



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z23-037001
Onderwerp:	Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen
Datum:	23 april 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster; 2. De onder beslispoint 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen; 3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 23 april 2024 van het college van burgemeester en wethouders, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft; 4. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar; 5. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht; 6. Dit besluit te publiceren; 7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 80.000,- uit de algemene reserve voor het inzetten van extra ambtelijke capaciteit ten behoeve van het uitbreiden van de kerngrenzen en realiseren van woningbouw; 8. De opbrengsten in verband met de grondtransactie 'Vekoma Angsterweg Vlodrop' van ad € 732.100,- en het resultaat van de grondruil Flinke Ven van ad € 993.700,- te gebruiken voor het ophogen van het krediet 'Strategische aankopen' met een totaalbedrag van € 1.725.800,-. Dit bedrag zal worden





	aangewend ten behoeve van het aankopen van percelen die de gemeente worden aangeboden voor woningbouw.
	9. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging
Bijlage(n):	1. Concept raadsbesluit 2. Percelenlijst 3. Tekening percelen 4. Begrotingswijziging

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Vestigen voorkeursrecht (voorkeursrechtbeschikking) ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen

2. Inleiding

In maart 2023 heeft de gemeente de Woondeal getekend. In deze Woondeal zijn afspraken vastgelegd over het toevoegen van (extra) woningen in de komende jaren. Daarnaast is in het kader van 'Roerdalen in balans 2.0' een onderzoeksopdracht geformuleerd om te bekijken of het mogelijk is om in de komende jaren (2025 tot en met 2028) jaarlijks 125 woningen toe te voegen.

Op basis van onze gemeentelijke Omgevingsvisie Roerdalen 2050 moeten nieuwe woningen gebouwd worden binnen de aangeduide kerngrenzen. Iedere kern (ook de buurtschappen Etsberg en Reutje) heeft zo'n kerngrens. Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen is het de verwachting dat ook gebouwd moet worden buiten de aangeduide kerngrenzen. Daarvoor is een wijziging van de Omgevingsvisie nodig.

Op het moment dat de ambitie om (extra) woningen te bouwen nader wordt uitgewerkt ontstaat het mogelijke risico op grondspeculaties. Om dit te voorkomen wordt nu voorgesteld om voorkeursrecht te vestigen op potentiële woningbouwlocaties (de voorkeursrechtbeschikking).



3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, artikel 9.1, percelen, gelegen in de gebieden 'Woningbouwontwikkeling Roerdalen' aan te wijzen waarop de artikelen 9.1 en verder van de Omgevingswet van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen / perceelsgedeelten, hun grootte alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkt rechten, een en ander naar de rechtstoestand van de openbare registers van het kadaster;
2. De onder beslispunt 1 bedoelde percelen aan te wijzen om de realisatie van woningen en bijbehorende voorzieningen zeker te stellen;
3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 23 april 2024 van het college van burgemeester en wethouders, waarvan het besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;
4. Dat dit besluit op grond van artikel 9.4 lid 1 van de Omgevingswet een maximale werkingsduur heeft van drie jaar;
5. Dat voor afloop van de werkingsduur een wijziging van de Omgevingsvisie zal worden vastgesteld als grondslag voor de continuering van dit voorkeursrecht;
6. Dit besluit te publiceren;
7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 80.000,- uit de algemene reserve voor het inzetten van extra ambtelijke capaciteit ten behoeve van het uitbreiden van de kerngrenzen en realiseren van woningbouw;
8. De opbrengsten in verband met de grondtransactie 'Vekoma Angsterweg Vlodrop' van ad € 732.100,- en het resultaat van de grondruil Flinke Ven van ad € 993.700,- te gebruiken voor het ophogen van het krediet 'Strategische aankopen' met een totaalbedrag van € 1.725.800,-. Dit bedrag zal worden aangewend ten behoeve van het aankopen van percelen die de gemeente worden aangeboden voor woningbouw.
9. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging

4. Argumenten

1.1 De ambitie om in de komende jaren extra woningen te bouwen is groot.

Zowel uw gemeenteraad als ons college hebben de afgelopen periode regelmatig uitgesproken dat het wenselijk is om in de komende jaren in te zetten op het bouwen van extra woningen. In principe geldt op basis van de huidige Omgevingsvisie Roerdalen 2050 dat deze woningen gebouwd moeten worden binnen de aangewezen kerngrenzen. De ruimte binnen de huidige kerngrenzen lijkt hiervoor te beperkt.



Ook de provincie Limburg heeft jarenlang het uitgangspunt gehanteerd dat woningen gebouwd moesten worden binnen de aangeduide kerngrenzen. Ook in het provinciaal beleid lijkt beweging te komen. Zo heeft de provincie ons gevraagd om aan te geven in welke gebieden wij 'een straatje erbij' willen bouwen.

1.2 De nadere uitwerking van Roerdalen in balans 2.0 en de eventuele opgave om (extra) woningen te bouwen bevindt zich nog in de beginfase. Met een voorkeursrecht kan grondspeculatie worden voorkomen.

Op het moment dat duidelijk wordt dat de gemeente voornemens is om in bepaalde gebieden woningen te realiseren kan dit gevolgen hebben voor de waarde van gebouwen en gronden. Dit kan grondspeculaties tot gevolg hebben. Mocht de gemeente willen kiezen voor een actieve grondpolitiek voor het realiseren van de woningbouwopgaven dan kan het openbaar maken van de potentiële locaties gevolgen hebben voor de rol die de gemeente daarin kan spelen. Gronden kunnen bijvoorbeeld verkocht worden aan projectontwikkelaars. Om alle beleidsmatige keuzes ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave te kunnen voorbereiden wordt daarom voorgesteld om nu een voorkeursrecht te vestigen. Eventuele verkopen aan ontwikkelaars, zonder dat de gemeente daar zicht op heeft, worden daarmee voorkomen. De gemeente krijgt immers een eerste recht op koop. Met dat eerste recht op koop krijgt de gemeente de kans om de Omgevingsvisie te wijzigen voor toekomstige woningbouwontwikkelingen en een standpunt in te nemen over de rol die de gemeente daarin wil / kan spelen. Dit past in zoverre ook binnen de uitgangspunten uit de Kadernota Grondbeleid 2022-2026.

Dit wil niet zeggen dat de keuze om marktpartijen te laten ontwikkelen een verkeerde keuze is. Dit kan in een later stadium alsnog een keuze zijn. Doel van het voorkeursrecht is voor nu om alle opties open te houden en in alle openheid te kunnen spreken over de positie van de gemeente, de te maken beleidskeuzes en aan te wijzen locaties en gebieden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen.

1.3 Met het vestigen van voorkeursrecht wordt de gemeenteraad in positie gebracht om een keuze te maken.

Door nu eerst een voorkeursrecht te vestigen kan uw gemeenteraad aan de voorkant een keuze maken over de te varen koers. Ons college heeft namelijk uitsluitend een besluit genomen over het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht. Met dit voorstel aan uw gemeenteraad kunt u zich uitspreken over de wenselijkheid voor woningbouw. Met dit besluit geeft u vervolgens het startsein voor het nadere uitwerken / aanpassen van de Omgevingsvisie en al het onderliggende beleid. Op het moment dat deze volgorde omgedraaid wordt en de wijziging van de Omgevingsvisie dus eerst wordt voorgelegd aan uw gemeenteraad kunnen marktpartijen zich hier al op voorbereiden. Op de wijziging van de Omgevingsvisie is namelijk afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Concreet betekent dit dat eenieder in de gelegenheid gesteld moet worden een zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het wijzigen van de Omgevingsvisie.



Daarmee komt de gemeenteraad pas aan bod op het moment dat derden iets hebben kunnen vinden van de voorgenomen wijziging. Dit zou mogelijke grondspeculaties tot gevolg hebben.

7.1 Het vestigen van het voorkeursrecht heeft gevolgen voor de inzet van ambtelijke capaciteit

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treden partijen met elkaar in onderhandeling. De gemeente krijgt het eerste recht op koop. Als de eigenaar de grond aanbiedt, moet ons college binnen zes weken besluiten of ze in beginsel bereid is de onroerende zaak tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Is ons college in beginsel niet bereid, dan mag de eigenaar de aangeboden onroerende zaak aan een derde gedurende drie jaar verkopen.

Om de (extra) woningen te kunnen realiseren is er inzet van ambtelijke capaciteit nodig. Hetzelfde geldt voor het starten van eventuele onderhandelingen voor de aankoop van de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd wordt. In dat kader wordt verzocht om een budget beschikbaar te stellen van € 80.000,- voor de rest van 2024.

8.1 Er zijn financiële middelen nodig om percelen aan te kunnen kopen

Uw gemeenteraad heeft aan ons college een budget strategische grondaankopen beschikbaar gesteld. In principe kunnen wij grondaankopen, mits passend binnen het grondbeleid, ten laste brengen van dit budget. Het aankopen van gronden ten behoeve van woningbouwontwikkeling past in principe binnen deze doelstellingen. Om adequaat te kunnen handelen is het wenselijk dat dit budget opgehoogd wordt. Op die manier kan ons college snel handelen op het moment dat gronden worden aangeboden.

Voorgesteld wordt om de opbrengsten in verband met de grondtransactie 'Vekoma Angsterweg Vlodrop' van ad € 732.100,- en het resultaat van de grondruil Flinke Ven van ad € 993.700,- te gebruiken voor het ophogen van het krediet 'Strategische aankopen' met een totaalbedrag van € 1.725.800,-. Dit bedrag zal worden aangewend ten behoeve van het aankopen van percelen die de gemeente worden aangeboden voor woningbouw.

5. Kanttekeningen

1.1 Het niet vestigen van voorkeursrecht heeft een prijsopdrijvend effect

Indien uw gemeenteraad het collegebesluit niet bestendigt kan er pas na verloop van twee jaar weer een hernieuwd voorkeursrecht op de gebieden gevestigd worden. In deze periode kunnen we als gemeente geen regie voeren, maar weten de huidige grondeigenaren wel dat dit interessante gebieden kunnen zijn voor woningbouw. Dit kan een prijsopdrijvend effect hebben.



6. Financiën

Dit voorstel heeft diverse financiële gevolgen.

Voor het uitvoeren van taxaties en het voeren van onderhandelingen is inzet van een rentmeester noodzakelijk. Om welk bedrag het exact gaat is op dit moment nog onduidelijk, omdat niet bekend is hoeveel partijen de gronden te koop gaan aanbieden aan de gemeente. De kosten worden voorlopig geraamd op € 80.000 en zullen worden gedekt uit de algemene reserve.

Voor het vestigen van het voorkeursrecht moeten middelen worden gereserveerd voor het moment waarop percelen te koop worden aangeboden en de gemeente over wil gaan tot aankoop. Grondaankopen worden gedekt uit het krediet 'Strategische grondaankopen', waarbij wordt voorgesteld om dit budget op te hogen met een bedrag van € 1.725.800,-. Dekking van de kredietophoging is toegelicht bij argument 8.1. Per april 2024 is een restantkrediet van € 235.800 beschikbaar voor het verwerven van strategische gronden beschikbaar. Met de voorgestelde ophoging van het krediet met een bedrag van € 1.725.800,- ontstaat een totaalkrediet van € 1.961.600,- voor strategische grondaankopen.

Aangekochte gronden behouden in ieder geval de waarde. Verder kunnen we eventueel aangekochte agrarische percelen jaarlijks verpachten waardoor er op korte termijn in ieder geval nog inkomsten zijn.

7. Communicatie

Na besluitvorming wordt een publicatie in het Gemeenteblad geplaatst en ontvangen de grondeigenaren en de beperkt gerechtigden een aangetekende brief. Eveneens worden de voorkeursrechten op de gronden ingeschreven in het openbaar register.

8. Planning en uitvoering

Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met dit voorstel wordt dit besluit bekendgemaakt. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bezwaar maken.

Op het moment dat gerechtigden van percelen zich bij ons melden voor de verkoop van het perceel zal ons college daarover een beginselbesluit nemen. Op dat moment starten wij de onderhandelingen.



Verder zal de wijziging van de Omgevingsvisie opgepakt worden om de kerngrenzen uit deze visie uit te breiden. Het wijzigen van de Omgevingsvisie moet binnen drie jaar na het vestigen van het voorkeursrecht door uw gemeenteraad op grond van artikel 9.4 van de Omgevingswet. De vaststelling van de gewijzigde Omgevingsvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan uw gemeenteraad. Ook andere noodzakelijke beleidswijzigingen worden verder voorbereid. Daarnaast starten we met concrete woningbouwprojecten. Om hier actief op te kunnen sturen, zodat we de woningbouw kunnen versnellen, zal dit vormgegeven worden in een woonprogramma. Daarover wordt uw gemeenteraad nog nader geïnformeerd in themabijeenkomsten. Dit zal eveneens zijn beslag krijgen in de reguliere P&C cyclus.

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

De grondslag voor dit voorstel wordt gevormd door de Omgevingswet en de Gemeentewet.

10. Bijlagen

Sint Odiliënberg, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta