

Aan: gemeenteraad Zeewolde
t.a.v de griffier
Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Onderwerp: raadsbesluit routekaart ontwikkelgebieden woningbouw en het vestigen van het
voorkeursrecht op de gronden gelegen tussen de Spiekweg, Gooiseweg,
Zeewolderdijk en de Kruisboog.

Zeewolde, 4 december 2024

Aan de leden van de gemeenteraad van Zeewolde,

Met deze brief willen wij onze zorg onder uw aandacht brengen over de financiële, juridische en bestuurlijke consequenties van de door uw raad vastgestelde routekaart woningbouwlocaties en het ingestelde voorlopige voorkeursrecht in het zogeheten zoekgebied A, ruwweg omsloten door de Spiekweg, Gooiseweg, Zeewolderdijk en de Kruisboog. Het instrument van het voorkeursrecht is bedoeld om regie te houden op toekomstige gebiedsontwikkeling, maar bindt de gemeente tegelijkertijd aan een aantal wettelijke verplichtingen die verstekkende gevolgen kunnen hebben.

Wanneer een eigenaar zijn perceel aanbiedt, is de gemeente verplicht tijdig en serieus in gesprek te gaan, de marktwaaarde te laten bepalen en een formeel besluit te nemen: overgaan tot aankoop of daarvan afzien. Elke aanbieding vergt een volledige juridische afweging, inclusief taxatie, besluitvorming en verantwoording. Deze verplichtingen leggen een aanzienlijke druk op het ambtelijk apparaat en strekken zich uit over meerdere jaren.

Daar komt bij dat de financiële impact aanzienlijk kan zijn. Zoekgebied A omvat grote agrarische percelen met substantiële marktwaaarde, terwijl er op dit moment geen expliciet budget is gereserveerd voor strategische aankoop en er geen door de raad vastgestelde grondstrategie voor dit gebied bestaat. Evenmin is er een uitgewerkte ruimtelijke visie die aangeeft welke verwerving noodzakelijk, wenselijk of verantwoord zou zijn. In deze situatie kan elke aanbieding leiden tot aanzienlijke financiële druk en een groot beroep op ambtelijke expertise, zonder dat een beleidsmatig kader richting geeft aan de afwegingen die de gemeente moet maken.

Hoewel het voorkeursrecht is bedoeld om de regie van de gemeente te versterken, kan het instrument zonder duidelijke visie, financiële dekking en uitvoeringscapaciteit juist tot bestuurlijke kwetsbaarheid leiden. Ontwikkelaars en grondeigenaren kunnen druk uitoefenen via taxaties en onderhandelingsprocedures, terwijl de gemeente telkens verplicht is om te reageren en te beslissen. Dat kan ertoe leiden dat de gemeente óf dure aankopen doet zonder voldoende strategische basis, óf van aankoop afziet en daarmee juist invloed op de toekomstige gebiedsontwikkeling verliest. Beide uitkomsten leggen een zware last bij de volgende raad, die deze situatie niet zelf heeft gecreëerd maar er wél mee geconfronteerd zal worden.

In plaats van speculatie te beteugelen, kan het huidige besluit deze juist stimuleren. Door het gebied wel aan te wijzen voor toekomstige woningbouw maar geen middelen of uitvoeringsplan beschikbaar te hebben, ontstaat voor grondeigenaren en vastgoedontwikkelaars juist ruimte om strategisch te handelen.

GroenLinks-PvdA vraagt zich af of uw raad zich voldoende bewust is van de omvang en reikwijdte van de verplichtingen die dit voorkeursrecht met zich meebrengt, nu én in de komende raadsperiode. Het besluit legt een aanzienlijke verantwoordelijkheid en potentiële financiële last bij het toekomstige college en de volgende gemeenteraad, terwijl financiële voorzieningen, ambtelijke capaciteit en kaderstellende beleidslijnen op dit moment ontbreken.

Wij brengen deze zorg bij u onder de aandacht en roepen u op om een open en transparant gesprek te organiseren over de positie van de gemeente, de houdbaarheid en mogelijke consequenties van het huidige besluit en de randvoorwaarden waaronder het voorkeursrecht effectief en verantwoord kan functioneren.

Met vriendelijke groet,
namens GroenLinks-PvdA Zeewolde

Frans Meijer

beoogd lijsttrekker voor de gemeenteraadsverkiezingen 2026