

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-031369

Datum b&w-vergadering:

3 juni 2025

Onderwerp:

Opstarten gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 9.16 Omgevingswet voor twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst.

Te nemen besluit:

1. Bij de rechtbank een prijsvaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 9.16 Omgevingswet te starten voor twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst.
2. De gemeente in deze procedure zich te laten vertegenwoordigen door mrs. P.L.G. Haccou en J.J.M Kwakkernaat, dan wel een andere advocaat van Nysingh advocaten en notarissen N.V., om in bedoelde procedure als advocaten op te treden en daarin alle noodzakelijk geachte processuele handelingen te verrichten (besluit burgemeester)
3. Hiertoe bijgaand procesbesluit te ondertekenen.
4. Bijlagen 7, 8 en 10 bij dit voorstel aan de openbaarheid onttrekken op grond van artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.
5. De bijgevoegde Informatiememo "Voortgang proces gemeentelijk voortgangsrecht Vriezenenck te Elst" te versturen naar de gemeenteraad.
6. De gemeenteraad voor te stellen om voor de aankoop van de gronden inclusief opstallen en bijkomende kosten via een begrotingswijziging een krediet van € 2.000.000,- beschikbaar te stellen en als strategische grond op de balans te activeren en de jaarlijkse kapitaallasten (rente) op te nemen in de nog op te stellen Begroting 2026.

Team/ behandelend ambtenaar:

TBPF / Joost Smeulders

Status advies:

Openbaar met uitzondering van bijlagen 7, 8 en 10

Portefeuillehouder:

Wethouder Rik van den Dam

Doorgeleiding naar de raad:

Ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Nysingh advocaten en notarissen N.V. en Kendes Rentmeesters & Adviseurs

Betrokkenen bij advies intern:

- ☒ Juridisch adviseur
- ☒ Financieel adviseur
- ☐ Inkoop adviseur
- ☐ P&O-adviseur
- ☐ Communicatieadviseur

Overig, te weten: Grondzaken jurist

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Perceellijst met kenmerk 2024-TSP-02
2. Grondtekening met kenmerk D2024-10-001050
3. Verzoek Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 14 oktober 2024 om in onderhandeling te treden
4. Verzoek Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 6 mei 2025 opstarten prijsvaststellingsprocedure percelen Valburgseweg gebied "Vriezenenck"
5. Geprioriteerde plan Vivare / Pleyade Vriezenenck te Elst d.d. 27-05-2024
6. Brief aan Vivare d.d. 26 november 2024 prioritering plan Vriezenenck te Elst
7. Samenvatting concept grondexploitatie plan Vriezenenck te Elst (**NIET OPENBAAR**)
8. Concept intentieovereenkomst gemeente Overbetuwe – Vivare (**NIET OPENBAAR**)
9. Procesbesluit prijsvaststellingsprocedure percelen Valburgseweg
10. Raadsinformatiememo (**NIET OPENBAAR**)
11. Raadsvoorstel Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst
12. Raadsbesluit Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst

Bijlagen voor Raad:

1. Perceellijst met kenmerk 2024-TSP-02
2. Grondtekening met kenmerk D2024-10-001050
3. Verzoek Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 14 oktober 2024 om in onderhandeling te treden
4. Verzoek Stichting het Rentambt van Over-Betuwe d.d. 6 mei 2025 opstarten prijsvaststellingsprocedure percelen Valburgseweg gebied "Vriezenenck"
5. Geprioriteerde plan Vivare / Pleyade Vriezenenck te Elst d.d. 27-05-2024
6. Brief aan Vivare d.d. 26 november 2024 prioritering plan Vriezenenck te Elst
7. Raadsinformatiememo (**NIET OPENBAAR**)
8. Raadsvoorstel Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst
9. Raadsbesluit Krediet aankoop gronden inclusief opstallen Valburgseweg te Elst

Te nemen besluit

1. Bij de rechtbank een prijsvaststellingsprocedure te starten als bedoeld in artikel 9.16 Omgevingswet voor twaalf percelen gelegen aan de Valburgseweg te Elst.
2. De gemeente in deze procedure zich te laten vertegenwoordigen door mrs. P.L.G. Haccou en J.J.M Kwakkernaat, dan wel een andere advocaat van Nysingh advocaten en notarissen N.V., om in bedoelde procedure als advocaten op te treden en daarin alle noodzakelijk geachte processuele handelingen te verrichten (besluit burgemeester).
3. Hiertoe bijgaand procesbesluit te ondertekenen.
4. Bijlagen 7, 8 en 10 bij dit voorstel aan de openbaarheid onttrekken op grond van artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.
5. De bijgevoegde Informatiememo "Voortgang proces gemeentelijk voortgangsrecht Vriezenenck te Elst" te versturen naar de gemeenteraad.
6. De gemeenteraad voor te stellen om voor de aankoop van de gronden inclusief opstellen met bijkomende kosten een krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000,- en de jaarlijkse kapitaallasten (rente) op te nemen in de Begroting 2026.

Inleiding

Stichting het Rentambt van Over-Betuwe heeft op 14 oktober 2024 de gemeente uitgenodigd om in onderhandeling te treden over de vervreemding en overdracht van de percelen kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nummers 217, 395, 396, 2110, 2111, 2986, 4326, 6616, 6640, 6834, 7055 en 7134 in het gebied "Vriezenenck" gelegen aan de Valburgseweg te Elst. Op deze percelen heeft uw college op 1 oktober 2024 een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht is bij raadsbesluit van 3 december 2024 bestendigd voor de duur van 3 jaar.

Vervolgens zijn partijen de onderhandelingen gestart. Partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen. Stichting het Rentambt van Over-Betuwe heeft de gemeente in een aangetekende brief, verstuurd op d.d. 6 mei 2025 en door de gemeente ontvangen op 22 mei 2025 verzocht om een prijsvaststellingsprocedure te starten bij de rechtbank.

De gemeente moet binnen 4 weken na ontvangst van dat verzoek de rechtbank vragen om een oordeel over de prijs te geven. Als de gemeente dit niet of niet tijdig doet dan is Stichting het Rentambt van Over-Betuwe 3 jaar vrij om de percelen aan derden te verkopen. Stichting het Rentambt van Over-Betuwe wil dan een online verkoopprocedure starten en de percelen aan derden verkopen. De gemeente loopt dan het risico dat de boomgaard, die de gemeente wil behouden, gekapt gaat worden.

In dit voorstel wordt voorgesteld om bij de rechtbank een prijsvaststellingsprocedure als bedoeld in artikel 9.16 Omgevingswet te starten.

Beoogd resultaat

De gemeente wil de regie houden en tevens sturing geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling binnen het gebied “Vriezenenck” (de gemeente heeft aan dit gebied de functies Wonen, Verkeer en Natuur toegedacht). Het betreft een intensievere vorm van Wonen dan de huidige vorm, namelijk het toevoegen van sociale woningen met zorg (die er nu niet zijn) en daarbij horende infrastructuur en natuur.

Met het starten van de prijsvaststellingsprocedure behoudt de gemeente het eerste recht van koop en wordt een onafhankelijk oordeel over de prijs verkregen. De gemeente kan vervolgens de percelen voor die prijs verwerven en maakt daarmee de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard mogelijk.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De gemeente wil haar voorkeurspositie behouden.

Indien het college niet (tijdig) een verzoekschrift tot prijsbepaling bij de rechtbank indient, is de eigenaar gedurende 3 jaren vrij de onroerende zaak aan een derde te verkopen. Daarmee verliest de gemeente haar eerste recht van koop. Dit is niet gewenst, omdat verwerving van de percelen realisatie van de beoogde gebiedsontwikkeling, waaronder behoud van de boomgaard, mogelijk maakt.

1.2 Een prijsbepalingsprocedure draagt bij aan een onafhankelijk oordeel over de koopprijs.

Partijen waren in onderhandeling over de aankoop van de percelen gelegen aan de Valburgseweg om de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het is niet gelukt om tot overeenstemming te komen over de koopsom.

Bij de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure zal de rechter een of meer onafhankelijke deskundigen benoemen die een advies uit gaan brengen over de reële marktprijs voor de betreffende percelen. Op basis van deze informatie zal de rechter een beslissing nemen over de prijs. Dat is een prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. De rechter zal binnen 6 maanden na het verzoek tot vaststelling van de prijs bij beschikking uitspraak doen.

1.3 Verwerving van de percelen maakt het behoud van de boomgaard mogelijk.

Zolang de gemeente de boomgaard niet in eigendom heeft, loopt de gemeente het risico dat de boomgaard gekapt gaat worden. Door de prijsvaststellingsprocedure te starten, te doorlopen en vervolgens de percelen aan te kopen voor de door de rechter vastgestelde prijs, kan de gemeente de beoogde gebiedsontwikkeling realiseren, waaronder het behoud van de boomgaard.

2.1 Het is praktisch de uitvoeringshandelingen door advocaten dan wel de betreffende medewerkers te laten uitvoeren.

Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet kan de burgemeester de vertegenwoordiging van de gemeente aan een ander opdragen. De uitvoeringshandelingen betreffen onder andere de opdracht aan de advocaat tot indiening van het verzoekschrift en het opstellen en indienen c.q. versturen van stukken.

3.1 Het besluit tot het voeren van een civiele procedure en de vertegenwoordiging van de gemeente en de omvang daarvan worden vastgelegd in bijgaand procesbesluit

De rechtbank kan vragen om overlegging van het procesbesluit dat uw college heeft genomen op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet.

4.1 Deze bijlage bevat gevoelige financieel-economische informatie

De informatie in de samenvatting concept grondexploitatie kan bij openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente schaden.

5.1 Raadsinformatiememo geeft inzicht op voortgang proces en financiële inschatting van de hoogte van door de rechter vast te stellen grondwaarde

Voordat de rechter de prijs vast gaat stellen zal de gemeenteraad de benodigde middelen beschikbaar moeten stellen. Met de informatiememo "Voortgang proces gemeentelijk voortgangsrecht Vriezenenck te Elst" wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld van het proces en de financiële inschatting van de hoogte van de door de rechter vast te stellen grondwaarde, zodat ze op termijn haar besluitvormende rol goed in kan vullen.

6.1 Voordat de rechter de prijs vast gaat stellen zal de gemeenteraad de benodigde middelen beschikbaar moeten stellen.

De aankoop is een bevoegdheid van het college. Het is echter aan de gemeenteraad om de benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen. Hiermee heeft de gemeenteraad een belangrijke stem in het proces. Om de beoogde gebiedsontwikkeling en het behoud van de boomgaard mogelijk te maken is het van belang dat de gemeenteraad de benodigde middelen beschikbaar stelt.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 De rechter kan een hogere prijs vaststellen dan de door Kendes getaxeerde waarde.

De percelen (met opstallen) zijn door Kendes Rentmeesters & Adviseurs - rekening houdende met de beoogde gebiedsontwikkeling en uitgaande van schone grond - getaxeerd tegen de in de bijgaande samenvatting concept grondexploitatie (bijlage 7) opgenomen grondwaarde. De kans bestaat dat de rechter een hogere prijs vast gaat stellen. De verwachting van Kendes Rentmeesters & Adviseurs is dat de waarde niet meer dan € 150.000,- naar boven of onder af zal wijken van de getaxeerde waarde.

1.2 De benodigde middelen voor aankoop grond zijn nog niet geborgd.

De gemeente heeft met het vestigen van het voorkeursrecht de intentie uitgesproken om de percelen, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, te kopen. In de gemeentelijk begroting was tijdens de vestiging van het voorkeursrecht (en is op dit moment nog steeds) geen rekening gehouden met deze investering.

Voordat de rechter de prijs vast gaat stellen zal de gemeenteraad de benodigde middelen beschikbaar moeten stellen. Als de rechter de prijs heeft vastgesteld en Stichting het Rentambt van Over-Betuwe (binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking) van de gemeente verlangt dat zij de percelen aan gaat kopen, dan geldt voor de gemeente een aankoopverplichting.

Als de gemeenteraad niet instemt met het beschikbaar stellen van de benodigde middelen dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de prijsvaststellingsprocedure (tussentijds) te beëindigen (wanneer de rechter nog geen uitspraak heeft gedaan) door het intrekken van het verzoek. Dat is de laatste mogelijkheid voor de gemeente om onder de mogelijke aankoopverplichting (zoals hierboven beschreven) uit te komen. In dat geval staat het Stichting het Rentambt van Over-Betuwe wel voor 3 jaren vrij om de percelen aan een derde te vervreemden.

1.3 De prijsvaststellingsprocedure gaat gepaard met kosten

De kosten van de gerechtelijke procedure tot vaststelling van de prijs, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de Stichting voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Dit is geregeld in artikel 16.123 lid 4 Omgevingswet. In de concept grondexploitatie zijn hiervoor stelposten opgenomen.

Financiën

Na de beschikking door de rechtbank, waarin het prijsoordeel is gegeven, is de gemeente verplicht om de percelen tegen die prijs te kopen indien Stichting het Rentambt van Over-Betuwe van de gemeente verlangt dat de gemeente de betreffende grond koopt tegen de vastgestelde prijs. De verwachting is dat Stichting het Rentambt van Over-Betuwe dat gaat verlangen.

Voordat de rechter de prijs vast stelt, zal de gemeenteraad (budgetrecht) de benodigde middelen beschikbaar moeten stellen. Het gaat hierbij om een aankoop van gronden inclusief opstallen. De boekwaarde van deze gronden inclusief opstallen zal te zijner tijd worden ingebracht in een nog op te stellen grondexploitatie. De totale uitgaven van deze aankoop worden in afwachting van de definitieve bestemming daarom voorlopig geactiveerd op de balans.

Op grond wordt conform de voorschriften niet afgeschreven. Omdat er sprake is van één totaalbedrag voor de aankoop van de grond inclusief opstallen en de aankoop binnen afzienbare termijn zal worden ingebracht in een grondcomplex is ervoor gekozen om alleen uit te gaan van jaarlijkse rentelasten. Die lasten zijn 1,5% van de boekwaarde op 1-1. Bij een aankoopbedrag (inclusief bijkomende kosten) van € 2.000.000 zijn de jaarlijkse rentelasten € 30.000. Uitgaande van aankoop in 2025 doen de rentelasten zich door het eerst voor in 2026. Met de dekking daarvan is nog geen rekening gehouden in de Kadernota 2026. Daarom wordt voorgesteld om deze rentelasten op te nemen in de nog op te stellen Begroting 2026. Er is sprake van jaarlijkse rentelasten totdat de boekwaarde wordt ingebracht in de op te stellen grondexploitatie.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is initiatiefnemer. Het starten van een prijsvaststellingsprocedure leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Niet van toepassing.

Vervolg

Planning

Na positieve besluitvorming zal Nysingh advocaten en notarissen N.V. een verzoek tot prijsvaststelling bij de rechtbank indienen. Vervolgens zal de rechter binnen 6 maanden een prijs vaststellen voor de percelen. Indien de eigenaar binnen 3 maanden na de beschikking verlangt dat de gemeente overgaat tot aankoop van de onroerende zaak, is de gemeente verplicht mee te werken aan de notariële levering tegen de in de procedure vastgestelde prijs. Voordat de rechter de prijs vast stelt, zal de gemeenteraad (budgetrecht) de benodigde middelen beschikbaar moeten stellen.

Communicatie

Na positieve besluitvorming zal aan Nysingh advocaten en notarissen N.V. gevraagd worden om een verzoekschrift tot prijsvaststelling bij de rechtbank in te dienen. Stichting het Rentambt van Over-Betuwe zal een afschrift van dit verzoek krijgen, gelet op artikel 7.4 van het Omgevingsbesluit.

Evaluatie

Indien een van de partijen het niet eens is met de uitspraak van de rechtbank, dan kan die partij geen hoger beroep instellen. Er is alleen een mogelijkheid van cassatie bij de Hoge Raad. In cassatie kunnen alleen rechtsvragen aan de orde komen.