Raadsvergadering: 11 maart 2025
Registratienummer: BenW - 11120

Naam: M. Scheffers
Datum: 23 januari 2025
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	**Bestendigen voorkeursrecht op percelen in Kerkelanden**
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	**Bespreekstuk** **Ja, 11 februari 2025**
Portefeuillehouder	**A. Maathuis**
Openbaar	**Openbaar**
Raadsvoorstel of raadsbrief	**Raadsvoorstel**

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het college besloot op 17 december 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht in twee deelgebieden van de wijk Kerkelanden. Kerkelanden maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Almelo Centraal. De gemeente en woningcorporatie Beter Wonen willen Kerkelanden vernieuwen waarbij er ruimte is voor een substantieel aantal nieuwe woningen, stedelijke voorzieningen en verbetering van de leefbaarheid. Het voorkeursrecht is gelegd om regie te kunnen voeren op de vernieuwing. Ook stelt het voorkeursrecht de gemeente en Beter Wonen in staat de vernieuwing te versnellen en wordt prijsopdrijving voorkomen. Om deze redenen stelt het college aan de raad voor om het voorkeursrecht voor drie jaar te bestendigen.

Voorgesteld besluit

1. De raad voor te stellen in zijn vergadering van 11 maart 2025, op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet, overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en – besluit (RAAD – 8599), een voorkeursrecht te vestigen op de percelen die zijn gespecificeerd in het raadsvoorstel en -besluit.

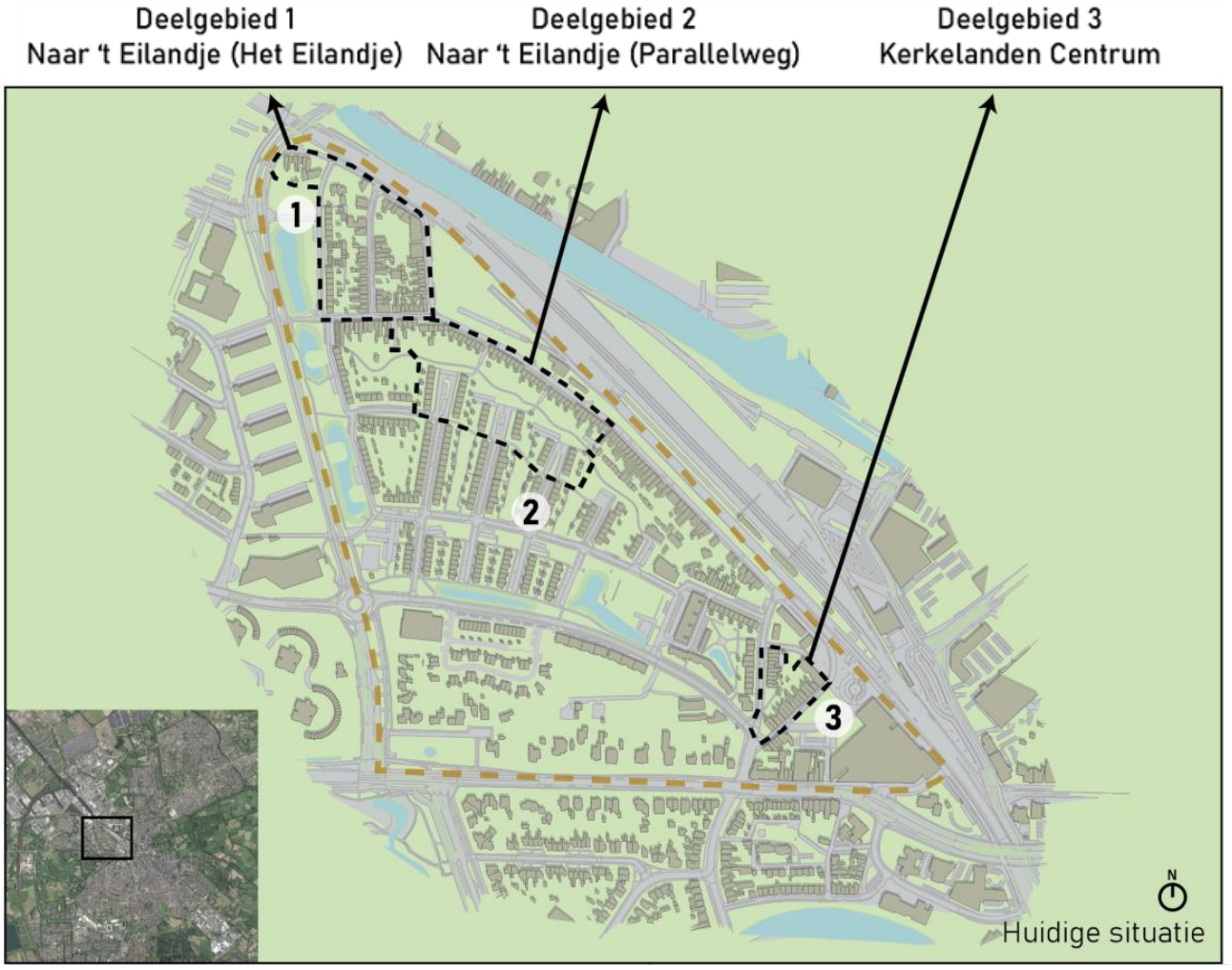
Inleiding

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 woningcorporatie 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)”;
- deelgebied 2 “Naar ’t Eilandje (Parallelweg)”; en
- deelgebied 3 “Kerkelanden Centrum”.

De plandelen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



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 is en 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 college besloot op 17 december 2024 tot het vestigen van een voorkeursrecht in deze twee deelgebieden van de wijk Kerkelanden. Het voorkeursrecht is op 18 december 2024 ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursecht van het college komt te vervallen drie maanden nadat het is gevestigd, tenzij de raad voor het verstrijken van die termijn een eigen voorkeursrecht vestigt.

Sinds de vestiging van het voorkeursrecht door het college hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die aanleiding geven om het voorkeursrecht niet te laten bestendigen door de raad. Het tegendeel is waar. Op 18 december 2024 organiseerde de gemeente een inloopavond. Alle bewoners van Kerkelanden waren hiervoor uitgenodigd en de bijeenkomst werd goed bezocht. Tijdens de bijeenkomst zijn de ambities van de gemeente en Beter Wonen toegelicht. Ook is uitgelegd welke fasering de gemeente voor ogen heeft en waarom is besloten om op bepaalde delen van de wijk een voorkeursrecht te leggen. Vanuit de bewoners is hierop positief gereageerd. Men onderschrijft het belang om Kerkelanden te vernieuwen. De afgelopen weken zijn met diverse eigenaren toelichtende gesprekken gevoerd over het voorkeursrecht. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het concept raadsvoorstel tot bestendiging van het voorkeursrecht.

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 de deelgebieden 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 geïntensiveerd[1]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] 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.

1.5 Het belang van de regierol prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar
De gemeente verkrijgt met het vestigen van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om deelgebieden 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).

1.6 Er zijn geen zienswijzen tegen het concept raadsvoorstel ingediend
Het concept raadsvoorstel heeft ter inzage gelegen en is toegestuurd aan de eigenaren. De eigenaren hadden vier weken de tijd om zienswijzen in te dienen tegen het concept voorstel. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben er toelichtende en verkennende gesprekken plaats gevonden met eigenaren naar aanleiding van het voorkeursrecht van het college. Een eigenaar heeft schriftelijk kenbaar gemaakt niet te willen verkopen.

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 bezien. 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 en taxatiekosten, vooralsnog geen kosten verbonden. De beperkte kosten worden gedekt vanuit het reeds beschikbare voorbereidingskrediet Kerkelanden.

Als een eigenaar zijn perceel aanbiedt aan de gemeente, besluit het college of zij hierover in onderhandeling treedt en of zij overgaat tot aankoop van de woning.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad zullen de volgende acties worden opgepakt:
1. Bekendmaking raadsbesluit door toezending aan belanghebbenden.
2. Ter inzagelegging raadsbesluit en bijbehorende stukken en kennisgeven daarvan in het gemeenteblad.
3. Inschrijven van het voorkeursrechtbesluit in de openbare registers.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel en -besluit Voorkeursrechtbeschikking op percelen in Kerkelanden (RAAD – 8599), en de daarbij horende bijlagen:
   - Grondtekening deelgebied 2 (INT - 94203) en grondtekening deelgebied 3 (INT – 94204)
   - Perceellijst deelgebied 2 (INT – 94205) en perceellijst deelgebied 3 (INT – 94206)
     NIET OPENBAAR op grond van artikel 5.1, lid 2, sub e Wet open overheid.
   - Geanonimiseerde perceellijst deelgebied 2 (INT – 94863) en geanonimiseerde perceellijst deelgebied 3 (INT – 94864)
   - Concept brief aan eigenaren bekendmaking raadsbesluit (UIT – 118980)
   - Tekst kennisgeving terinzagelegging in gemeenteblad van raadsbesluit (bijlage 4; INT - 94840)

Procesinformatie

Intern overleg
Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Kerkelanden en met de ontwikkelmanager Almelo Centraal. En het is besproken in het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling van 3 februari 2025.

Afstemming met portefeuillehouder
Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Maathuis.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier.

Het voorstel is openbaar, met uitzondering van de niet-geanonimiseerde perceellijsten (INT – 94205 en INT – 94206). Deze lijsten vermelden de namen van perceeleigenaren. Op grond van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid (Woo) mogen deze lijsten niet openbaar gemaakt worden. Bij het voorstel is een versie van de lijsten gevoegd, waarin de namen zijn weg gelakt (INT – 94863 respectievelijk INT – 94864).