieve aanwijzing en de optie om een bezwaarschrift in te dienen. Hiervoor is een modelbrief opgesteld. Zie bijlage.

De direct omwonenden @ naam & naam hier hoe we verder gaan met omwonenden

Bijlagen

- Brief betrokken eigenaren
- Kaart met gebieden waarop het voorkeursrecht is gevestigd
- Ingediende zienswijzen
- Nota van zienswijzen met begeleidende modelbrief.