

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Financiën en Facilitair
Informatie bij: 5.1.2e
Kenmerk: 2021-212083
Vergadering: 20 september 2021
Portefeuillehouder: E.J. de Haan
Onderwerp: **Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten zoeklocaties woningbouw**

Voorstel

1. Op grond van artikel 5 en de andere van toepassing zijnde artikelen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) de percelen gelegen in volgende gebieden in de gemeente Lochem:
 - Gorssel Noord-Oost, Gorssel Zuid
 - Eefde Noord, Eefde Zuid
 - Laren Noord, Laren West, Laren Zuid
 - Epse Waterdijk-West
 - Harfsen West, Harfsen Lochemseweg-Noord
 - Lochem West De Elze e.o., Lochem Zuid Tusselerveen, Lochem Zuid Lange Voren, Lochem Oost
 - Barchem Oost en Barchem Zuid-Oost,aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.
2. De overige uitvoeringshandelingen als voorzien in de Wvg op te dragen aan burgemeester en wethouders.

Inleiding

Het voorstel is om een aantal zoeklocaties voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen aan te wijzen als gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen Wvg).

Burgemeester en wethouders hebben overeenkomstig besloten op 24 juni 2021. Door dit besluit geldt de zogenoemde voorbescherming voor een periode van drie maanden. Binnen een termijn van drie maanden moet uw raad vervolgens besluiten om de aanwijzing te continueren voor een periode van drie jaren. Destijds heeft u een ontwerp raadsvoorstel zonder zienswijzen maar met alle bijlagen ter informatie ontvangen. De zienswijzen zijn nu opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

De aanleiding voor nieuwe zoeklocaties komt voort uit de woningbouwopgave in de hele gemeente Lochem. De gemeente Lochem heeft momenteel slechts een beperkt aantal plannen en locaties om invulling te geven aan de hele woningbouwopgave. Door de nieuwe zoeklocaties ontstaan ruimere en noodzakelijke mogelijkheden om aan de woningbouwopgave tegemoet te komen. Voor de verschillende kernen worden kernvisies Wonen opgesteld. In deze kernvisies Wonen worden keuzes beschreven over aantallen, doelgroepen/type woningen en potentiële woningbouwlocaties.

Ongeacht de opgave en de nog lopende gesprekken hierover met uw raad en de verschillende kernen, moeten er voldoende woningbouwlocaties zijn om aan deze woningbouwopgave te kunnen voldoen. Om hierop als gemeente regie te kunnen houden heeft het college besloten uit het grondbeleidinstrumentarium de Wvg in te zetten. Op een aantal locaties verspreid over de gemeente wordt deze Wvg door het college gevestigd. Deze vestiging moet binnen een periode van 3 maanden door uw raad bekrachtigd worden.

Met het vestigen van de Wvg kunnen we in vrijheid met de kernen en uw raad het gesprek over de opgave en mogelijke locaties aangaan. Naast de Wvg locaties hebben we als gemeente ook de nodige grondposities. Samen zijn deze gronden potentiële locaties waar mogelijk woningbouw kan plaatsvinden. Met de huidige locaties hebben we ruim voldoende potentieel in handen om op logische plekken de nader te bepalen woningbouwopgave in te vullen. Dit geeft alle betrokken partijen, waaronder nadrukkelijk u als raad, ook de mogelijkheid om regie te voeren. Tevens maakt het Wvg

instrument het mogelijk om ongewenste prijsopdrijvingen door bijvoorbeeld aankopen door derden met speculatieve doeleinden onmogelijk te maken.

Wat/waar precies

De locaties voor de Wvg zijn tot stand gekomen door integrale beoordeling op basis van bestaand beleid, waaronder Structuurvisie 2012-2020 (vastgesteld 8 juli 2013), Woonvisie 2018-2025 (vastgesteld 3 september 2018), Cultuurhistorische waardekaart zoals opgenomen in de Erfgoedvisie 2020-2030 (23 november 2020), Landschapontwikkelingsvisie (vastgesteld juli 2009), Omgevingsverordening Provincie Gelderland (31 maart 2021), kennis in ambtelijke organisatie en nieuwe inzichten waaronder reacties naar aanleiding van de Houtskoolschets van de Omgevingsvisie (18 november 2020).

De zoekzones woningbouw tot 2030 worden opgenomen in de nieuw op te stellen kernvisies Wonen en de nieuwe Omgevingsvisie. Beide zijn in ontwikkeling. Naar verwachting worden uiteindelijk niet alle zoekzones daadwerkelijk tot ontwikkelgebieden bestemd, maar in dit vroege stadium is het van belang om de Wvg toe te passen. De Wvg geeft de wettelijke mogelijkheid dat burgemeester en wethouders gronden aanwijzen zonder openbare voorbereidingsprocedure conform de Algemene wet bestuursrecht gezien de vertrouwelijk aard van dit besluit.

Het voorkeursrecht houdt globaal in dat de eigenaar, als hij zijn gronden *zelf* wil verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden.

Op het moment dat er wordt overgegaan tot werkelijke aankoop geeft dat de gemeente de mogelijkheid te sturen op de woningbouwopgave (het realiseren van beleidsdoelstellingen o.a. betaalbaarheid, type woningen, kwaliteit, en fasering van plannen).

Beoogd maatschappelijk effect

Het voorkomen dat op termijn de gronden aan derden wordt aangeboden, dan wel door derden kan worden verworven. Op basis van de huidige Wvg geldt het voorkeursrecht voor een periode van drie jaar vanaf datum van uw besluit.

Financiële consequenties

Vooralsnog zijn met het vestigen van de Wvg, naast de bestede uren en publicaties, geen kosten gemoeid. Wel kunnen, als gevolg van de vestiging, percelen grond te koop aan de gemeente worden aangeboden. Wij gaan graag met u in gesprek hoe het proces van aankoop en beschikbaarheid van financiële middelen daarvoor op een evenwichtige manier kan worden ingericht. Hiervoor zullen wij een apart voorstel/memo maken.

Argumenten

1. Door het vestigen van het voorkeursrecht is de gemeente in positie om regie te voeren op het proces van de uitvoering van de kernvisies Wonen.

Binnen de eventuele ontwikkeling van de gebieden in het kader van de te realiseren woningbouw kan het nodig zijn de gronden te verwerven en te exploiteren. Ook heeft de gemeente het instrument van het vestigen van een voorkeursrecht. Het is noodzakelijk dat de gemeente de regie heeft over de desbetreffende ontwikkeling. Regie draagt bij aan het realiseren van beleidsdoelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, type woningen, kwaliteit en fasering van woningbouw. Door het vestigen van een voorkeursrecht kan grondspeculatie, ongewenste verkoop en prijsopdrijving worden voorkomen.

2. Uitvoeringsbevoegdheid college noodzakelijk voor Wvg procedure

Het besluit gaat niet over het beschikbaar stellen van kredieten, maar over uitvoeringstaken die in het proces van de Wvg nodig zijn zoals brieven aan gerechtigden, publicaties, inschrijving kadaster en ter inzage legging.

Risico's en kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop, maar dit geldt wel voor een beperkte tijdsduur. De hele procedure eist buitengewone zorgvuldigheid en aandacht. Ook de mogelijke onderhandelingen na aanbiedingen zullen misschien niet tot overeenstemming leiden. De eigenaar heeft dan het recht om inschakeling van de rechtbank en rechtbankdeskundigen te verzoeken. Uiteindelijk kan de gemeente worden geconfronteerd met een aankoopverplichting, maar er zijn eerder momenten dat de gemeente van aankoop kan afzien. De koopsom zal gebaseerd zijn op de onderhandse verkoopwaarde in het vrije, economische verkeer zoals deze tot stand zou komen

tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper. Dit is nader omschreven in overeenstemming met de bepalingen conform de Ontheffingswet.

Een belangrijke kanttekening is dat het publiceren van Wvg mogelijk leidt tot verwachting dat dit de volledige zoekgebieden zijn. De werkelijke zoekgebieden zijn echter groter in aantal aangezien de gemeente zelf ook gronden in bezit heeft. De Wvg wordt alleen gevestigd op de gronden die momenteel niet in gemeentelijk eigendom zijn. Voor de volledigheid zijn daarom per kern ook de zoekgebieden inclusief gemeentelijk eigendom toegevoegd als bijlage bij dit raadsvoorstel.

Uiterlijke besluitneming

Om de Wvg daadwerkelijk te kunnen bekrachtigen is besluitvorming door de raad en aansluitend publicatie in Gemeenteblad uiterlijk binnen 3 maanden na het collegebesluit noodzakelijk. Dat betekent dat de raad uiterlijk op 20 september 2021 moet besluiten om de Wvg van kracht te laten zijn. Als het door de raad wenselijk wordt geacht, is het college bereid voorafgaand aan besluitvorming op een extra moment in gesprek te gaan.

Uitvoering

Als de raad besluit de Wvg toe te passen dan moet voor een tijdige en juiste publicatie in de het Gemeenteblad en Berkelbode worden gezorgd. De beschermende werking voor de duur van drie jaar, aansluitend aan de voorbescherming van het besluit van burgemeester en wethouders van maximaal drie maanden, treedt in werking de dag na publicatie in het Gemeenteblad. Ook moet inschrijving plaatsvinden in de openbare registers en moeten de eigenaren/zakelijk gerechtigden een brief ontvangen.

Gedurende de periode van 30 juni 2021 tot en met 11 augustus 2021 zijn belanghebbenden in de gelegenheid geweest zienswijzen tegen het concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit in te dienen.

Deze zienswijzen zijn separaat in de zienswijzennota opgenomen.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

1. Ontwerp besluit raad;
2. Lijsten met percelen per kern;
3. Wvg-kaart per gebied;
4. Brief aan eigenaren/beperkt gerechtigden;
5. Bekendmaking van het besluit van het college van B&W tot aanwijzing en voorstel d.d. 29 juni 2021.
6. Tekeningen zoekzones 2030 mét gemeentelijke eigendommen
7. Zienswijzennota

Lochem 24 augustus 2021,
Burgemeester en wethouders van Lochem,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e
secretaris

S.W. van 't Erve
burgemeester

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 3