

Datum

25 juni 2026

Onderwerp

Intrekken voorkeursrecht Amsteleind Zuid
bestaande woningen en gedeelte percelen

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. De voorkeursrechten op grond van de Omgevingswet gelegen op percelen die zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende "Kadastrale kaart percelen waarop voorkeursrecht wordt ingetrokken" en "Percelenlijst waarop voorkeursrecht wordt ingetrokken" in te trekken. Het betreft de percelen Gemeente Oss sectie N nummers 2, 47, 7, 12, 19, 322, 321, 21, 22, 23, 24, 265, 295, 43, en sectie C nummers 6860, 6859, 7051, 7050, 6987, 7023 en 6766 en gedeeltelijk van percelen van Gemeente Oss sectie N nummers 8, 15, 33, 53 en 367.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 11 mei 2023 heeft de raad besloten op het gehele gebied van Amsteleind Zuid voorkeursrecht te vestigen. Hierdoor krijgt de gemeente Oss het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Het voorkeursrecht van mei 2023 heeft ook betrekking op percelen met bestaande woningen. De reden hiervoor was dat er nog onduidelijkheid was over de verdere planvorming van Amsteleind Zuid. De toenmalige – en nog steeds geldende - insteek is om waar mogelijk bestaande woningen te behouden. Inmiddels is de planvorming verder gevorderd en is er voldoende inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Hierdoor kan het voorkeursrecht gericht worden toegepast en waar nodig aangescherpt. Dit biedt de gemeente tevens de mogelijkheid om beter onderbouwde keuzes te maken voor het verwervingstraject en verschaft daarnaast meer duidelijkheid aan de eigenaren en bewoners van desbetreffende percelen.

Welk resultaat willen we bereiken?

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. Het grootste deel van de woningen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd, door o.a. transformatie, inbreiding of herstructurering. Maar niet de gehele woningbouwopgave kan binnen de bestaande stedelijke omgeving worden gerealiseerd. Amsteleind zorgt met 3.000 woningen voor een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave in Oss. Het deelgebied Amsteleind Zuid voorziet in het grootste aantal, namelijk circa 1.800 woningen. Om als gemeente regie te behouden is er eerder voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen, zodat gronden aangekocht kunnen worden. Door de verdere planuitwerking kan het voorkeursrecht verder aangescherpt worden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het behouden van het voorkeursrecht op woningen brengt een financieel risico mee
Momenteel ligt het voorkeursrecht over het gehele plangebied van Amsteleind Zuid. Ook op de bestaande woningen is het voorkeursrecht gevestigd. Als een eigenaar middels een prijsbepaling bij de rechtbank vraagt om het geheel aan te kopen, dus inclusief opstal, dan dient de gemeente hier in mee te gaan. De gemeente heeft immers overal voorkeursrecht opgelegd. De woning dient dan ook aangekocht te worden, terwijl dit deel niet ontwikkeld wordt omdat er een courant pand staat en het tevens in het stedenbouwkundige plan past. Gevolg is dat de gemeente de woning, nadat het is aangekocht, weer op de markt zet. De

gemeente maak dan onnodige kosten zoals bijkomende vergoedingen in het kader van de prijsbepaling (inkomens- of vermogensschade, kosten van deskundige bijstand van de eigenaar, overige redelijkerwijs gemaakte kosten die samenhangen met de aanbieding en overdracht.), Proceskosten, Overdrachtskosten en fiscale lasten eventueel beperkte verkoopmogelijkheden of verkoop tegen lagere prijs.

1.2 Door het voorkeursrecht in te trekken zijn er meer verwervingsopties

Als het voorkeursrecht ingetrokken wordt op de woningen kopen we alleen de essentiële grondposities aan die we nodig hebben. Als de woning niet nodig is, dan kan deze woning buiten het onderhandelingstraject worden gehouden. Mocht de woning alsnog door de eigenaar worden aangeboden of mocht blijken dat het, om welke reden dan ook, toch verstandig is om de woning aan te kopen dan kan de gemeente alsnog de keuze maken om deze te betrekken in de onderhandeling. Dit staat los van het feit dat er geen voorkeursrecht meer gevestigd is. Hierdoor ontstaat er meer vrijheid in het verwervingstraject.

1.3 Geen ontwikkeling voorzien de komende jaren

De gronden waarvan het voorkeursrecht nu wordt verwijderd, betreffen gronden die niet noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het deelgebied Amsteleind Zuid. Daar waar we wel willen ontwikkelen of nog niet geheel zeker zijn, blijft het voorkeursrecht behouden. In de toekomst zullen wij steeds blijven kijken of het voorkeursrecht op de juiste gronden is ingezet.

1.4 Inzetten instrumenten daar waar nodig

Met het raadsbesluit van 11 mei 2023 is het voorkeursrecht op het gehele gebied gelegd. Bestaande woningen blijven zoveel ongemoeid. Hierdoor is een aantal van de met voorkeursrecht belaste delen van percelen met het inzicht van nu niet meer nodig voor de ontwikkeling van Amsteleind. Voorkeursrecht is een zwaar middel, dat we met zorg moeten inzetten. Eigenaren worden beperkt in hun mogelijkheden. Met het doorhalen van het voorkeursrecht daar waar we de komende jaren niet gaan ontwikkelen, geven we richting aan het gebied en leggen we geen onnodige bezwaren op.

1.5 Intrekken voorkeursrecht is een raadsbevoegdheid

Onder de Omgevingswet is het intrekken van aanwijzingsbesluiten een bevoegdheid van de raad, zie artikel 9.5.1 Omgevingswet:

Als een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 9.1, eerste en tweede lid, of als de voorkeursrechtbeschikking niet binnen de in artikel 16.82a genoemde

termijn in de openbare registers is ingeschreven, trekt het bestuursorgaan dat het gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld in.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Geen ontwikkeling voorzien de komende jaren

De gronden waarvan het voorkeursrecht nu wordt verwijderd, betreffen gronden die we de komende jaren niet willen ontwikkelen. Daar waar we wel willen ontwikkelen of nog niet geheel zeker zijn hoe de begrenzing gaat lopen, blijft het voorkeursrecht gehandhaafd. Het intrekken van het voorkeursrecht betekent dat het instrument gedurende een periode van drie jaar niet opnieuw kan worden gevestigd. Deze afweging is expliciet betrokken bij dit besluit. Als later blijkt dat we de gronden toch, om welke onvoorziene reden dan ook, willen verwerven dan kunnen deze zonder voorkeursrecht aangekocht worden door de gemeente indien blijkt dat het perceel toch benodigd is.

1.2 Andere partijen kunnen de gronden kopen

De gronden waarvan het voorkeursrecht wordt verwijderd hebben geen beperkingen meer. Dit kan betekenen dat ontwikkelaars de gronden kopen. Aangezien het om beperkte percelen gaat inclusief woning wordt verwacht dat de kans klein is dat een ontwikkelaar deze grond aankoopt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Als er voorkeursrecht op gronden is gevestigd, geeft de gemeente daarmee aan de gronden voor ontwikkeling nodig te hebben en open te staan voor aankoop. Door het voorkeursrecht te laten vervallen op percelen die voorlopig niet ontwikkeld gaan worden, halen we deze (financiële) verwachting weg.

b. Communicatie

De eigenaren worden voorafgaand aan het raadsbesluit middels een brief op de hoogte gebracht dat de raad voornemens is om een besluit te nemen over het voorkeursrecht op hun perceel. Na besluitvorming ontvangen de eigenaren een brief dat hun perce(e)l(en) niet meer onder voorkeursrecht vallen. Zie de voorbeeldbrief in de bijlage. Daar waar gronden formeel zijn aangeboden en de onderhandelingen zijn opgestart zal dit formeel en zorgvuldig afgehecht worden.

c. Uitvoering

n.v.t.

d. Overlegd met

Afdeling Vastgoed

Afdeling Financiën

Afdeling RO

Afdeling Projectenbureau

Bijlagen

- Kadastrale kaart percelen waarop voorkeursrecht wordt ingetrokken
- Percelenlijst waarop voorkeursrecht wordt ingetrokken
- Voorbeeldbrief aan eigenaren

Samenvatting

Door de steeds verdere concretisering van Amsteleind Zuid is een aantal percelen of gedeelte van percelen, waarop in het verleden voorkeursrecht is gevestigd, niet direct nodig voor de verdere ontwikkeling van het deelgebied. Het gaat met name om delen van percelen waarop bestaande woningen staan en een deel van het gebied waarop geen ontwikkeling is voorzien. Op onder andere deze deelpercelen kan het voorkeursrecht worden ingetrokken.