

Toelichting op Wvg

Bijlage bij memo Planning Omgevingsvisie 29 augustus 2023

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De Wet voorkeursrecht gemeenten geeft gemeenten de mogelijkheid om gronden aan te wijzen, waarop de gemeente het eerste recht van aankoop heeft. De eigenaar die zijn grond wil verkopen is verplicht de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiermee kan worden voorkomen dat gronden door derden worden verworven. De gemeente kan hierdoor meer regie voeren op de uitvoering.

Op 20 september 2021 heeft de raad een besluit genomen om op de zoeklocaties voor woningbouw voorkeursrecht gemeenten te vestigen. De wvg geldt voor een periode van drie jaar. Na drie jaar vervalt het voorkeursrecht, tenzij binnen deze termijn een planologische verankering plaatsvindt. De omgevingsvisie kan voor deze verankering zorgen. Als het voorkeursrecht vervalt kan de gemeente twee jaar lang niet opnieuw een voorkeursrecht voor de desbetreffende gronden vaststellen.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Op die datum komt in plaats van de Wvg de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. De regels in deze nieuwe wet zijn in grote lijnen hetzelfde als in de Wvg. Voor al gevestigde Wvg-gebieden geldt het overgangsrecht.

De planning van de omgevingsvisie is uitgelijnd op vaststelling voor de zomer van 2024. In de planning van de omgevingsvisie is rekening gehouden met de wens van zorgvuldigheid en snelheid, maar ook de toezegging aan de inwoners en de Raad dat belangrijke beleidsthema's spoedig terugkomen in de omgevingsvisie. Deze planning biedt tevens een mogelijkheid om de verankering van de WVG gebieden op te nemen in de omgevingsvisie. Hiermee wordt de Wvg dan voor 3 jaar verlengd. Dat geeft ruimte om als gemeente meer regie op aankoop en uitvoering te houden.

Najaar 2022 en voorjaar 2023 zijn de kernvisies Wonen vastgesteld, met daarin de locaties voor woningbouw tot 2030. Op basis hiervan is een start gemaakt met het realiseren van onze woningbouwopgave en is ingezet op een actief grondbeleid.

Alternatief bij vervallen Wvg

Mocht de planning van de omgevingsvisie opschuiven, waardoor we de Wvg gebieden niet planologisch kunnen verankeren, dan verloopt het recht op eerste aankoop.

Op de locaties waar op dat moment nog geen overeenstemming is over verkoop, kan de eigenaar zelf besluiten aan anderen verkopen. Dat kan prijsopdrijvend werken, wat ook gevolgen heeft voor de uitvoering.

Om te voorkomen dat gronden beschikbaar komen op de vrije markt kunnen we als gemeente aan de voorkant inzetten op actieve grondaankoop/verwerving. Dat betekent, niet afwachten tot grond wordt aangeboden, maar zelf actief de eigenaar benaderen voor aankoop. Deze stap heeft als risico dat in de onderhandeling over de prijs, je als gemeente meer moet betalen om de grond te kunnen verwerven, dan wanneer de eigenaar zich meldt.

Kanttekening hierbij is dat, zowel binnen als buiten de Wvg, het gaat om vrijwillige verkoop van gronden.