

Voorkeursrecht De Lange Weeren		
Datum vraag	Fractie(s)	Vraag en antwoord
03-04-2025	Groen-Links PvdA	<p><b>Vraag:</b> Welke opties heeft de gemeente om de aankoop van de gronden te financieren?</p> <p><b>Antwoord:</b> De gemeente beschikt over meerdere mogelijkheden om de aankoop van gronden te financieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rentevrije leningen of leningen tegen gunstige voorwaarden. De gemeente kan overwegen om externe financiering aan te trekken, bijvoorbeeld via de Provincie of andere publieke instellingen zoals de RVO, die doorgaans aantrekkelijke rentetarieven hanteren.</li> <li>2. Verkoop van gemeentelijke eigendommen. De verkoop van andere gemeentelijke bezittingen, zoals onroerend goed, kan dienen als financieringsbron voor de aankoop van gronden.</li> <li>3. Herprioritering van bestaande budgetten. De gemeente kan bestaande begrotingsposten herzien en middelen vrijmaken die oorspronkelijk voor andere doeleinden waren gereserveerd.</li> <li>4. Publiek-private samenwerking (PPS) Een PPS-constructie kan onder voorwaarden een mogelijkheid zijn, dit moet wel in lijn zijn met het Didam-arrest.</li> </ol>
09-04-2025	LEV	<p>Vraag 1: Waarom kiest het college voor het herhaaldelijk inzetten van het voorkeursrecht terwijl eerdere termijnen zijn verlopen zonder dat gronden zijn verworven of plannen concreet zijn gerealiseerd?</p> <p>Antwoord 1: Waarom het college kiest voor het voorkeursrecht staat beschreven in het voorliggend raadsvoorstel.</p>

Vraag 2:

Hoe verhoudt deze maatregel zich tot het eigendomsrecht zoals beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM?

Antwoord 2:

Het vestigen van een Wvg is geen onevenredige inbreuk zolang de procedure correct wordt gevolgd en het doel legitiem is.

Vraag 3:

Is er een financieel scenario doorgerekend waarin meerdere grondeigenaren hun grond tegelijk aan de gemeente aanbieden?

En zo ja: is de gemeente dan verplicht te kopen of laat zij kansen schieten?

Antwoord 3:

De gemeente is op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) niet verplicht om aangeboden gronden daadwerkelijk aan te kopen. De Wvg geeft de gemeente een voorkeurspositie, maar geen afnameplicht. Dit betekent dat de gemeente per geval een afweging maakt of aankoop wenselijk en financieel haalbaar is.

Vraag 4:

Wat is de meerwaarde van een voorkeursrecht ten opzichte van het maken van vrijwillige koopafspraken of samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelende partijen?

Antwoord 4:

De meerwaarde van het vestigen van een voorkeursrecht ten opzichte van vrijwillige koopafspraken of samenwerkingsovereenkomsten ligt in de versterking van de regierol van de gemeente binnen een gebiedsontwikkeling.

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente het eerste recht van koop, waardoor grondeigenaren hun grond eerst aan de gemeente moeten aanbieden bij voorgenomen verkoop.

Vraag 5:

Waarom is er geen actieve participatie met grondeigenaren georganiseerd voorafgaand aan het besluit, zoals gebruikelijk bij andere ruimtelijke trajecten?

Antwoord 5:

Het voorkeursrecht is een juridisch-instrumenteel middel dat primair gericht is op het veiligstellen van de gemeentelijke regie in het gebied, met het oog op toekomstige gebiedsontwikkeling. Een brede participatie vooraf zou het risico met zich meebrengen dat grondspeculatie ontstaat of dat strategisch gedrag wordt vertoond, wat het doel van het instrument zou kunnen ondermijnen.

Vraag 6:

Kan de portefeuillehouder aantonen dat het voorkeursrecht in eerdere gevallen heeft geleid tot snellere of betere gebiedsontwikkeling binnen Edam-Volendam?

Antwoord 6:

Een concreet voorbeeld is de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer. Daar heeft het voorkeursrecht de gemeente in staat gesteld om gericht gronden te verwerven en zo regie te voeren op de ruimtelijke en programmatische invulling. Dit heeft geleid tot een efficiënter ontwikkelproces, met betere afstemming tussen publieke en private belangen en een resultaat dat aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente.

Vraag 7:

Hoe voorkomt de gemeente dat dit juridische middel tot verdere vertraging leidt, doordat grondeigenaren het proces gaan frustreren of in beroep gaan?

Antwoord 7:

De gemeente is zich bewust van het risico dat het inzetten van een juridisch instrument zoals het voorkeursrecht weerstand kan oproepen bij grondeigenaren. De vestiging van het voorkeursrecht in het plangebied Lange Weeren is mede ingegeven door het feit dat een ontwikkelende partij niet bereid is om mee te werken aan de gewenste ontwikkeling. Sterker nog, deze partij zorgt op dit moment actief voor vertraging in het proces, wat de voortgang van de gebiedsontwikkeling belemmert.

De gemeente blijft desondanks bereid het gesprek aan te gaan met grondeigenaren en andere betrokkenen, om belangen, zorgen en kansen te bespreken en waar mogelijk samenwerking te verkennen — voor zover dit past binnen de gemeentelijke beleids- en ontwikkelrichting.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is juridisch zorgvuldig voorbereid en voldoet aan de eisen van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierdoor is het besluit goed verdedigbaar in een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure, wat de kans op verdere vertraging beperkt. Kortom, door in te zetten op zorgvuldigheid, juridische stevigheid en gerichte samenwerking binnen duidelijke kaders, wil de gemeente voorkomen dat het proces nog verder wordt vertraagd en de regie op de gebiedsontwikkeling verloren gaat.

Vraag 8:

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht op percelen van ontwikkelaars waarmee eerder een intentieovereenkomst bestond? Ontbreekt het hier aan vertrouwen in de markt?

Antwoord 8:

De vestiging van het voorkeursrecht betreft percelen die van strategisch belang zijn voor de gebiedsontwikkeling en maakt géén onderscheid tussen typen eigenaren. Ook gronden van ontwikkelaars waarmee eerder intentieovereenkomsten zijn gesloten, vallen hieronder.

Het voorkeursrecht is niet ingegeven door een gebrek aan vertrouwen in de markt, maar dient om de gemeente in staat te stellen de regie op de ontwikkeling te behouden, ongeacht wie de eigenaar is.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar het antwoord op vraag 7 en de onderbouwing in het raadsvoorstel.

Vraag 9:

Waarom kiest de gemeente ervoor om marktwerking te belemmeren in plaats van juist te stimuleren dat marktpartijen woningen bouwen, zeker gezien de woningnood en de eigen ambities in De Lange Weeren?

Antwoord 9:

Het vestigen van een WVG belemmert de marktwerking niet. Integendeel: het is een instrument waarmee de gemeente regie kan voeren op de ontwikkeling van een gebied. In het geval van De Lange Weeren helpt de WVG om te zorgen dat de gronden beschikbaar blijven voor een integrale gebiedsontwikkeling die aansluit bij de ambities van de gemeente op het gebied van woningbouw.

Vraag 10:

Is het college bereid verantwoordelijkheid te nemen voor de schade die ontwikkelaars of grondeigenaren lijden als gevolg van waardedaling, vertraging of beperking van hun eigendomsrechten?

Antwoord 10:

Het vestigen van een WVG levert op zichzelf geen schade op voor ontwikkelaars of grondeigenaren. De maatregel beperkt het eigendom niet, maar geeft de gemeente tijdelijk het recht van eerste koop wanneer een eigenaar besluit zijn grond te verkopen. Tot dat moment behoudt de eigenaar de volledige zeggenschap over het gebruik van zijn eigendom.

De WVG heeft dan ook geen invloed op de waarde van de grond, noch op de bestaande rechten van eigenaren. Eventuele ontwikkelingen kunnen nog steeds plaatsvinden, mits deze passen binnen het gemeentelijk beleid. Er is dus geen sprake van schade als gevolg van waardedaling, vertraging of beperking van eigendomsrechten door het enkele vestigen van een voorkeursrecht.

Vraag 11:

Wat is de concrete aanleiding om nú een voorkeursrecht te vestigen? Zijn er feitelijke transacties of prijsopdrijvingen geweest die dit ingrijpen noodzakelijk maken, of is dit puur speculatief beleid?

Antwoord 11:

De motivatie van het college om op dit moment een voorkeursrecht te vestigen, is toegelicht in het raadsvoorstel. Het besluit is niet gebaseerd op speculatie, maar op de wens om regie te houden op de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Door het voorkeursrecht tijdig te vestigen, kan de gemeente haar publieke doelen beter borgen en wordt ongewenste prijsopdrijving in de toekomst voorkomen.

Vraag 12:

Welke garanties zijn er dat de gemeente de verworven gronden ook daadwerkelijk binnen redelijke termijn benut voor woningbouw, en dat deze niet jarenlang braak blijven liggen?

Antwoord 12:

Zoals aangegeven is het opstellen van het omgevingsplan inmiddels gestart. Dit onderstreept de serieuze en concrete inzet om op korte termijn tot realisatie over te gaan.

Hoewel het streven is om het terrein zo snel mogelijk te benutten voor woningbouw, kunnen bezwaar- en beroepsprocedures de planning beïnvloeden. De gemeente heeft hier niet altijd directe invloed op. Toch geldt: zodra juridische en planologische procedures het toelaten, zal de gemeente voortvarend handelen.

Vraag 13:

Hoe vaak heeft de gemeente eerder een voorkeursrecht gevestigd dat later niet leidde tot verwerving of ontwikkeling? En wat heeft dat gekost in juridische kosten en ambtelijke inzet?

Antwoord 13:

De gemeente heeft in het verleden enkele keren gebruikgemaakt van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), waarbij dit niet altijd heeft geleid tot daadwerkelijke verwerving of ontwikkeling. Dat is op zichzelf niet ongebruikelijk, omdat de Wvg primair bedoeld is als sturingsinstrument om regie te houden op ruimtelijke ontwikkelingen en ongewenste grondspeculatie te voorkomen.

Een volledig overzicht van eerdere gevallen is niet beschikbaar. Deze informatie is niet op een betrouwbare en eenduidige manier te achterhalen.