TwynstraGudde

Bijlage II Evaluatie inzet voorkeursrecht Kerneelhoven en Hoebenakker

De gemeente Nederweert heeft voor de ontwikkeling van woningbouw in het recente verleden voorkeursrecht ingezet om gronden te verwerven bij de woningbouwontwikkelingen *Kerneelhoven-Noord* en *Hoebenakker Afbouw*. Deze bijlage geldt als analyse voor beide voorgenomen verwervingen met toepassing van het voorkeursrecht. Voor beide woningbouwontwikkelingen geldt dat het beoogde effect met het vestigen van voorkeursrecht, namelijk grondverwerving, niet heeft plaats gevonden.

Voor beide ontwikkelingen geldt dat, nadat voorkeursrecht was gevestigd, door een rentmeester is gesproken met de grondeigenaren. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat er onder de grondeigenaren in *Hoebenakker Afbouw* weinig animo was voor verkoop en dat de grondeigenaren in *Kerneelhoven-Noord* zich op zelfrealisatie beroepen en daarover met ontwikkelende partijen in gesprek zijn.

Over de vestiging van het voorkeursrecht op voorgenoemde ontwikkelingen wordt tevens in een collegevoorstel van 17 september 2024 betreft het vervallen van het voorkeursrecht per 4 december 2024 aangegeven dat "*bij het vestigen van voorgenoemde voorkeursrechten in november 2021 geen middelen zijn gereserveerd in de gemeentelijke reserve grondexploitatie om de gronden ook daadwerkelijk aan te kopen indien deze aan de gemeente worden aangeboden. Bovendien ontbrak het in de organisatie aan voldoende kennis, capaciteit en ervaring om op grotere schaal gronden te verwerven en om bijvoorbeeld IV-vergunningen (met belemmerende cirkels) uit te kopen of te verplaatsen naar alternatieve locaties.*"

Verder wordt benoemd dat *"naar de toekomst toe het van belang is dat we middelen reserveren waarmee de gemeente adequaat grondposities kan verwerven om de woningbouwambities waar te kunnen maken. De recente stijging van de grondprijzen bemoeilijkt ook de actieve grondpolitiek voor beide locaties door de gemeente."*

Gedurende de termijn dat het voorkeursrecht van kracht is moet met de grondeigenaar tot overeenstemming gekomen worden om de grond minnelijk te verwerven. Hierbij maakt een grondeigenaar altijd de afweging of deze bij zelfrealisatie niet financieel beter af is dan bij een eventuele verkoop aan de gemeente. In de praktijk wordt er net zolang gesproken totdat het voorkeursrecht vervalt en de grondeigenaar gedurende twee jaar de grond aan eenieder kan verkopen en staat de gemeente buitenspel. Dit schaadt de gemeentelijke positie bij de gebiedsontwikkeling en frustreert daarmee de vaart en voortgang om ruimtelijke doelen te bereiken.

Voorgenoemde casuïstiek laat zien dat het vestigen van voorkeursrecht geen garantie geeft voor een verwerving, omdat grondeigenaren bijvoorbeeld niet willen verkopen. Dergelijk scenario geldt vrijwel bij elke vestiging van voorkeursrecht. Daarentegen laat de casuïstiek zien dat bij het vestigen van een voorkeursrecht er wel middelen beschikbaar gesteld moeten worden om adequaat grondposities te kunnen verwerven. Indien dat namelijk niet gedaan wordt en de grondeigenaren de grond aanbieden aan de gemeente dan moet de gemeente binnen zes weken het bod accepteren of niet. Als binnen die periode dan geen beschikbare middelen zijn of het college van B&W moet het proces door om van de gemeenteraad financiering te krijgen dan voegt het vestigen van een voorkeursrecht weinig toe.