



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Mandaat te verlenen aan het college van burgemeester en wethouders voor het intrekken van voorkeursrechten op grond van de Omgevingswet en het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor het nakomen van de daarmee samenhangende zorgplicht, met de bevoegdheid tot ondermandaat resp. ondermachtiging.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In deze wet is de Wet voorkeursrecht gemeenten opgegaan. Dit heeft ook tot een kleine wijziging op dit gebied geleid. De intrekking van een gevestigd voorkeursrecht was voorheen een collegebevoegdheid. Onder de Omgevingswet is het nu de bevoegdheid geworden van het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigt. In het geval van de gemeente is dat bestuursorgaan de gemeenteraad.

Het intrekken van het voorkeursrecht betekent dat de beperking van het eigendomsrecht wordt verwijderd. Dat is dus gunstig voor de eigenaar van een onroerende zaak. Deze intrekking is volgens de wet verplicht zodra het voorkeursrecht niet langer meer nodig is of niet langer voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. Om deze procedure zo snel mogelijk te laten verlopen, is het mandateren van deze bevoegdheid aan het college wenselijk. Het mandaatbesluit zal gelden voor bestaande en voor nieuwe voorkeursrechten.

Het vestigen van het voorkeursrecht blijft een exclusieve bevoegdheid van de raad.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.



Toelichting:

Doordat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, is de regelgeving omtrent het intrekken van een voorkeursrecht gewijzigd. Deze bevoegdheid wordt nu toegekend aan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigt. Om de procedure voor betrokken eigenaren zo snel mogelijk te laten verlopen, is een mandaat van deze bevoegdheid aan het college wenselijk.

Wanneer een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de eisen gesteld aan de vestiging ervan (zoals die blijken uit artikel 9.1 Omgevingswet) moet het voorkeursrecht worden ingetrokken. Ook wanneer een voorkeursrechtbeschikking niet tijdig in de openbare registers van het Kadaster wordt ingeschreven, moet het voorkeursrecht worden ingetrokken. Het eerste lid van artikel 9.5 Omgevingswet regelt dat dit onverwijld moet gebeuren. Het intrekken van een voorkeursrechtbeschikking is een besluit. Het nemen van een besluit in naam van een bestuursorgaan gebeurt krachtens mandaat.

Daarnaast moet het voorkeursrecht ook in de openbare registers van het Kadaster worden doorgehaald. Een besluit tot intrekking van een voorkeursrecht maakt nog niet dat het voorkeursrecht ook uit het register verdwijnt, terwijl dit voor de kenbaarheid ervan wel van belang is. Met andere woorden, de situatie kan zich voordoen dat een voorkeursrechtbeschikking is ingetrokken, maar dat bijvoorbeeld de notaris die bij een vervreemding van onroerende zaken het register raadpleegt nog in de veronderstelling is dat er een voorkeursrecht geldt. Dat is een onwenselijke situatie. Om die reden vereist het tweede lid van artikel 9.5 Omgevingswet dat het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht intrekt ook zorg draagt voor het onverwijld in het register laten doorhalen van het ingetrokken voorkeursrecht. Daarnaast kan de voorkeursrechtbeschikking worden vernietigd of kan het voorkeursrecht van rechtswege vervallen. Ook in die gevallen zal het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd, het voorkeursrecht onverwijld in het register moeten laten doorhalen.

Het derde lid van artikel 9.5 van de Omgevingswet vereist dat het bestuursorgaan van de intrekking en het verval van het voorkeursrecht of de vernietiging van de voorkeursrechtbeschikking mededeling doet aan de eigenaren en de beperkt gerechtigden die het aangaat.

Het nakomen van de plichten die voortvloeien uit het tweede en derde lid van artikel 9.5 van de Omgevingswet vereisen feitelijk handelen. Het uitvoeren van feitelijke handelingen namens een bestuursorgaan, gebeurt krachtens machtiging.

Argumenten voor het verlenen van mandaat aan het college van B&W

Het voorkeursrecht moet volgens de wettelijke regeling onverwijld worden ingetrokken zodra het voorkeursrecht niet langer meer nodig is dan wel het niet meer aan de wettelijke vereisten voldoet. Deze intrekking van de inbreuk op het eigendomsrecht moet van de wet zo spoedig mogelijk gebeuren. Om dit mogelijk te maken is mandaat wenselijk.

Het vestigen van een voorkeursrecht is een zeer ingrijpend besluit, wat goed overwogen genomen moet worden. Om deze reden ligt deze bevoegdheid ook bij de raad. Het intrekken van het voorkeursrecht is echter een besluit dat die beperking juist opheft. Het is meer een administratieve handeling die genomen moet worden als de in de wet aangegeven omstandigheden zich voordoen.



Mandaat in plaats van delegatie

In de Memorie van Toelichting van de Omgevingswet is nader ingegaan op delegatie en mandaat van een intrekkingbesluit in het kader van een gevestigd voorkeursrecht. Kenmerkend voor delegatie van een bevoegdheid is onder meer dat degene die de bevoegdheid heeft gedelegeerd, de bevoegdheid zelf niet meer kan uitoefenen. In de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgenomen dat delegatie van bevoegdheden alleen geschiedt wanneer de bevoegdheid daartoe bij wettelijk voorschrift is voorzien. Kenmerkend voor mandaat is dat de mandaatgever bevoegd blijft om de bevoegdheid zelf uit te oefenen en dat een binnen de grenzen van het mandaat genomen besluit geldt als een besluit van de mandaatgever. In de Awb is opgenomen dat een bestuursorgaan mandaat kan verlenen, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald of van de bevoegdheid zich tegen mandaatverlening verzet.

De regering heeft in de Memorie van Toelichting bij de Omgevingswet het volgende overwogen over mandaat en delegatie van een intrekkingbesluit:

'Anders dan bij de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht door het geven van een voorkeursrechtbeschikking, meent de regering dat de aard van de bevoegdheid tot intrekking van een voorkeursrecht zich niet verzet tegen mandaat. Waar bij de vestiging de overdraagbaarheid van de onroerende zaak wordt beperkt, wordt deze bij intrekking van een voorkeursrecht juist hersteld. Bovendien kan een intrekking via mandaat eraan bijdragen dat de intrekking sneller verloopt. Voor de eigenaar kan intrekking via mandaat dus juist gunstig uitpakken.'

Het college van burgemeester en wethouders kan via mandaat bevoegd worden om in naam van de gemeenteraad tot intrekking van een door de gemeenteraad genomen voorkeursrechtbesluit over te gaan. Delegatie is niet mogelijk omdat de wettelijke grondslag hiervoor ontbreekt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties zijn niet van toepassing.

Nadat de gemeenteraad het besluit heeft genomen heeft het college de bevoegdheid namens de gemeenteraad het voorkeursrecht in te trekken en de zorgplichten uit te voeren. Tevens heeft het college de bevoegdheid om deze bevoegdheid via ondermandaat resp. ondermachtiging te geven aan de ambtenaren van het cluster Stadsontwikkeling.

Het bijbehorende besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024 ; Raadsvoorstel 24bo006395

gelet op afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat het om redenen van doelmatigheid wenselijk is het intrekken van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet te mandateren en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen aan het college van burgemeester en wethouders;

besluit:

Artikel 1

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt mandaat respectievelijk machtiging verleend voor het intrekken van een voorkeursrecht, het doorhalen in de openbare registers en het doen van een mededeling als bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet.

Artikel 2

Het college van burgemeester en wethouders kan de aan hem opgedragen bevoegdheden schriftelijk ondermandateren en ondermachten aan medewerkers van het team Verwerving van de afdeling Gebiedsexploitatie van de directie Gebiedsontwikkeling van het cluster Stadsontwikkeling.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit mandaat en machtiging tot het intrekken van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,