



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 15-1-2026
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording vragen FlorAalsmeer inzake Mandatering raadsbevoegdheid intrekking voorkeursrecht

Tijdens de beeldvormende commissie Ruimte van 6 januari jl. zijn onderstaande vragen gesteld.

1. In de toelichting staat dat de mandatering 'geclausuleerd' is tot intrekkingen zonder politiek-bestuurlijke afweging. Het raadsbesluit (zoals nu geformuleerd) bevat die beperking niet expliciet. Waarom is die clausulering niet in de besluittekst opgenomen, en hoe wordt juridisch geborgd dat het college niet ruimer handelt dan beoogd?

Het college is altijd gehouden het mandaat te gebruiken conform de toelichting en de voorwaarden zoals opgenomen in het raadsvoorstel. Het college heeft er geen bezwaar tegen de clausulering indien gewenst middels een amendement op te nemen in het raadsbesluit.

2. Wie bepaalt formeel dat een voorgenomen intrekking 'geen politiek-bestuurlijke afweging' vergt? Welke objectieve criteria (en voorbeelden/contra-voorbeelden) hanteert het college daarbij, en waar worden die criteria vastgelegd en gepubliceerd?

De tekst van de wet en de toelichting daarop bepalen wanneer bij een intrekkingenbesluit geen sprake kan zijn van een politiek-bestuurlijke afweging. In de 4 gevallen die in het raadsvoorstel worden genoemd is het bevoegde gezag wettelijk verplicht het voorkeursrecht onmiddellijk in te trekken en de registratie ervan door te halen in de registers van het Kadaster. Hier valt dus geen afweging door het bevoegd gezag meer te maken. De wetgever heeft dat al gedaan. De genoemde 4 gevallen zijn gebaseerd op de artikelen 9.4 en 9.5 van de Omgevingswet. Bij het aan de raad voorgestelde mandaat betreft het alleen intrekkingen die administratief van aard zijn.

3. Wordt vastgelegd dat bij twijfel of bij uitzonderlijke omstandigheden de intrekking altijd (terug) naar de raad gaat (dus géén mandaatgebruik)? Hoe wordt die afweging gedocumenteerd zodat controle achteraf mogelijk is?

In de praktijk kan er voor wat betreft de 4 gevallen die gemandateerd worden geen twijfel bestaan over de vraag of het voorkeursrecht dient te worden ingetrokken. Zodra er sprake is van twijfel of een uitzonderlijke omstandigheid wordt niet voldaan aan het gegeven mandaat en is de raad bevoegd tot intrekking, niet het college.

4. Kunt u met concrete cijfers en voorbeelden aangeven welke vertragingen sinds 1 januari 2024 zijn opgetreden doordat intrekking door de raad moest worden besloten (aantal dossiers, gemiddelde doorlooptijd, gevolgen/risico's in die dossiers)?

In de zomer van 2024 zijn twee verzoeken ontvangen om een aantal voorkeursrechten in te trekken. Het betreft enkele tientallen voorkeursrechten gevestigd op

101/F126/ICT

percelen die verkocht en juridisch geleverd moesten worden aan de kopers van woningen in het plangebied Oosteindedriehoek. De ontwikkelaar kon die percelen/woningen niet in eigendom overdragen aan de kopers, omdat het voorkeursrecht nog op het perceel rust.

Deze intrekkingverzoeken zijn niet gehonoreerd, omdat het maanden tijd vergt om de raad een intrekkingbesluit te laten nemen. In plaats van intrekking van die voorkeursrechten, heeft het college een ontheffing van de aanbiedingsplicht afgegeven, waardoor per saldo hetzelfde effect is bereikt. Nu de woningen op die percelen worden of zijn gebouwd, moet het voorkeursrecht worden ingetrokken, omdat het doel van het voorkeursrecht is bereikt en voortzetting van het voorkeursrecht geen redelijk doel meer dient.

5. U geeft aan dat het doel is bereikt wanneer de met voorkeursrecht belaste grond door de gemeente is aangekocht. Is dat altijd voldoende en noodzakelijk? Hoe wordt omgegaan met situaties waarin het doel (bijvoorbeeld regie op verwerving/ontwikkeling) nog niet volledig is geborgd, of waarin slechts een deel is verworven (gedeeltelijke aankoop, gefaseerde verwerving, ruil)?

Niet bij elk aankoop door de gemeente kan worden geconcludeerd dat het voorkeursrecht niet meer nodig is. Soms vindt doorverkoop van die grond plaats aan de ontwikkelaar die door de gemeente is geselecteerd om het plangebied te ontwikkelen. Het voorkeursrecht moet dan op de grond blijven rusten, totdat er woningen op gebouwd zijn die geleverd kunnen worden aan de eindconsument. Op delen van percelen die niet konden worden aangekocht, blijft het voorkeursrecht rusten.

6. Waarom kwalificeert het college 'geen redelijk doel meer' als een niet-politiek-bestuurlijke beoordeling? Welke toetsingsmaatstaf wordt gebruikt, en op basis van welke documenten wordt vastgesteld wat het 'doel' van het voorkeursrecht was (bijv. aanwijzingsbesluit, raadsbesluit, omgevingsvisie/programma, onderliggende strategie)?

Aan een voorkeursrechtbesluit gaat altijd een planologisch besluit vooraf. Voorkeursrecht mag alleen worden gelegd op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgelegd in de omgevingsvisie en daarop gebaseerde beleidsstukken (bijvoorbeeld gebiedsvisies of structuurvisies) en wordt verder uitgewerkt in de buitenplanse omgevingsplanprocedure (BOPA), dan wel in een omgevingsplan. Als er geen BOPA of omgevingsplan wordt vastgesteld, dient het voorkeursrecht geen redelijk doel meer en moet het worden ingetrokken. Het niet vaststellen van een BOPA of omgevingsplanwijziging vergt uiteraard wel een politiek-bestuurlijke afweging. Het besluit tot intrekking van het voorkeursrecht volgt dan de besluitvorming in het planologische spoor en vergt geen zelfstandige afweging meer omdat die afweging al is gemaakt in het planologische spoor.

7. Hoe wordt vastgesteld waarom de inschrijving niet binnen 4 dagen heeft plaatsgevonden (procesfout, ketenprobleem, Kadaster / Syvas, interne vertraging)? Wordt de raad in zulke gevallen direct geïnformeerd over oorzaak, verantwoordelijke schakel en herstelmaatregel? En hoe wordt voorkomen dat 'intrekken wegens termijn' een manier wordt om procesfouten te maskeren?

Door het opvragen van een kadastraal uittreksel (= kadastrale recherche) is eenvoudig na te gaan of er een voorkeursrecht geregistreerd staat op een perceel. Doorgehaalde voorkeursrechten zijn niet zichtbaar. Het is tot nog toe niet voorgekomen dat voorkeursrechtbesluiten niet binnen de termijn van 4 dagen zijn ingeschreven. Mocht hiervan in de toekomst ooit sprake zijn dan zal de raad hierover worden geïnformeerd.

8. Wanneer de geldigheidsduur verstrijkt en er geen opvolgend vestigingsbesluit door de raad is genomen, kan dat ook een inhoudelijke (politieke) keuze of signaal zijn. Waarom acht het college dit per definitie geschikt voor mandaat?

Uiteraard is het van belang dat het college de raad informeert als de geldigheidsduur van een voorkeursrecht dreigt te verlopen. In voorkomende gevallen zal het college dan tijdig een raadsvoorstel indienen om de raad te doen besluiten het voorkeursrecht te verlengen. De raad beslist dan of verlenging van het voorkeursrecht wenselijk is.

Als er door de raad geen verlengingsbesluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege zodra de geldigheidsduur van het voorkeursrecht is verstreken. Zie artikel 9.4 van de Omgevingswet. Ingevolge artikel 9.5 van de Omgevingswet moet de raad het voorkeursrecht dan onverwijld doorhalen in de openbare registers van het Kadaster. Zie artikel 9.5, tweede lid van de Omgevingswet. Deze doorhaling betreft een feitelijke handeling. Mandatering van deze bevoegdheid door de raad aan het college maakt het mogelijk dat het college het voorkeursrecht dan snel kan doorhalen.

9. Bent u bereid in het raadsbesluit of in een bijbehorende mandaatregeling een verplichte meld- / rapportageplicht op te nemen: dat ieder intrekingsbesluit binnen 7 dagen aan de raad wordt gemeld met (i) wettelijke grondslag, (ii) concrete motivering, (iii) perceel- / kadastrale aanduiding, (iv) datum bekendmaking en (v) relevante dossierstukken? Zo nee, waarom niet?

Nee, een verplichte meld- en rapportageverplichting voor elk intrekingsbesluit betekent een aanzienlijke administratieve belasting en heeft voor de raad per saldo geen toegevoegde waarde, omdat de door het college in mandaat te nemen intrekingsbesluiten zuiver berusten op wettelijke verplichtingen en niet op inhoudelijke gronden worden genomen.

10. In het voorstel staat bij 'Kanttekeningen en risico's': 'Geen'. Kunt u onderbouwen waarom het college geen risico's ziet bij overdracht van een expliciete raadsbevoegdheid (democratische controle, precedentwerking, rechtsbescherming, schijn van belangensturing)?

Bij mandaatverlening is geen sprake van overdracht van bevoegdheden. Ook na mandatering blijft de raad zelf volledig bevoegd tot het nemen van intrekingsbesluiten.

De door het college in mandaat te nemen besluiten doen naar hun aard en karakter op geen enkele wijze afbreuk aan de bevoegdheden van de raad, omdat de

bevoegdheden die worden gemandateerd geen inhoudelijke afweging met zich meebrengen. Precedentwerking acht het college uitgesloten, omdat deze mandaatverlening de raad op geen enkele wijze zal kunnen verplichten andere bevoegdheden aan het college te mandateren. Ook doet de mandatering geen afbreuk aan de rechtsbescherming. Tegen intrekkingen staat bezwaar en beroep open.

11. Welke alternatieven zijn onderzocht (bijv. kwartaalverzamelbesluit door de raad, 'hamerstuklijst' met standaardmotivering, mandaat slechts voor één of twee puur feitelijke gronden) en waarom zijn die niet gekozen?

Alternatieven als in deze vraag bedoeld voldoen niet aan het criterium van onverwijld intrekking en doorhaling van voorkeursrechten. Alleen door mandatering aan het college kan de intrekking en doorhaling van voorkeursrechten substantieel worden versneld.

12. In de toelichting wordt expliciet verwezen naar situaties met een ontwikkelaar en een anterieure overeenkomst. Hoe voorkomt het college dat de voorgestelde mandatering (of de toepassing ervan) primair het belang van projectontwikkelaars dient in plaats van het publiek belang? Kunt u aangeven welke integriteits- en governance waarborgen gelden (o.a. vastlegging van contacten, transparantie over afspraken/termijnen, toetsing op het gelijkheidsbeginsel en voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling) bij elk mandaat-intrekkingbesluit? Wordt per intrekking expliciet vastgelegd dat er geen (financieel of contractueel) belang van een ontwikkelaar is meegewogen buiten het wettelijke kader? In een anterieure overeenkomst worden onder meer afspraken vastgelegd over de inzet van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van een bouwplan dat door een ontwikkelaar wordt uitgevoerd. Die inzet is alleen geoorloofd als die het publieke belang dient. De gemeente is verplicht van elke anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving te publiceren, zodat voor iedereen duidelijk is met welke partijen de gemeente zakendoet. In de overeenkomst wordt ook altijd vastgelegd dat de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden onafhankelijk uitoefent conform wet- en regelgeving en het algemeen belang en dat de overeenkomst de gemeente niet bindt bij de inhoudelijke beoordeling van besluiten.

Intrekking van voorkeursrechten levert geen financieel voordeel op voor een ontwikkelaar.

13. In het collegebesluit over Rogeo is aangegeven dat de gemeente nog niet beschikt over software/certificaten voor Syvas en daarom inschrijving laat verzorgen door Rogeo. Kunt u toelichten hoe de governance en controle is geregeld (ondermandaat, gegevensbeveiliging, logging, verantwoordelijkheidsverdeling) en hoe dit samenhangt met de voorgestelde mandatering van intrekking (met name bij de 4-dagentermijn)?

De kans dat een inschrijving (of intrekking) van een voorkeursrecht niet tijdig kan plaatsvinden is nagenoeg nihil. Momenteel kan het college een externe partij die beschikt over de juiste applicatie en certificering om inschrijving (via Syvas) bij het Kadaster te verzorgen, machtiging verlenen om intrekkingen in te doen schrijven.

Het is de bedoeling dat de gemeente op termijn ook zelf voor inschrijving kan zorgen. Over de inhoud en vorm van de voorkeursrechtbeschikking vindt vooraf afstemming met deze externe partij plaats. Het valt niet uit te sluiten dat door technische problemen of door een discussie met het Kadaster over vormvoorschriften inschrijving niet tijdig kan plaats vinden. In dat theoretische

geval moet een voorkeursrecht kunnen worden ingetrokken. Het college zal de gemeenteraad op dat moment informeren over de oorzaak en de rechtsgevolgen

14. Bent u bereid de mandatering automatisch te laten vervallen na 12 maanden, tenzij de raad op basis van een evaluatie (aantallen, casuïstiek, doorlooptijden, knelpunten) besluit tot verlenging? Zo nee, waarom niet? Het college kan een verkregen mandaat niet laten vervallen. De raad beslist zelf of hij een door hem verleende mandatering weer intrekt. Een uitgebreide evaluatie van het gebruik dat het college van dit mandaat heeft gemaakt, heeft geen enkele toegevoegde waarde, omdat de in mandaat genomen besluiten zuiver berusten op wettelijke verplichtingen en dus niet op beleidsinhoudelijke gronden worden genomen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris,



P. Simonse



mr. G.E. Oude Kotte
