ADVIES BEZWAARBEHANDELAAR

BEEKDAELEN

Advies van de bezwaarbehandelaar conform artikel 7:5 van de Algemene wet bestuursrecht

Onderwerp van bezwaar.
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen van 19 september 2023 (Kenmerk: Z/23/191200-343904) waarbij op basis van de *Wet voorkeursrecht gemeenten* (Wvg) een (voorlopig) voorkeursrecht is gevestigd op een perceel aan de Kanunnik van Nuijsstraat te Schinveld, kadastraal bekend als gemeente Schinveld, sectie A, nummer 6473.
Dit besluit is bij een opvolgend besluit van de gemeenteraad (Kenmerk: Z/23/191200-350676) op 31 oktober 2023 bekrachtigd c.q. bestendigd. Voor deze bezwaarprocedure wordt de gemeenteraad als verweerder aangemerkt.
Bij voornoemde besluiten is voornoemd perceel aangewezen als een perceel waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn.

Aanleiding.
Het bezwaarschrift van [redacted] woonachtig aan de [redacted] te [redacted] van 25 september 2023, ontvangen op 28 september 2023, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen van 19 september 2023. Dit bezwaarschrift wordt (wettelijk) geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.
Het bezwaarschrift van het [redacted] vertegenwoordigd door [redacted] gevestigd aan de [redacted] te [redacted] van 6 december 2023, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van Beekdaelen van 31 oktober 2023.
[redacted] en het [redacted] worden hierna tezamen als appellanten aangemerkt.

Naar aanleiding van beide bezwaarschriften adviseer ik als volgt.

Relevante wet- en regelgeving/toetsingskader.
De *Algemene wet bestuursrecht* (Awb) en de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) moeten het meest relevant worden geacht voor een toets van beide bezwaarschriften en een heroverweging van het bestreden besluit.

Ambtelijke hoorzitting.
Op 26 februari 2024 heeft een ambtelijke hoorzitting plaatsgevonden. Appellanten zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren nader toe te lichten. Namens verweerder is ook inhoudelijk op die bezwaren ingegaan. Het zakelijke verslag van deze zitting is separaat bijgevoegd. Vooraf aan de zitting heeft verweerder op 15 februari 2024 een procesdossier en een ambtelijk verweerschrift aangeleverd. Dit procesdossier heeft vanaf 16 februari 2024 tien dagen ter inzage gelegen. Het ambtelijke verweerschrift is op 20 februari 2024 per e-mail met partijen gedeeld en tevens aan het verslag aangehecht.

Ontvankelijkheid.
Hier dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie van [redacted] en het [redacted]

Het bezwaarschrift van [redacted] dient om de volgende redenen ontvankelijk te worden geacht (hierin volg ik het ambtelijke verweerschrift):

1. [redacted] kan als mede-eigenaar van het in beide besluiten opgenomen perceel, kadastraal bekend als gemeente Schinveld, sectie A, nummer [redacted] worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb.
2. Het bezwaarschrift beantwoordt aan de eisen van artikel 6:5 Awb.
3. De bezwaartermijn inzake het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen van 19 september 2023 liep van 22 september 2023 tot en met 2 november 2023. Het bezwaarschrift is gedateerd op 25 september 2023 en door de gemeente ontvangen op 28 september 2023. Daarmee is dit bezwaarschrift binnen de in artikel 6:9 Awb bedoelde termijn ingediend.

[redacted]
Het bezwaarschrift van het Groene Bolletje BV dient om de volgende redenen niet-ontvankelijk te worden geacht (ook hierin volg ik het ambtelijke verweerschrift):

A. Het recht om in bezwaar op te komen tegen een besluit is ingevolge de artikelen 1:2, 7:1, lid 1, en 8:1, lid 1, Awb beperkt tot belanghebbenden. Op grond van artikel 1:2 Awb wordt onder een belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

B. In de context van het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wvg zijn uitsluitend de eigenaren van - en eventueel de beperkt gerechtigden tot - de bij het vestigingsbesluit aangewezen gronden als belanghebbenden aan te merken. Dit heeft ermee te maken dat de rechtsgevolgen van een vestigingsbesluit ingevolge de Wvg de bevoegdheid tot vervreemding betreffen. Aangezien niet is gebleken dat [redacted] eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van het betreffende perceel is, is haar betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid[1].

C. [redacted] ontleent haar belang aan de omstandigheid dat zij met [redacted] een koopovereenkomst met betrekking tot het betreffende perceel heeft afgesloten. Aldus is er sprake van een zogenaamd afgeleid belang. Blijkens vaste jurisprudentie wordt de koper van een met een voorkeursrecht belast perceel echter niet aangemerkt als belanghebbende[2].

D. Gelet hierop kunnen de overige aspecten die voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van belang zijn onbesproken blijven.

Indien en voor zover het Groene Bolletje BV zich op het standpunt zou stellen dat zij wel als belanghebbende dient te worden aangemerkt omdat zij de hoedanigheid van aspirant-eigenaar heeft - omdat de door haar en [redacted] ingeschreven koopovereenkomst ertoe leidt dat de eigenaar van het perceel, [redacted] dit binnen zes maanden na de dag van inschrijving van deze overeenkomst buiten de gemeente om aan haar kan vervreemden (leveren), merk ik het volgende op (en ik volg hierbij wederom het ambtelijke verweerschrift):

i. Het voorlopige voorkeursrecht is door het college van burgemeester en wethouders gevestigd op 19 september 2023. De geldigheidsduur hiervan is ingevolge artikel 6, lid 3, Wvg maximaal 3 maanden na dagtekening, waarna dit besluit van rechtswege vervalt. In dit geval zou het voorlopige voorkeursrecht dus vervallen op 19 december 2023. Uit diezelfde bepaling volgt echter dat het voorlopige voorkeursrecht al eerder (dan na drie maanden) vervalt indien en zodra een opvolgend voorkeursrecht van de gemeenteraad in werking treedt (artikel 6, lid 1, Wvg).

ii. De raad heeft op 31 oktober 2023 een vestigingsbesluit genomen. Dit is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 2 november 2023. Daarmee is het door de raad gevestigde (bestendigde) voorkeursrecht conform artikel 7, lid 1, Wvg in werking getreden op 3 november 2023.

iii. In dit geval is het voorlopige voorkeursrecht dus vervallen op 3 november 2023.

iv. Volgens het bezwaarschrift van [redacted] zou de koopovereenkomst in de openbare registers zijn ingeschreven op 2 november 2023. Dat is echter onjuist. Uit kadastrale informatie blijkt dat de koopovereenkomst niet op 2 november 2023 maar op 31 oktober 2023 is ingeschreven.

v. Op 31 oktober 2023 - en overigens ook op 2 november 2023 - gold het voorlopige voorkeursrecht.

vi. Er staat dus vast dat de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers op een datum waarop er reeds een voorkeursrecht gold. Aldus is niet voldaan aan het vereiste van artikel 10, lid 3, aanhef en

[1] Zie in deze zin ABRvS 25 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ0856.

[2] Zie o.m. Rechtbank Arnhem 27 juni 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BA9009; Rechtbank Almelo 22 oktober 2007. ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390.

sub b, van de Wvg, dat de overeenkomst - wil er sprake kunnen zijn van een vrijstelling van de aanbiedingsplicht aan de gemeente - dient te zijn ingeschreven vóórdat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden.

vii. De conclusie is derhalve dat de door de eigenaar van het perceel voorgenomen vervreemding van dat perceel niet is vrijgesteld van de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10, lid 1, Wvg. [redacted] kan zich er dus niet met succes op beroepen dat zij ten tijde van belang aspirant-eigenaar was van het perceel en uit dien hoofde als belanghebbende bij een bezwaarschrift tegen het bestreden besluit zou moeten worden aangemerkt.

viii. Met betrekking tot het betoog van [redacted] dat op de datum van de inschrijving van de koopovereenkomst blijkens de ter zitting overgelegde kadastrale informatie geen publiekrechtelijke beperking (vestigingsbesluit Wvg) op de grond zou hebben gerust, merk ik op dat het Kadaster volgend is en de openbare registers geen garantie van volledigheid of juistheid van de hierin opgenomen registraties bieden.
Zoals hiervóór reeds is opgemerkt, is het een vaststaand feit dat ruim vóór de datum van inschrijving van de koopovereenkomst het voorlopige voorkeursrecht in werking was getreden en dat dit voorlopig voorkeursrecht op die datum - op 31 oktober 2023 - ook nog steeds onverkort gelding had.
Daarvoor is van belang dat de inwerkingtreding van het voorkeursrecht onder de Wvg niet afhangt van de vraag of het voorkeursrecht wel of niet (op de juiste manier) is ingeschreven in de openbare registers. De inwerkingtreding is uitsluitend afhankelijk van de vraag - zo blijkt uit artikel 7, lid 1, Wvg - of en wanneer het vestigingsbesluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Dat is gebeurd op 21 september 2023, zodat het voorlopige voorkeursrecht de dag erna, op 22 september 2023, in werking is getreden.
Daarnaast is de in het kader van de Wvg belanghebbende eigenaar van het betreffende perceel, [redacted] over beide voorkeursbesluiten geïnformeerd bij schrijven van 20 september 2023 en 2 november 2023. In deze brieven is hem tevens medegedeeld dat de inschrijving van deze besluiten in de openbare registers binnen vier dagen na de inwerkingtreding van de betreffende besluiten zou volgen.

Ter onderbouwing van de hiervoor gevolgde redenering wordt gewezen op het feit dat deze inwerkingtredingsregeling met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 gewijzigd is waardoor eerst vanaf 1 januari 2024 de inschrijving in het Kadaster bepalend is geworden voor de inwerkingtreding van een voorkeursbesluit. Daarvoor, en dat is relevant voor de voorliggende casus, was het dus het moment van de bekendmaking in het Gemeenteblad. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet dienen beide bezwaarschriften in het voorliggende advies echter conform de oude wettelijke regeling te worden afgehandeld.

Gelet op het voorgaande concludeer ik dat [redacted] ontvankelijk moet worden geacht in zijn bezwaarschrift en [redacted] niet. Zulks impliceert dat het bezwaarschrift van [redacted] verder buiten behandeling kan worden gelaten.

Inhoud bezwaarschrift.
Voor de inhoud van de in dezen relevante bezwaren verwijs ik naar voornoemd bezwaarschrift van 25 september 2023 van [redacted] alsook het verhandelde ter zitting. Ik heb een en ander nader bestudeerd en concludeer dat het betreffende bezwaarschrift feitelijk geen bezwaren tegen het genomen voorkeursbesluit bevat. Ter zitting is desgevraagd ook geen aanvulling of onderbouwende toelichting hierop gegeven. Feitelijk ziet dit bezwaarschrift enkel en alleen op het feit dat het betreffende perceel verkocht zou zijn en dat het gevestigde voorkeursrecht, zo lees ik dit, niet hieraan in de weg zou kunnen staan. Hiervoor is reeds uitvoerig ingegaan op het feit dat ten tijde van de inschrijving van de betreffende koopovereenkomst een (voorlopig) voorkeursrecht gold en dat die inschrijving [redacted] daarom niet ontslaat van zijn aanbiedingsplicht aan de gemeente. Dit bezwaarschrift is dan ook ongegrond.

Conclusie.
Gelet op voorgaande overwegingen acht ik het Groene Bolletje BV niet ontvankelijk in haar bezwaarschrift. [redacted] acht ik wel ontvankelijk in zijn bezwaarschrift maar dat bezwaarschrift zelf acht ik ongegrond.

ADVIES BEZWAARBEHANDELAAR

BEEKDAELEN

Advies.
Ik adviseer het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen om de gemeenteraad van Beekdaelen te adviseren om het bezwaarschrift van [redacted] niet ontvankelijk te verklaren en verder buiten behandeling te laten en om het bezwaarschrift van [redacted] ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Proceskosten.
Gelet op het voorliggende advies is een proceskostenvergoeding, zoals bedoeld in artikel 7:15 van de *Algemene wet bestuursrecht* en het *Besluit proceskosten bestuursrecht* niet aan de orde.

Schinnen, 4 maart 2024.

[redacted]
Adviseur Bedrijfsvoering - Juridische Zaken/Bezwaarbehandelaar - gemeente Beekdaelen

Bijlagen: Het verslag van de hoorzitting op 26 februari 2024 (Kenmerk: Z/24/201106-358987).