

Informatieavond Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 28-09-2023 Leek

Vanuit de eigenaren zijn circa 40 aanwezigen.

Welkom door Ferdinand Hoogewoud vanuit Arcadis, voorstellen aanwezige ambtenaren.
Welkom door Wethouder Hans Haze, korte toelichting op het plan. Wethouder Bert Nederveen sluit later aan.

Voor de ruimtelijke plannen die de gemeente Westerkwartier met de gebieden heeft, zijn er aparte informatieavonden:

10 okt Woonplan Zuidhorn Brittil

19 okt Woonplan Leek Tolbert

Uitleg Wvg door Arcadis (zie ook de presentatie)

Vragen bewoners en uitleg Arcadis:

Bewoner: Gaat de Wvg mee naar de ouder of het kind mocht het pand overgedragen worden?

Arcadis: De Wvg volgt de zaak niet de persoon, dus ja, dat is correct.

Bewoner: Aangetekende brieven slecht aangeleverd door PostNL/ Cyclopost.

Arcadis: Gaan we een melding van maken om dit bij evt. vervolgpst te voorkomen.

Bewoner: Is een huis minder waard als er een Wvg op zit?

Arcadis: Een woning is niet per definitie minder waard als er Wvg op ligt. De gemeente dient de marktwaarde (tot stand gekomen tussen redelijk handelende verkoper en koper) te betalen.

Bewoner: Stel de gemeente is te laat, dan ben je 3 jaar vrij. Klopt het dat de nieuwe koper wel weer een Wvg opgelegd krijgt?

Arcadis: Klopt, je krijgt het voorkeursrecht niet opnieuw opgelegd, maar het blijft er op gevestigd.

Bewoner: Kan de 3 jaar verlengd worden na een raadsbesluit?

Arcadis: Ja dat kan, dit komt vaker voor.

Bewoner: Stel een projectontwikkelaar biedt bij het verkopen meer, mag ik daar dan op in gaan?

Arcadis: Nee je moet onderhandelen met de gemeente. Gemeente moet het aankopen tegen marktwaarde. Redelijk handelende (ver)koper.

Bewoner: Jullie spreken over vrijheid, wat is dan vrijheid in dit geval?

Arcadis: Vrijheid om het niet te verkopen. Pas als je het zelf wil verkopen dan moet je het aan de gemeente aanbieden.

Bewoner: Wat wordt het plan van de gemeente de komende 3 jaar. Als het plan klaar is en meneer x wil het terrein niet verkopen, wat gebeurt er dan?

Arcadis: Inhoudelijk geen antwoord op te geven. Ook al is er geen Wvg en er komt een woonplan dat zit je in dezelfde situatie.

Bewoner: Is de volgende stap toepassing van de onteigeningswet?

Arcadis: Nee, dan volgende deze stappen; Gemeente zal actief de bewoners benaderen om te verkopen. Geen recht op de marktwaarde maar marktwaarde + bijkomende schades (verhuiskosten, adviseur bijvoorbeeld). Mocht je daar niet uitkomen maar gemeente wil grond wel in handen hebben dan kom je tot een onteigeningsprocedure. Het zal dan de Omgevingswet die 1 januari 2024 in werking treedt, worden waar dit onder valt.

Bewoner: Onderhandelen over marktwaarde, stel je komt hier niet uit en er is een verschil. Ik wil het verkopen dus ik bied het aan maar ik word het niet eens met de gemeente wat gebeurt er dan.

Arcadis: Dan ga je naar de rechtbank (verzoekt de gemeente de rechtbank in te schakelen).

Bewoner: Waarom wordt er bij de eerste prijs niet de schade meegenomen maar pas bij onteigening.

Arcadis: De wet geeft dit weer, zo staat het in de Wvg.

Bewoner: 'Gemeente mag niet onder de marktwaarde zitten, dan mag u naar de rechtbank'. 'Een Wvg zorgt er niet voor dat een woning minder waard is'. Hoe komt de gemeente tot de marktwaarde?

Arcadis: Te vroeg om daar uitspraak over te doen. Veelal door een taxatie vanuit de gemeente, maar dit mag u zelf ook doen. Op basis daarvan gaat de gemeente met u in onderhandeling.

Bewoner: Een taxateur neemt de Wvg niet mee?

Arcadis: Een door de gemeente ingeschakelde taxateur neemt het gegeven mee dat er een Wvg gevestigd is. Het is een element, maar niet per definitie een negatief element.

Bewoner: In de brief staat dat er geen structuurvisie is, hoe nu verder? Gaat de gemeente een bestemmingsplan maken?

Arcadis: Geen duidelijkheid over te geven. Advies is om hiervoor aan te sluiten bij de infoavond, de planologische procedure wordt daar uitgelegd.

Bewoner: Omgevingswet, hoe verloopt deze zaak ten opzichte van de Omgevingswet?

Arcadis: De werking van de Wvg is min of meer integraal overgenomen in de Omgevingswet, deze wet zal geen wijziging geven aan de Wvg.

Bewoner: Opmerking uit de brief; Met als aantekening dat deze gronden niet eerder betrokken zijn geweest bij een aanwijzing Wvg?

Arcadis: De brief klopt dan niet voor Tolbertervaart-Noord. In het besluit van het B&W staat het wel juist. → Mevrouw gaat individuele vraag stellen

Bewoner: Stel u zit in mijn situatie, wat zou u doen? Eieren voor je geld kiezen?

Arcadis: Vooral praten met mensen, wat is de situatie wat gaat er gebeuren, aansluiten bij infoavonden en de plannen bekijken. Politiek benaderen, zienswijze indienen, bezwaarschrift indienen tegen B&W besluit. 'Ik zou vooral informatie vergaren en zienswijze indienen'

Bewoner: In de brief staat voor 18 okt zienswijze indienen, pas 19 okt is er een infoavond woonplan. Staan we onder druk/ geen tijd om na te denken? Woonplan is wel bepalend hoe onze toekomst eruit gaat zien.

Gemeente: Woonplan staat al op de website, www.westerkwartier.nl/woonplan-per-dorp. Tolbertervaart is voor nu nog een vlek, er zijn nog geen uitgewerkte plannen. We hebben alleen nog maar ideeën, gesprekken met de scholen en sportvereniging komen nog. 19 okt is er dus ook nog geen concreet plan.

Bewoner: Plan heeft ooit al een Wvg gehad, welke gronden zijn er al bij de gemeente in bezit?

Arcadis: Op de kaart is 1 vlak wit en die is van de gemeente.

Bewoner: Wat kunnen wij 19 okt aan info verwachten?

Arcadis: Presentatie hoe het woonplan tot stand is gekomen. Hoe is de gemeente tot de locatie gekomen.

Bewoner: In 2008 was er ook een plan voor de woningen aan de Tolbertervaart, die vielen toen buiten het plan. Is dat 19 okt ook nog niet bekend?

Gemeente: Nee, alles moet nog uitgewerkt worden. Bestaande woningen willen we misschien wel zoveel mogelijk laten staan maar dit kunnen we op dit moment niet garanderen.

Bewoner: Het doet een mens ontzettend veel zoiets, dan hebben we liever een concreet plan i.p.v. een vlek. Bericht ons eerder over zulke dingen. Geen vertrouwen meer in de gemeente.

Arcadis: Er is zeker begrip, zowel ambtelijk als bestuurlijk, dat het overvalt. Maar plannen aankondigen en vertellen dat je van plan bent voorkeursrecht te gaan vestigen, is het paard achter de wagen spannen. Ontwikkelaars en/of speculanten zullen dan misschien al op pad zijn, figuurlijk en letterlijk. Ten nadele van de regierol die de gemeente wil hebben in de ontwikkeling. Ook voor wie woningen bestemd zijn (zo mogelijk eigen inwoners) en soort woningen (zo mogelijk starters en jongeren). Ook wil je juist niet alles al precies vastleggen voordat je het overleg met partners en burgers begint, juist opties openhouden.

Bewoner: Als niemand gaat verkopen, wat gaat er dan gebeuren?

Arcadis: Er zijn nog geen keuzes gemaakt door gemeente, pas als de plannen er na betrokkenheid van alle belanghebbenden er zijn weten we wat er moet gebeuren. Vervolgens gaan we de plannen uitvoeren. Je bent niet verplicht om het NU te verkopen.

Bewoner: Verschil met de vorige Wvg, toen was het gemeente Leek. Nu hebben we een andere gemeente, andere raad en deze mensen gaan beslissen over de plannen van de gemeente. Angst dat de gemeente nu groter is ook machtiger is. Wederom weinig vertrouwen in de gemeente.

Arcadis: Er is begrip voor ieder zijn gevoel vanuit de gemeente. Als gemeente moeten we kijken naar het breder belang. Er wordt voldoende ruimte geboden om er invloed op uit te oefenen. Besluiten zullen helaas niet voor iedereen passend zijn.

Na de gelegenheid van het stellen van algemene vragen is er gelegenheid voor het stellen van individuele vragen aan de aanwezige deskundige van Arcadis, ambtenaren en wethouders. Hier wordt gebruik van gemaakt.