

Organisatieonderdeel: Leefomgeving  
Behandelaar: P. de Jonge  
Telefoonnummer: 06 152 958 07

Voorstelnr. <Neem dossiernr over uit Ibabs>  
Barneveld,  
Portefeuillehouder: B. Wijnne

☐ Ter kennisname naar de raad  
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Vestigen voorkeursrecht**

Gevraagde beslissing:

1. Te besluiten, met toepassing van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet (Ow), tot een aanwijzing voorkeursrecht op de betrokken onroerende zaken overeenkomstig bijbehorende overzichtstekening(en) en perceellijst van de betrokken kadastrale percelen, de grootte hiervan alsmede de eigenaren en beperkt-gerechtigden van de gronden (bijlage 1 en 2) ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling;
2. Ingevolge artikel 4:11 onder c van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (zienswijze).
3. In te stemmen met het ontwerp-raadsvoorstel en –besluit (bijlage 3 en 4) tot het aanwijzen van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht op grond artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet, van toepassing is, en deze ter inzage te leggen voor een termijn van 6 weken zodat belanghebbende een zienswijze kunnen indienen.

## 1. Inleiding

Aanleiding voor dit voorkeursrecht is het voornemen om in de omgevingsvisie de onderhavige locaties aan te wijzen voor potentiële woningbouw. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt en wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Het betekent een ondersteuning van het te voeren verwervingsbeleid.

## 2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Beschermen grond tegen ongewenste speculatie of ontwikkelingen.

b) Maatschappelijk effect

Grip te houden c.q. te verkrijgen op de ontwikkelingen.

## 3. Argumenten

- 1.1 *Door het collegebesluit ontstaat er (na inschrijving in het kadaster) een tijdelijk voorkeursrecht waardoor er voorbescherming tot het raadsbesluit ontstaat.*

Artikel 9.2 Ow: "Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie". De toegedachte nieuwe bestemming is een bestemming c.q. functie die ziet op het creëren van woningen en bijbehorende voorzieningen. Deze functie wijkt af van het huidige, overwegend agrarische, gebruik.

- 1.2 *Door het vestigen van voorkeursrecht wordt voorkomen dat er prijsopdrijving plaatsvindt en ontstaat er naar verwachting enige rust waarbinnen de plannen verder vorm kunnen krijgen.*

Om de gemeentelijke regierol bij de (plan)ontwikkeling te versterken, grondspeculatie en prijsopdrijving tegen te gaan en de gemeente een betere positie op de grondmarkt te verschaffen is de vestiging van een voorkeursrecht wenselijk. Het beperkt daarnaast mogelijk ongewilde ontwikkelingen van de betrokken percelen voorafgaande aan de raadsbesluiten over de ruimtelijke invulling voor het gebied. Het

voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop van de betreffende onroerende zaken.

**2.1 Het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld (4:11 lid c Awb)**

Artikel 4.8 Awb ziet op de mogelijkheid van een zienswijze. Omdat uitvoering van dit artikel opschorting van het besluit zou betekenen moet deze mogelijkheid niet worden geboden. Immers het voorkeursrecht moet juist worden gevestigd om onwenselijke verkoop tegen te gaan.

**3.1 Om het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen dient de raad binnen drie maanden een zelfstandig besluit te nemen tot het vestigen c.q. bestendigen van het voorkeursrecht.**

Het voorkeursrecht op basis van het college besluit is drie maanden geldig. Bij raadsbesluit wordt de geldigheid verlengd met als vereiste het vaststellen van een omgevingsvisie, -programma of-plan. Zodra de raad de omgevingsvisie vaststelt is het voorkeursrecht drie jaar geldig. Binnen deze termijn moet een omgevingsplan worden vastgesteld. Indien de raad het voorkeursrecht niet bekrachtigd vervalt dit van rechtswege.

**3.2 Voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, stelt het die belanghebbende in de gelegenheid zijn zienswijze naar voren te brengen (4.8 Awb).**

## **4. Kanttekeningen**

**1.1 Het belang van de eigenaar**

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de betreffende onroerende zaken te kopen. Indien het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht wordt afgezet tegen het belang van de individuele eigenaar wordt vastgesteld dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten daarvan. Hierbij wordt overwogen dat er voor de eigenaar sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming, worden de bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd en biedt de prijsvaststellingsprocedure voldoende waarborgen voor een reële koopprijs. In deze belangenafweging zijn eventuele zeer specifieke belangen van de eigenaren, wegens onbekendheid hiermee, niet meegewogen.

**1.2 De gemeente kan verplicht worden tot aankoop van de gronden**

Zodra het voorkeursrecht van toepassing is, krijgt de gemeente het recht van eerste koop. De eigenaar/rechthebbende die zijn recht wenst te vervreemden, moet zijn recht eerst aan de gemeente aanbieden, behoudens de in de Omgevingswet genoemde uitzonderingsgevallen. Indien de gemeente besluit het recht in beginsel te kopen, treedt zij vervolgens in onderhandeling daarover met de rechthebbende.

**1.3 Na het aanbod tot vervreemding aan de gemeente, moet het college binnen zes weken besluiten of zij in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan.**

Besluit het college dat het de gronden in beginsel wil aankopen dan kan op enig moment een aankoopverplichting ontstaan. Tevens kan een eigenaar een prijsadviesprocedure opstarten. Hiermee ontstaat een aankoopverplichting op basis van het oordeel dat door de rechtbank wordt gegeven over de prijs. De kosten voor deze procedure zijn daarbij in zijn geheel voor de gemeente.

**1.4 De bestendiging door de raad dient gelijk te zijn aan de aanwijzing**

Indien alsnog gekozen wordt voor een andere functie dan de voorgenomen functie, kan dit mogelijk tot gevolg hebben dat op aangewezen percelen geen aanwijzing gelegd kan worden. Het is vervolgens gedurende twee jaar dan niet meer mogelijk om door het hetzelfde bestuursorgaan en op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht te vestigen op de aangewezen percelen.

**1.5 Hoogste waarde als uitgangspunt**

Voorts is er de waarborg om te voorkomen dat de eigenaar in financiële zin nadeel heeft. De grond (en opstal) wordt gewaardeerd tegen de hoogste waarde gebaseerd op de huidige bestemming/functie of op de toegedachte functie. In dit geval heeft de toegedachte functie zoals wonen een hogere waarde dan de huidige. De waarderingsgrondslag zal daarom wonen zijn.

**1.6 Gevolg intrekking van het voorkeursrecht**

De intrekking van het voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar vrij is zijn eigendom te verkopen. De plicht om, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de gronden te kopen, vervalt als gevolg van dit besluit.

## 5. Financiën

Op zichzelf heeft het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht geen financiële consequenties. Dat kan veranderen als aangewezen percelen aan de gemeente worden aangeboden. Alsdan dient het college binnen zes weken te besluiten of de gemeente al dan niet bereid is het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Dit besluit kan wel financiële consequenties hebben.

Aangeboden percelen worden getaxeerd waarbij rekening wordt gehouden met ontwikkeltermijnen, risico's etc..

## 6. Participatie en communicatie

- a) Participatie  
nvt
- b) Communicatie

Omdat het met dit besluit beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbenden daarvan niet reeds tevoren in kennis worden gesteld is afgezien van een zienswijzeprocedure (artikel 4:11 onder c in samenhang met artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht). Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad of vergelijkbaar (overheid.nl). Eigenaren en zakelijk gerechtigden worden door middel van een aangetekende brief in kennis gesteld van het voorkeursrecht. Tegen het collegebesluit staat bezwaar en beroep open.

Als beroep aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het beroep geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Het besluit tot intrekking van het voorkeursrecht wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Eigenaren en zakelijk gerechtigden worden door middel van een aangetekende brief in kennis gesteld van het voorkeursrecht.

## 7. Uitvoering

Het voorkeursrecht zal eerst door het college worden gevestigd op grond van artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet. Het treedt in werking op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven in de openbare registers en heeft een werkingsduur van maximaal drie maanden, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de beschikking. Binnen deze termijn dient de gemeenteraad, provinciale staten of Onze minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9.1, lid 1 van de Omgevingswet te nemen, bij gebreke waarvan de onderhavige beschikking vervalt. Op grond van artikel 9.4, derde lid van de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet van rechtswege door het ingaan van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, lid 1 van de Omgevingswet.

Het voorkeursrecht op de onroerende zaken op grond van artikel 9.1, lid 1 van de Omgevingswet geldt voor een termijn van drie jaar, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

De intrekking van het voorkeursrecht treedt in werking na doorhaling daarvan in de openbare registers.

## 8. Bijlagen

- Perceellijst
- Schetsen kadastrale percelen
- kennisgeving concept
- publicatietekst concept