

Klik of tik om de naam van het voorstel in te voeren.

Informatie

Datum	26 september 2022	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	<input type="text" value="naam"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder: D. Bouwman
Zaaknummer	<input type="text" value="zaaknummer"/>	<input type="checkbox"/> Financieel adviseur:
Portefeuillehouder	D. Bouwman	<input type="checkbox"/> Personeelsconsulent:
Besluitvormend orgaan	College	<input checked="" type="checkbox"/> Medewerker bestuur en juridische zaken: <input type="text" value="naam"/>
In PFHO besproken?	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Communicatieadviseur: <input type="text" value="naam"/>
		<input type="checkbox"/> Informatieadviseur:
		<input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:
		<input type="checkbox"/> Team:
		<input type="checkbox"/> Naam medewerker:
		<input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:
		<input checked="" type="checkbox"/> Anders, namelijk: <input type="text" value="naam"/>

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).

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 bestaat op dit moment een voorkeur voor een tweetal locaties, Alting en Smalbroek. 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).

Daartoe zal eerst door het college een voorlopige aanwijzing van gronden plaatsvinden waarop de Wvg van toepassing is. Binnen drie maanden zal deze (moeten) worden opgevolgd door een definitieve aanwijzing door de gemeenteraad.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop indien 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.

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. 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. Een actief grondbeleid kan hierin passend en misschien wel noodzakelijk zijn. Hierover wordt in het kader van de ontwikkelstrategie separaat geadviseerd

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 meedingen met marktpartijen op de grondmarkt. 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 geïncorporeerd 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 (voorlopige en definitieve) aanwijzing van gronden waarop de Wvg van toepassing is, staan rechtsmiddelen open. Dit levert procesrisico's op, maar deze worden klein geacht.

Wanneer gronden aan de gemeente worden aangeboden en worden aangekocht, en vervolgens toch zou worden afgezien van woningbouw in het betreffende gebied, ontstaan mogelijk financiële risico's.

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)

Personele gevolgen

Om voorkeursrechten te vestigen op ca. 50 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 vervolgetrajecten 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 wordt vertrouwelijk genomen en wordt openbaar een dag na publicatie van het besluit in het Gemeenteblad (op welk moment het besluit in werking treedt).

Overig

Op het moment dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd, dan wordt dit vaak als een inbreuk op het eigendomsrecht ervaren. Wvg wordt wel eens verward met onteigening, met alle emoties van

dien. Ook wordt vaak 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 wordt aangewezen voor gebiedsontwikkeling. Hierin gaat het over meer dan alleen woningbouw voor doelgroepen, namelijk ook over bijvoorbeeld duurzaamheid, recreatie, infrastructuur (boven- en ondergronds) en natuur. Al deze aspecten moeten een plek hebben in de gebiedsontwikkeling.

Voor deze impact die het besluit kan hebben, moeten we ruimte bieden, waarbij goed moet worden toegelicht wat Wvg betekent en waarom we als overheid hier gebruik van maken. Daarom geven we de eigenaren en beperkt gerechtigden die direct geraakt worden door de Wvg de mogelijkheid om een aparte afspraak te maken, zodat zij tijd en ruimte krijgen voor hun vragen en reacties.

Vervolgprocedure/communicatie

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 van het college tot voorlopige aanwijzing en over het voornemen van het raadsbesluit tot definitieve aanwijzing. Tegen het collegebesluit kunnen zij een bezwaarschrift indienen en tegen het voornemen van het raadsbesluit kunnen zij een zienswijze indienen. Om de grondeigenaren en beperkt gerechtigden goed te informeren, is een brief opgesteld (zie bijlage). Ook de raad wordt geïnformeerd (zie bijlage).

Binnen 3 maanden dient de gemeenteraad als gezegd het voorkeursrecht te bekrachtigen door de gronden waarop de Wvg van toepassing is definitief aan te wijzen. Hiervoor wordt te zijner tijd een apart raadsvoorstel gemaakt, waarin ook de beantwoording van eventuele zienswijzen tegen het voornemen van het raadsbesluit worden meegenomen.

Parallel aan deze besluitvormingsprocessen (collegebesluit en vervolgens raadsbesluit) vindt verder onderzoek plaats naar de woningbouwontwikkeling op de locaties, en wordt deze ontwikkeling verder uitgewerkt. Dat zal uiteindelijk moeten leiden tot een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Bijlagen

- Bekendmaking gemeenteblad
- Kaart met eigendommen (kadastraal)
- Overzicht eigendommen, eigenaren en beperkt gerechtigden
- Raadsbrief
- Voorgenomen raadsbesluit
- Modelbrief Brief aan eigenaren en beperkt gerechtigden