

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 van wonen, natuur, landschap, economie en samenleving.

Woonvisie

In Midden-Drenthe is een tekort aan (betaalbare) woningen. Wonen is prioriteit nummer 1 in het raadsprogramma en is 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.

Woningbehoefte

Om te kunnen voorzien in deze grote woningbouwopgave in Beilen hebben we de komende jaren (extra) locaties nodig. Inbreidingslocaties bieden te weinig capaciteit om doelstellingen

vanuit de Woonvisie te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om ook in te zetten op uitbreidingslocaties.

Begin dit jaar is daarom 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, landschapontwikkeling 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. Dit betekent in het kort dat bij de keuze voor nieuwe gebiedsontwikkelingen de bodem/water situatie leidend is en niet, zoals vroeger het geval was, andersom.

Op basis van dit verkennende onderzoek zijn [ep](#) de locaties Alting en Smalbroek in beeld. Argumenten om juist voor deze locaties te kiezen zijn o.a. voldoen aan principe van water en bodemsturende gebiedsontwikkeling, 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/of speculanten en de gemeente de regie uit handen wordt genomen 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:

- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Zienswijzen Wvg
- Proces gebiedsontwikkeling

Wvg

Op basis van een eerste verkenning, kunnen de gebieden Smalbroek en Alting kansrijk zijn voor woningbouw. Het college heeft daarom gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een voorkeursrecht 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 op bepaalde kadastrale percelen. Als een eigenaar vrijwillig zijn eigendom wil verkopen, dan moet hij als eerste de gemeente benaderen. De gemeente heeft hiermee meer regie en tijd om verder verkennend onderzoek te doen.

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 vestiging van het voorkeursrecht bekrachtigd, dan wordt het ingediende bezwaar tegen het

Met opmerkingen [naam]: Dit is niet helemaal duidelijk geformuleerd. Want vroeger was het dan eerst keuze voor gebiedsontwikkelingen en dan pas onderzoek naar bodem/water situatie?

Met opmerkingen [naam]: Voorstel: laten zoals het is ipv hier neer zetten dat de gebiedsontwikkeling het uitgangspunt is.

Met opmerkingen [naam]: Deze alinea zou ik iets anders opbouwen, want je eindigt in de vorige alinea met Alting en Smalbroek, dan zou ik beginnen met de zin dat het college deze locaties heeft aangewezen. Daarna; de vestiging van het voorkeursrecht geeft de gemeente etc.. En dan dat de gemeenteraad deze aanwijzing definitief moet maken binnen 3 maanden na het collegebesluit.

Met opmerkingen [naam]: Heb volgorde in stuk Johan aangepast.

Met opmerkingen [naam]: Is dit een feit? Of proberen we dit te voorkomen?

Met opmerkingen [naam]: Feit.

collegebesluit een bezwaar tegen het raadsbesluit. Het raadsbesluit van 14 december 2023 is ook vatbaar voor bezwaar en beroep.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente actief eigenaren gaat benaderen en daarmee al kiest voor 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.

Verder is het goed om te weten dat het voorkeursrecht na bekrachtiging door de raad, eerst voor maximaal drie jaar geldig is.

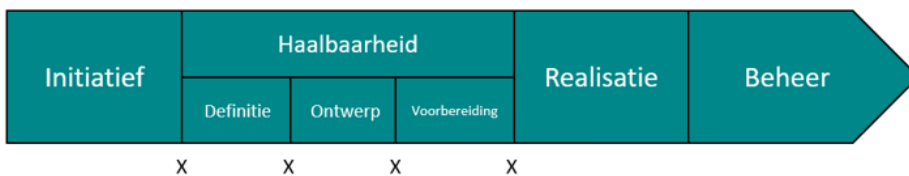
Zienschwijken Wvg

Een onderdeel van het collegebesluit van 26 september 2023 is het voorgenomen raadsbesluit. Door een voornemen kenbaar te maken, weten belanghebbenden wat het college aan de raad wil gaan voorleggen. We hebben de betrokken grondeigenaren gewezen op de mogelijkheid om zienschwijken hier op in te dienen. Zowel door betrokken grondeigenaren als omwonenden is hiervan gebruik gemaakt. De zienschwijken en de reactie erop zijn opgenomen in de Nota van zienschwijken. Deze zijn als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

In de zin van de vestiging van het voorkeursrecht geven de zienschwijken geen aanleiding tot aanpassingen in het voorstel. Wel is het een duidelijk signaal van betrokkenheid van inwoners bij hun leefomgeving. De ingediende zienschwijken 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. Dit pleit voor een goed participatietraject waarbij inwoners betrokken worden en de ruimte krijgen voor inbreng. Hieronder wordt hier kort op ingegaan.

Proces gebiedsontwikkeling

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



X = Beslismoment Raad

We bevinden ons nu in de initiatieffase. In deze fase wordt het Wervend Perspectief voor Beilen klaar gemaakt voor besluitvorming. Als het document naar de raad wordt verzonden, dan organiseren we een inloophet moment voor inwoners en andere belangstellenden. Dit is kort voordat het voorstel over het aanwijzen van kansrijke locaties voor woningbouw nabij Beilen aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Ideeën en suggesties die wij tijdens de inloopbijeenkomst ontvangen, nemen we mee in

Met opmerkingen [naam]: Dit is nog niet helemaal duidelijk, aan wie wordt dit geadviseerd en wat is de ontwikkelstrategie?

Met opmerkingen [naam]: Heb ik aangepast in stuk van Johan.

Met opmerkingen [naam]: Als dit aan de orde is, maakt de gemeenteraad hierin keuzes.

Met opmerkingen [naam]: Deze tijdlijn snap ik niet helemaal, de input van inwoners wordt dus niet meegenomen in het voorstel aan de raad?

Met opmerkingen [naam]: Nee. Niet bij het voorstel in het 1e kw, daarna participatie waar dat wel kan. Ligt aan kaders

aanloop naar de volgende fase. Doelstelling is om de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2024 het voorstel aan te bieden. Hiermee wordt de initiatieffase afgesloten.

Als de raad besluit om door te gaan, start de fase haalbaarheid. In een aantal stappen wordt voor de aangewezen locaties een ontwikkelproces doorlopen. Participatie is hier een belangrijk onderdeel. Dit sluit aan bij de uitgangspunten geformuleerd in het raadsprogramma en het bestuursakkoord. Hierbij geven we vooraf duidelijk aan hoe participatie plaatsvindt in het traject en wat er met de inbreng gebeurt (het participatieniveau). Door participatie in te zetten geven we inwoners volop mogelijkheid om hun ideeën en reacties in te brengen. Participatie betekent niet dat iedereen altijd zijn zin kan krijgen.

Met opmerkingen [naam]: Moeten we hier ook nog aangeven dat we de raad graag betrekken bij de wijze van participatie?

Met opmerkingen [naam]: Staat in de brief. Kan hier ook staan

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 prijsopdriving 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/speculanten 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. Als een projectontwikkelaar bijvoorbeeld vrijwillig een ontwikkelovereenkomst wil sluiten met de gemeente geeft dit minder sturing en invloed, omdat er onderhandeld moet worden. Willen we de manier van ontwikkelen of de realisatie van een bepaald woningbouwprogramma bijvoorbeeld 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 vervolgotrajecten 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

Niet van toepassing.

Vervolprocedure/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. In de brief delen we ook het vervolg op hoofdlijnen. Hiervoor is een modelbrief opgesteld. Zie bijlage.

De direct omwonenden worden per brief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit en delen we het vervolg op hoofdlijnen. In de brief wordt ook verwezen worden naar de publicatie in het Gemeenteblad en delen we het vervolg op hoofdlijnen. Zij worden via brieven, de website, de krant en social media geïnformeerd over de momenten waarop de mogelijkheid is om te participeren. Waarbij we goed het verwachtingsniveau moeten communiceren: wat gebeurt er met hun inbreng?

De gemeenteraad wordt betrokken bij de voorbereiding van het participatieproces. Ook ontvangen zij de uitnodigingen voor participatiebijeenkomsten en zijn van harte welkom om hier met een delegatie naar toe te komen.

De communicatie en participatie wordt continue gemonitord, zodat er tijdens dit proces voldoende ruimte is om bij te sturen is als dat nodig is.

Bijlagen

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