

Raadsvergadering:
Registratienummer:

Naam: M. Scheffers
Datum: 9 december 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Voorkeursrecht op percelen in Kerkelanden
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 17 december 2024
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar met embargo tot twee werkdagen na verzending van de bekendmakingsbrief
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college heeft besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht in een deel van de wijk Kerkelanden. Kerkelanden maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Almelo Centraal. Het voorkeursrecht wordt gevestigd op percelen in twee deelgebieden. De gemeente en woningcoöperatie Beter Wonen willen Kerkelanden vernieuwen waarbij er ruimte is voor een substantieel aantal nieuwe woningen, stedelijke voorzieningen en verbetering van de leefbaarheid. Het vestigen van een voorkeursrecht heeft als gevolg dat eigenaren, wanneer zij hun percelen of rechten wensen te verkopen, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente beoogt hiermee regie te voeren op de vernieuwing. Ook stelt het vestigen van het voorkeursrecht de gemeente en Beter Wonen in staat de vernieuwing te versnellen en wordt prijsopdrijving voorkomen.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte grondtekeningen (**bijlage 1a en 1b**; INT – 94198 respectievelijk INT – 94199) en die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende gewaarmerkte perceellijsten (**bijlage 2a en 2b**; INT – 94200 respectievelijk INT – 94201), gelegen in Kerkelanden, waarbij het college er zich van heeft vergewist dat op deze percelen de afgelopen twee jaar geen wettelijk voorkeursrecht heeft gerust.
2. Belanghebbenden gezien de vereiste spoed en het beoogde doel niet de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te laten brengen en dus artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten.
3. Dit besluit bekend te maken door toezending ervan aan eigenaren middels bijgevoegde concept brief (**bijlage 3**; UIT – 118326).
4. Dit besluit met bijbehorende bijlagen digitaal en fysiek ter inzage te leggen en kennis te geven van de terinzagelegging in het digitale gemeenteblad, middels bijgevoegde concept kennisgeving (**bijlage 4**; INT – 94202).

5. De gemeenteraad voor te stellen op 11 maart 2025 een voorkeursrechtbeschikking te nemen waarmee op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet voor een periode van drie jaar een voorkeursrecht wordt gevestigd op de percelen, bedoeld onder beslispoint 1, conform bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 5, 5a, 5b, 5c en 5d**; RAAD – 8599, respectievelijk INT – 94203, INT – 94204, INT – 94205 en 94206).
6. Met betrekking tot het raadsvoorstel bedoeld onder beslispoint 5 toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb, waardoor belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om vanaf 19 december 2024 tot en met 17 januari 2025 hun zienswijze ten aanzien van het raadsvoorstel naar voren te brengen.
7. Het Hoofd Eenheid Stedelijke Ontwikkeling mandaat, volmacht en machtiging te verlenen om namens het college een verklaring van eensluidendheid te ondertekenen ten behoeve van de inschrijving van het collegebesluit, bedoeld in artikel 16.82a Omgevingswet, met het recht van ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging.
8. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief (**bijlage 6**; RAAD – 8600).

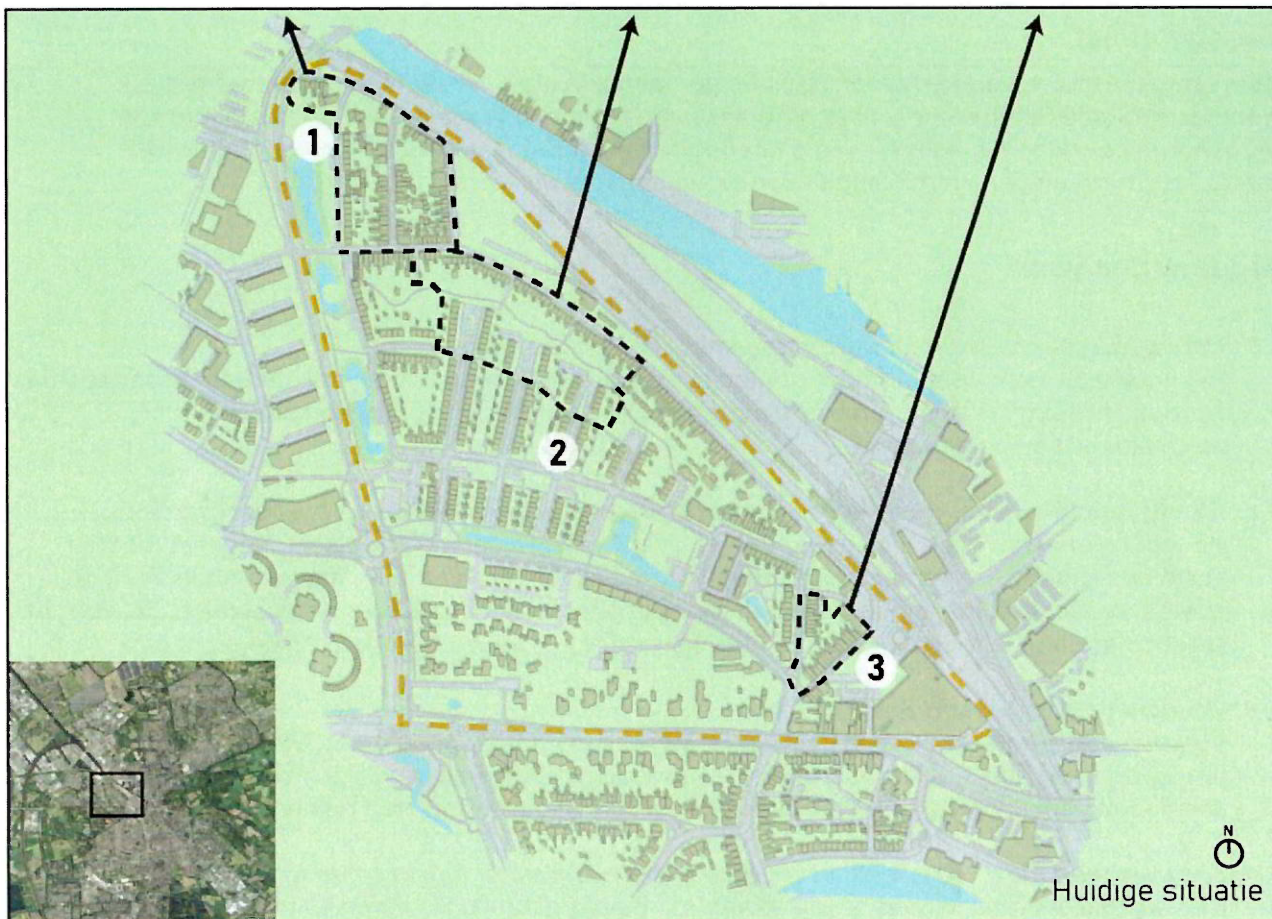
Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van leegstand en transformatie naar een gemengd stadsdeel met woningen, hightech, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Kerkelanden is binnen Almelo Centraal een sleutelproject en maakt onderdeel uit van de woondeal Twente. De wijk is gelegen bij het station, kent veel openbaar groen, veel huurwoningen en leefbaarheidsproblemen. Vanuit de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (INT - 77677) en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT - 89749) ligt er de ambitie om Kerkelanden te vernieuwen middels een aantal sociale en ruimtelijke ingrepen. Hiervoor wordt momenteel in opdracht van de gemeenteraad, en in samenwerking met woningcoöperatie Beter Wonen, een wijkvernieuwingsplan opgesteld. Naar verwachting wordt het wijkvernieuwingsplan medio 2025 opgeleverd.

Eind 2024 heeft het college, vooruitlopend op het gereed komen van het wijkvernieuwingsplan, een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (VHF) ingediend (B&W – 10176). Dit omdat deze subsidieregeling in 2025 wordt afgeschaft. Op 6 december 2024 heeft het Rijk besloten de gemeente Almelo 5,1 miljoen euro subsidie ter beschikking te stellen. Passend binnen de regels van het VHF heeft de gemeente subsidie aangevraagd om met de volgende delen van Kerkelanden aan de slag te gaan:

- deelgebied 1 "Naar 't Eilandje (Het Eilandje)", en,
- deelgebied 2 "Naar 't Eilandje (Parallelweg)", en,
- deelgebied 3 "Kerkelanden Centrum".

Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3
Naar 't Eilandje (Het Eilandje)	Naar 't Eilandje (Parallelweg)	Kerkelanden Centrum



Toelichting deelgebied 1

De gemeente streeft hier naar verbetering van sociale cohesie en verduurzaming van het woningaanbod in dit deel van de wijk. De rijkssubsidie stelt de gemeente in staat woningen aan te kopen, op te knappen en te verduurzamen en weer door te verkopen. In dit deelgebied wordt geen voorkeursrecht gelegd.

Voor deelgebied 2 en 3 is de ambitie om de leefbaarheid en het woning- en voorzieningenaanbod sterk te verbeteren

Deelgebied 2 en 3 bestaat uit (grotendeels) verouderd vastgoed, zowel privaat bezit als bezit van woningbouwcorporatie Beter Wonen. De wens is dat deze deelgebieden een nieuwe stedenbouwkundige opzet krijgen. Met herontwikkeling van deelgebieden 2 en 3 wil de gemeente de woonkwaliteit verbeteren, sociale cohesie versterken en de leefbaarheid en het woningaanbod vergroten. Omdat de gebieden volledig worden herontwikkeld is het nodig dat de gemeente (en Beter Wonen) de grondposities in de gebieden in eigendom krijgen. Daartoe wordt voorgesteld op de percelen (en de daarop staande opstallen) die niet in eigendom zijn van Beter Wonen of de gemeente een voorkeursrecht te leggen. De percelen zijn aangegeven op de bij dit besluit horende grondtekeningen (bijlagen 1a en 1b).

Het voorkeursrecht van het college geldt voor de duur van drie maanden, of zoveel korter als de raad besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht conform artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet.

Het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat *indien* een eigenaar zijn perceel wil verkopen, hij dit eerst moet aanbieden aan de gemeente. De gemeente is niet verplicht tot aankoop. Indien de gemeente ingaat op het aanbod, moet zij een marktconforme prijs voor het perceel en de opstallen betalen.

Er is geconstateerd dat niet eerder een voorkeursrecht op de percelen heeft gerust, althans, dat een eerder voorkeursrecht meer dan twee jaar geleden is komen te vervallen.

Beoogd effect

Het vestigen van een voorkeursrecht stelt de gemeente in staat om, samen met bewoners en woningcorporatie Beter Wonen, haar ambities in de toekomst te realiseren. De gemeente kan regisserend optreden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, realisatie van woningbouw, stedelijke voorzieningen, verblijfsgebieden en versterking van de sociale cohesie.

Argumenten voor

1.1 *Het voorkeursrecht voorkomt grondposities van speculanten*

Het voorkeursrecht voorkomt dat derden strategische (grond)posities innemen. De grondposities worden als het ware bevroren en de marktpartijen kunnen geen gronden kopen zonder tussenkomst van de gemeente.

1.2 *Met het voorkeursrecht kan de gemeente de gewenste herontwikkeling bespoedigen*

Het voorkeursrecht heeft als gevolg dat woningeigenaren eerst de gemeente in staat moeten stellen de aangewezen percelen te kopen voordat zij tot vervreemding aan een ander kunnen overgaan. Dit geeft de gemeente een sterkere positie bij het verwerven van percelen. De voor de herontwikkeling benodigde grondposities komen zo eerder in eigendom bij de gemeente.

1.3 *De aanwijzing voorkomt prijsopdrijving*

Zonder voorkeursrecht kunnen de percelen steeds worden doorverkocht. Dit heeft veelal een prijsopdrijvend effect, zeker naar mate de planontwikkeling voortschrijdt. Prijsopdrijving heeft een nadelig effect op de financiële en economische haalbaarheid van de herontwikkeling.

1.4 *Een voorkeursrecht kan alleen als de gronden een andere of intensievere functie krijgen*

De toegedachte functie moet afwijken van het huidig gebruik. De percelen in deelgebieden 2 en 3 waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd hebben nu de functie woonactiviteiten en tuinactiviteiten (één perceel heeft de functie groenactiviteiten). De toegedachte functie wijkt daarvan af omdat de woonfunctie zal worden geïntensiveerd¹ en andersoortige functies zullen worden toegevoegd. Daarnaast zal de stedenbouwkundige opzet van de deelgebieden wijzigen. Percelen waarop het voorkeursrecht komt te rusten, kunnen daardoor bijvoorbeeld (mede) de functie verkeersactiviteiten of groenactiviteiten krijgen.

1.5 *Het belang van de regio prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar*

De gemeente verkrijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om deelgebieden 2 en 3 te herontwikkelen. Met de herontwikkeling draagt de gemeente bij aan het terugdringen van het woningtekort. Herontwikkeling leidt ook tot verbeteren van de woonkwaliteit, versterking van de sociale cohesie en het vergroten van de leefbaarheid. Het algemeen belang dat hiermee is gemoeid weegt zwaarder dan de beperking van de eigenaar om zonder beperking over zijn perceel te beschikken. De Omgevingswet bevat daarnaast diverse waarborgen om de inbreuk op het eigendomsrecht voor de eigenaar te beperken (zoals de garantie van een marktconforme prijs, strikte termijnen en een rechterlijke toetsing).

2.1 *Het vooraf vragen van een zienswijze hoeft in bepaalde situaties niet*

Een van die situaties is dat het met het besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds van te voren in kennis is gesteld (artikel 4:11 Awb). Dat is

¹ Het is vaste jurisprudentie dat wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, sprake is van afwijkend gebruik. Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.2 en ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, r.o. 2.3.1.

hier aan de orde. Als de gemeente vooraf een zienswijze vraagt, dan kunnen voor vestiging van het voorkeursrecht nog ongewenste grondtransacties plaatsvinden.

3.1 en 4.1 Toezending en terinzagelegging van het voorkeursrechtbesluit zijn wettelijk vereisten

Met toezending van het besluit wordt het besluit bekend gemaakt. Na bekendmaking kan het besluit worden ingeschreven in openbare registers en treedt het voorkeursrecht in werking. Terinzagelegging waarborgt dat ook mogelijk andere belanghebbenden kennis kunnen nemen van het besluit.

5.1 De raad moet de voorlopige aanwijzing bestendigen

De voorkeursrechtbeschikking van het college kent een maximale werkingsduur van drie maanden. De gemeenteraad wordt voorgesteld in haar raadsvergadering van 11 maart 2025 een voorkeursrechtbeschikking te nemen op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Hiermee vestigt de raad een voorkeursrecht voor drie jaar. Als dit besluit niet wordt genomen kunnen de gronden voor een periode van 2 jaren niet opnieuw aangewezen worden op dezelfde grondslag.

6.1 Tegen het concept raadsvoorstel kunnen belanghebbenden wel vooraf een zienswijze indienen

De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting in artikel 4:8 Awb en zorgt voor een zorgvuldige rechtsbescherming. Het wetsartikel bepaalt dat indien een bestuursorgaan voornemens is een beschikking te nemen die belastend is voor een inwoner, die inwoner vooraf bedenkingen kan indienen. Hoewel dit in het spraakgebruik zienswijzen worden genoemd, is het naar voren brengen van bedenkingen wat anders dan bijvoorbeeld zienswijzen indienen tegen een omgevingsplan. De termijn is minimaal twee weken. Belanghebbenden krijgen in dit geval vier weken.

7.1 Een verklaring van eensluidendheid is een wettelijk vereiste voor inschrijving

In deze verklaring bevestigt het college dat het besluit dat wordt ingeschreven in de openbare registers overeenkomt met het door haar genomen besluit. Om redenen van snelheid en logistiek is het efficiënt om de bevoegdheid voor het afgeven van deze verklaring te mandateren.

8.1 De gemeenteraad wordt hiermee geïnformeerd

Hiermee wordt de raad geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing.

Kanttekeningen

1.1 Een voorkeursrecht is een inbreuk op de vrijheid van de rechthebbende om vrij over zijn grond of recht te beschikken

Een voorkeursrecht beperkt rechthebbenden in de keuze met wie zij een grondtransactie aangaan. Wel zal de gemeente bij interesse een marktconforme vergoeding moeten betalen. De eigenaar is er dus van verzekerd dat hij een marktconforme prijs ontvangt.

1.2 Een voorkeursrecht heeft geen effect als de rechthebbende niets wil

Een rechthebbende die niet wil verkopen, hoeft zich niets aan te trekken van een voorkeursrecht.

1.3 Een voorkeursrecht heeft geen effect op bestaande afspraken die zijn ingeschreven in de openbare registers

Een voorkeursrecht werkt niet tegen oudere afspraken, maar voorkomt slechts nieuwe afspraken.

1.4 De gemeente loopt mogelijk een financieel risico

De aanwijzing van de percelen betekent niet dat de gemeente verplicht is grond aan te kopen. Dit kan per keer en per locatie worden gezien. Wel loopt de gemeente een financieel risico wanneer zij percelen aankoopt en de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, behalve kosten voor de beschikbare ambtelijke capaciteit, voornamelijk geen kosten verbonden. Als een eigenaar of beperkt gerechtigde besluit om de gronden of het zakelijk recht aan de gemeente aan te bieden, ontstaan er mogelijk wel financiële gevolgen. In dit geval zal bezien worden of aankoop op dat moment nodig is, in welk geval de aankoop inclusief dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Uitvoering

Na besluitvorming door uw college zullen de volgende acties worden opgepakt:

1. Bekendmaking op 18 december 2024 van het collegebesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Inschrijven binnen vier dagen na bekendmaking van het collegebesluit in de openbare registers.
3. Ter inzagelegging collegebesluit en concept-raadstukken.
4. Behandelen van eventuele zienswijzen. Opstellen zienswijzennota.
5. Vaststellen definitieve raadsvoorstel en -besluit en eventuele zienswijzennota door college.
6. Toezenden van definitieve raadsstukken aan de raad.
7. Op 11 maart 2025 raadsbesluit vestigen voorkeursrecht.
8. Bekend maken raadsbesluit door toezending besluit raad aan eigenaren.
9. Inschrijven binnen vier dagen na bekendmaking raadsbesluit in openbare registers.
10. Terinzagelegging raadsbesluit en bijbehorende bijlagen.

Bijlagen

1. Grondtekeningen bij collegebesluit (**bijlage 1a en 1b**; INT – 94198 respectievelijk INT – 94199).
2. Perceellijsten bij collegebesluit (**bijlage 2a en 2b**; INT – 94200 respectievelijk INT – 94201).
Namen eigenaren **NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo.
3. Brief aan eigenaren bekendmaking collegebesluit (**bijlage 3**; UIT – 118326).
4. Concept tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van collegebesluit (**bijlage 4**; INT – 94202).
5. Concept raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (**bijlage 5, 5a, 5b, 5c en 5d**; RAAD – 8599, respectievelijk INT – 94203, INT – 94204, INT – 94205 en INT - 94206).
Namen eigenaren op perceellijsten **NIET OPENBAAR** op grond van artikel 5.1, lid 2 sub e Woo.
6. Raadsinformatiebrief (**bijlage 6**; RAAD – 8600).

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Kerkelanden en met de ontwikkelmanager Almelo Centraal. Op 3 december 2024 is het voorstel besproken in het Stedelijke Ontwikkelingsoverleg.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Maathuis en tijdens het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling op 9 december 2024 is het voorstel besproken met alle wethouders.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Niet openbaar tot en met twee werkdagen na verzending van de bekendmakingsbrief, op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid. Het niet (direct) openbaar maken is nodig om te voorkomen dat het voorkeursrecht bekend wordt voordat het besluit inwerking treedt (de dag na inschrijving in de openbare registers). Voorts moeten belanghebbenden eerst kennis kunnen nemen van het besluit voordat het besluit openbaar wordt.

