

PER POST
Gemeente Westerveld
T.a.v. de Raad
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

PER EMAIL VOORUIT: griffie@gemeentewesterveld.nl

Inzake: Zienswijze [REDACTED] n.a.v. voorkeursrecht gemeente
Datum: 11 september 2024

Geachte (leden van) de Raad,

Tot mij wendde zich belanghebbende, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] met het verzoek haar belangen in opgemelde kwestie te behartigen en zorg te dragen voor een inhoudelijke zienswijze n.a.v. de vestiging van een voorkeursrecht door uw gemeente op het perceel, kadastraal bekend gemeente Dwingeloo, sectie M, perceelnummer 2904 ter grootte van 7.546 m2.

Belanghebbende hecht er vooraleerst aan uw gemeente in herinnering te brengen dat er naast een anterieure overeenkomst met betrekking tot Valderse III tevens een koopoptieovereenkomst met betrekking tot perceelnummer 2904 tot stand is gekomen. Belanghebbende heeft uw gemeente reeds het recht verleend om een perceel bouwrijpe grond ter grootte van circa 600 m2 te kopen. Deugdelijk onderzoek naar de feiten voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht lijkt niet te hebben plaatsgevonden. Daar komt bij dat belanghebbende het vertrouwensbeginsel geschonden ziet. Getuige de inhoud van de koopoptieovereenkomst stond immers reeds vast dat belanghebbende bereid was om (een deel van) perceelnummer 2904 aan uw gemeente te vervreemden. Voor zover uw gemeente niet langer van de koopoptie(overeenkomst) gebruik wenst te maken en het voorkeursrecht wenst te laten prevaleren boven de reeds gemaakte afspraken, verzoek ik u belanghebbende dat schriftelijk – onder verwijzing naar het rechtszekerheidsbeginsel – te laten weten.

In dit specifieke geval lag er reeds een koopoptieovereenkomst voor die in de visie van belanghebbende als minder bezwarend kan worden gezien (in vergelijking met het voorkeursrecht). Uit het oogpunt van subsidiariteit valt dan ook niet in te zien dat gegeven de bestaande koopoptieovereenkomst besloten is tot vestiging van het voorkeursrecht.

Aan het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht ligt ondeugdelijk onderzoek naar de feiten ten grondslag. De vestiging van het voorkeursrecht stuit voorts af op het vertrouwensbeginsel, het subsidiariteitsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Belanghebbende was bovendien, getuige de inhoud van de koopoptieovereenkomst, reeds voornemens om het perceelnummer te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Voor het vestigen van het voorkeursrecht ontbreekt elke noodzaak. Belanghebbende heeft reeds een koopoptieovereenkomst gesloten met betrekking tot het perceel en de gemeente is bekend met de woningbouwplannen van belanghebbende. Belanghebbende refereert in dit verband aan het overleg van 15 augustus jl. met de [REDACTED]. Onduidelijk is echter wat de reden is geweest voor de vestiging van het voorkeursrecht. Het besluit tot vestiging voorkeursrecht lijdt aan een gebrekkige motivering. In het besluit wordt gerept over 'het beoogde doel'. Uit het besluit volgt echter niet welk doel dat is. De motivering van het besluit ontbreekt derhalve, zodat het besluit niet in stand kan blijven.



De vestiging van het voorkeursrecht beperkt de verhandelbaarheid van de percelen en het voorkeursrecht beïnvloedt de waarde van de percelen in negatieve zin. Voor dat nadeel dient belanghebbende gecompenseerd te worden.

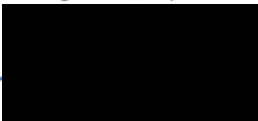
De vestiging van het voorkeursrecht vormt een inbreuk op het meest omvattende recht dat er bestaat, namelijk het eigendomsrecht van belanghebbende. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt belanghebbende wezenlijk aangetast in zijn eigendomsrecht en staat het belanghebbende niet langer vrij om deze percelen zonder tussenkomst van de gemeente te vervreemden, ook niet aan de beoogde kopers van de te realiseren woningen c.q. inwoners van uw gemeente.

De vestiging van het voorkeursrecht kan onnodige jarenlang durende onduidelijkheid met zich meebrengen. Van belang lijkt dat zo snel mogelijk duidelijkheid wordt geschapen omtrent de definitieve locaties voor woningbouw. Uit het voorkeursrecht volgt dat uw Raad binnen drie jaar voor de betreffende percelen een omgevingsplan dient vast te stellen. Zijn er gegeven het woningtekort en gegeven de vestiging van het voorkeursrecht mogelijkheden om de planvorming te bespoedigen, zodat voor alle belanghebbenden sneller duidelijkheid ontstaat?

Belanghebbenden stelt zich voorts het standpunt dat niet is voldaan aan de formaliteiten die in acht dienen te worden genomen bij de vestiging van een voorkeursrecht. Ingevolge artikel 16.82a Omgevingswet kan een voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking worden ingeschreven in de openbare registers. De inschrijving in de openbare registers vond plaats op 26 juli jl. Met bekendmaking voorafgaand aan inschrijving is belanghebbende niet bekend. Eerst na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers ontving belanghebbende een schrijven van uw gemeente. De vierdagentermijn na bekendmaking is derhalve niet in acht genomen en de voorkeursrechtbeschikking lijdt aan een formeel gebrek omdat artikel 16.82a Omgevingswet niet in acht is genomen. Bekendmaking had voorafgaand aan inschrijving in de openbare registers dienen plaats te vinden en niet achteraf (na inschrijving in de openbare registers). De voorkeursrechtbeschikking is niet binnen vier dagen na bekendmaking ingeschreven, omdat bekendmaking eerst na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers heeft plaatsgevonden en de vierdagentermijn vanwege het uitblijven van voorafgaande bekendmaking is niet in acht genomen. Artikel 9.5 Omgevingswet verbindt daaraan het rechtsgevolg dat de voorkeursrechtbeschikking onverwijld dient te worden ingetrokken, wordt doorgehaald in de openbare registers en dat daarvan mededeling wordt gedaan aan de eigenaren. Belanghebbende verzoekt uw gemeente onverwijld tot het vorenstaande over te gaan onder verwijzing naar de geconstateerde schending van artikel 16.82a Omgevingswet. Teneinde mij ervan te vergewissen dat deze zienswijze uw gemeente tijdig bereikt, zend ik een afschrift dezes zowel per aangetekende post als per gewone post alsmede per email vooruit.

Tot slot verzoek ik u namens belanghebbende de kosten die belanghebbende in verband met deze zienswijze heeft gemaakt en nog zal maken (met inbegrip van de kosten van de door mij verleende rechtsbijstand) aan belanghebbende te vergoeden.

Hoogachtend,



Advocaat

