

Omgevingsvisie Lochem

Aan: Raadswerkgroep Omgevingswet
Van: Marja Eggink, portefeuillehouder Omgevingswet
Datum: September 2023
Onderwerp: Toelichting op de WVG

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. Als het voorkeursrecht vervalt kan de gemeente twee jaar lang niet opnieuw een voorkeursrecht voor de desbetreffende gronden vaststellen.

Om de Wvg te verlengen moet vóór 20 september 2024 een Omgevingsvisie of een bestemmingsplan (per 1/1 2024 omgevingsplan) worden vastgesteld, waarin deze gebieden zijn opgenomen.

Het zelfstandig vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan met exploitatieplan/kostenverhaalsregels is mogelijk maar heeft niet de voorkeur. Nog los van de proceduretijd voor een goed bestemmingsplan/omgevingsplan is de gemeente dan nog steeds afhankelijk van de grondeigenaar/marktpartij voor de realisatie. De gemeente kan dan weliswaar het onteigeningsinstrument inzetten, maar dit is niet geschikt voor regie en sturing op de plannen omdat onteigening pas mogelijk is als de vorm van uitvoering van het plan vastligt. Ook zijn deze procedures (te) lang, speculatie kan nauwelijks worden voorkomen en het grijpt direct in op de eigendomspositie van inwoners en bedrijven.

Het opnemen van de locaties in de omgevingsvisie is daarmee de snelste en ook meest wenselijke manier om het voorkeursrecht met drie jaar te verlengen. De omgevingsvisie moet dan vóór 20 september 2024 zijn vastgesteld en gepubliceerd.

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 actiever grondbeleid.

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

- Op de locaties waar op dat moment nog geen overeenstemming is over verkoop of locaties die nog niet door de eigenaren aan de gemeente zijn aangeboden, kan de eigenaar zelf besluiten aan anderen te verkopen. Ontwikkelaars, bouwers en speculanten kunnen zich gaan inkopen en zelfrealisatie kan worden ingeroepen. Met een goed beleid (Kernvisies, Woonvisie en addendum

en grondbeleid) en een goede faciliterende en stimulerende inzet naar de ontwikkelaars kunnen de doelen ook worden behaald. De gemeente loopt hierin een risico voor wat betreft de planning.

- 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.

Actieve benadering van grondeigenaren is, gezien de naderende einddatum van de Wvg (september 2024) en de strakke planning van de omgevingsvisie de geadviseerde methode. Het komend jaar kan daar actief op worden ingezet.

Mocht de prijs niet passen binnen de gestelde budgetten en kaders, dan kan de gemeente altijd nog afzien van de verwerving en inzetten op het, meer in actieve vorm, faciliteren van de ontwikkelingen. Met andere woorden: De grondeigenaren stimuleren om tot ontwikkeling of verkoop over te gaan en gesprekken te voeren met geïnteresseerde ontwikkelaars.