

*Informatieavond
Vestiging Wet
voorkeursrecht
gemeenten (Wvg)*

d.d. 28 november 2023



Programma

- Toelichting aanleiding vestiging voorkeursrecht
(door wethouders Jan Herman Scholten en Johan Niemans)
- Toelichting inhoud voorkeursrecht
(door ambtenaar Marit Metternich)
- Mogelijkheid om vragen te stellen (individueel)



Aanleiding I

- Woningbouwopgave
 - Kwantitatief (aantallen):
 - Woonvisie: 500 woningen
 - Aanvullende opgave (zoals statushouders en beschermd wonen): 197 woningen
 - Tijdelijke huisvesting: 175 woningen
 - Kwalitatief (type woningen):
 - Meer behoefte aan betaalbare (kleine) woningen
 - 30% sociale huur
 - 40% midden huur en betaalbare koop
 - 30% woningen in het duurdere segment

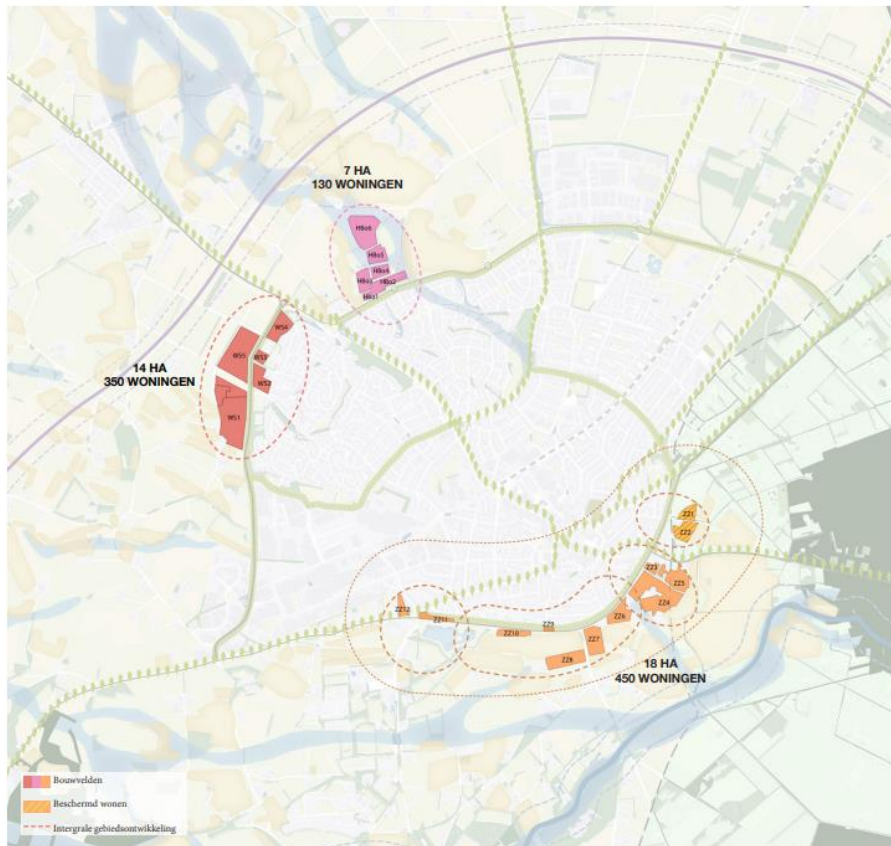


Aanleiding II

- Motie gemeenteraad d.d. 31 mei 2023 “Kansrijke bouwlocaties aan de randen van Haaksbergen”
- Opdracht Strootman Landschapsarchitecten voor opstellen addendum structuurvisie uit 2014 met uitbreidingslocaties voor wonen en werken (Haaksbergen, Buurse, St. Isidorushoeve)
 - Onderzoek vanuit het landschap
 - Onderzoek uitvoerbaarheid (financieel en milieutechnisch) volgt nu
- Op mogelijke woningbouwlocaties in ontwerp addendum voorkeursrecht op gevestigd
 - Ongewenste verkopen voorkomen/regie houden



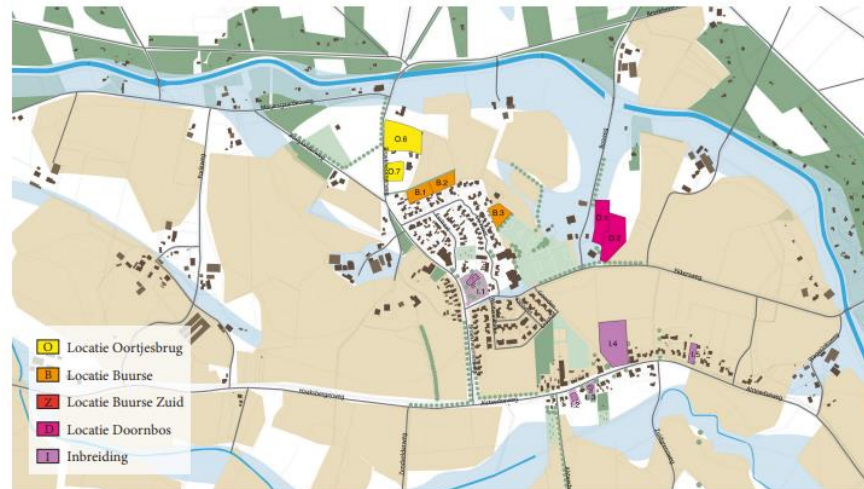
Tekening Haaksbergen



Voorkeursscenario zoekgebieden: maximaal 39 ha = circa 930 woningen



Tekening Buurse en Hoeve



Voorkeursmodel in- en uitbreiding Buurse, behouden van twee losliggende dorpen



Vervolgproces addendum

- Ontwerp addendum ligt ter inzage vanaf 14 december 2023 tot 25 januari 2024
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- Dinsdag 9 januari 2024 informatieavond over ontwerp addendum



Waarom voorkeursrecht?

- Voorkomen van ongewenste verkopen:
 - Speculatie en beheersing hoge grondprijzen
- Aanbiedingsplicht bij verkoop
 - Alleen als eigenaar zelf wil verkopen
 - Wettelijke uitzonderingen
- Geldt ook voor zakelijke rechten
- Inschrijving voorkeursrecht in kadaster



Voorkeursrecht: proces I

- Collegebesluit d.d. 21 november 2023: vestiging (voorlopig) voorkeursrecht
- Publicatie Gemeenteblad d.d. 22 november 2023
- Inwerkingtreding d.d. 23 november 2023
- Eigenaren geïnformeerd via brief (thuisbezorgd en aangetekend)
- Mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de Wvg tot en met 3 januari 2024



Voorkeursrecht: proces II

- Gemeenteraad bestendigt het voorkeursrecht binnen drie maanden (dus voor 21 februari 2024)
- Planning: 14 februari 2024 raadscommissie (inspraak mogelijk) en 15 februari 2024 gemeenteraad
- Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen voor raadsbesluit tot en met 3 januari 2024
- Na raadsbesluit bezwaar en beroep mogelijk
- Bezwaar tegen collegebesluit is ook bezwaar tegen raadsbesluit



Voorkeursrecht: proces III

- Het voorkeursrecht vervalt als de toegedachte functie van woningbouwlocatie:
 - Niet binnen drie jaar is opgenomen in de structuurvisie/omgevingsvisie/programma
 - *Vervolgens* niet binnen drie jaar is opgenomen in het omgevingsplan
 - *Vervolgens* niet binnen vijf + vijf jaar gerealiseerd is.



Voorkeursrecht: aanbod I

1. Eigenaar verstuurt (aangetekende) brief aan gemeente dat hij in beginsel wil verkopen
2. Gemeente neemt binnen zes weken beginselbesluit, wel/niet aankopen
 - Niet aankopen, dan drie jaar vrij
3. Beginselbesluit wel aankopen, dan onderhandelingen opstarten
4. Indien geen overeenstemming, rechter verzoeken om oordeel te geven over de prijs



Voorkeursrecht: aanbod II

5. Rechter benoemt deskundigen die advies uitbrengen over prijs
 6. Rechter doet uitspraak over prijs
 7. Eigenaar kan rechter verzoeken dat gemeente moet meewerken aan eigendomsoverdracht tegen vastgesteld prijs
- > Inschakelen adviseur is wenselijk, kosten worden in redelijkheid vergoed door de gemeente



Vragen?

- Mogelijkheid om individueel afspraak in te plannen



Vragen?

