

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Behandeling van het bezwaarschrift van Das Rechtsbijstand namens mevrouw J.C.A. Houwers-Rutten door de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften op maandag 16 december 2013.

reclamante:	mevrouw J.C.A. Houwers-Rutten
gemachtigde:	mr. M.M. Breukers (Das Rechtsbijstand)
verweerder:	de gemeenteraad van Beesel
zaaknummer:	2013-79

1. Ontstaan en verloop van het geding

De gemeente Beesel wenst het bedrijventerrein Roversheide uit te breiden. Om te bewerkstelligen dat dit gerealiseerd kan worden, heeft de gemeenteraad op 30 september 2013 besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht ex artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) op een aantal percelen. Het besluit van de raad is op 2 oktober 2013 gepubliceerd in de Staatscourant.

Tegen dit besluit heeft Das Rechtsbijstand namens mevrouw J.C.A. Houwers-Rutten een bezwaarschrift ingediend d.d. 1 november 2013, ingekomen bij de gemeente op 4 november 2013. Het bezwaar is gericht tegen de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel met de kadastrale aanduiding gemeente Beesel, sectie K, nummer 1158. De overweging van de raad dat dit perceel nog niet is verworven omdat de vraagprijs buitenproportioneel hoog is, is volgens reclamante onjuist. Uit een conceptovereenkomst blijkt dat er overeenstemming was bereikt over de prijs. Reclamante stelt het om die reden niet op prijs dat de suggestie dat zij een buitenproportionele vraagprijs zou verlangen, thans openbaar en voor iedereen raadpleegbaar is en verzoekt om rectificatie. In het bezwaarschrift verzoekt zij tevens om vergoeding van de kosten in verband met het maken van bezwaar.

Op 16 december 2013 zijn de betrokken partijen in de gelegenheid gesteld hun standpunten mondeling toe te lichten ten overstaan van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften.

Voor de commissie zijn verschenen:

- mevrouw J. Houwers-Rutten (reclamante)
- de heer G. Martens (Janssen de Jong)
- de heer P. Slegers (namens verweerder)

Van deze zitting is een verslag gemaakt.

2. Verslag van de hoorzitting

De voorzitter informeert partijen over de gang van zaken tijdens deze hoorzitting en verwoordt de aanleiding tot deze bezwaarschriftenprocedure. Hij vraagt wat reclamante met het bezwaarschrift wil bereiken. Reclamante legt uit dat het bezwaar zich richt tegen zowel de vestiging van het voorkeursrecht als tegen de onderliggende motivering van het besluit.

De voorzitter geeft het woord aan reclamante.

Reclamante in 1^e termijn

Reclamante zegt dat ze altijd bereid is geweest haar perceel te verkopen. Ze verwijst naar de in 2009 tot stand gekomen conceptovereenkomst met de projectontwikkelaar. Dat het tot op heden niet tot een definitieve overeenkomst is gekomen, ligt aan de projectontwikkelaar die namens de gemeente de gronden koopt. Het feit dat tot op heden nog geen definitieve overeenkomst tot stand is gekomen vindt in ieder geval niet haar oorzaak in de omstandigheid dat ze een buitenproportionele vraagprijs verlangt. Omdat ze altijd wilde meewerken, is het reclamante niet duidelijk waarom de raad een voorkeursrecht op het perceel heeft kunnen vestigen.

Verweerder in 1^e termijn

De heer Slegers merkt op dat als reclamante haar eigendom waarop het voorkeursrecht gevestigd is, niet wil vervreemden, zij hiertoe op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet toe gedwongen kan worden. Wanneer zij haar perceel wel wil verkopen, is zij gehouden dit eerst aan de gemeente aan te bieden.

Volgens de heer Slegers was de gemeente niet bekend met de vraagprijs van het betreffende perceel. In het raadsvoorstel is onterecht de suggestie gewekt dat de vraagprijs buitenproportioneel hoog is. Het aanbieden van excuses is hier op zijn plaats.

De heer Slegers licht verder toe dat de gemeente deze zaak vanuit een juridisch oogpunt in ogenschouw heeft genomen. Op het vestigen van een voorkeursrecht kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er oudere overeenkomsten zijn. Dit zal echter uit de openbare registers moeten blijken. Deze zijn geraadpleegd en er is niet gebleken van dergelijke overeenkomsten. Het document waarnaar reclamante verwijst is een conceptovereenkomst. Het document is bovendien niet in de openbare registers ingeschreven. Vandaar dat het standpunt van verweerder is dat er geen uitzondering in de zin van art. 10 Wvg gemaakt kan worden en dat het voorkeursrecht terecht en op een juiste manier gevestigd is.

De heer Martens zegt dat reclamante de vraagprijs van het perceel heeft verhoogd in de periode tussen 2008 en 2010 en de voorwaarden waaronder de koop moest plaatsvinden, aangepast wilde zien. Dit is volgens hem de reden dat er tussen beide partijen geen definitieve overeenkomst tot stand kwam.

Vragen commissieleden in 1^e termijn

De voorzitter vraagt de heer Martens of het klopt dat er tot op heden geen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs en de geldende condities.

De heer Martens zegt dat dit correct is.

Mevrouw Houwers-Rutten zegt dat er wel degelijk overeenstemming bestond. In de conceptovereenkomst uit 2009 stonden de voorwaarden van de verkoop en de prijs genoemd.

De voorzitter vraagt de heer Martens of zijn bedrijf nog steeds bereid is de verkoopprijs als genoemd in de conceptovereenkomst te betalen.

De heer Martens geeft aan dat Janssen de Jong gezien de waardevermindering van de grond niet meer akkoord gaat met deze verkoopprijs.

De voorzitter vraagt de heer Slegers of de vrijstellingsregeling van artikel 10 Wvg van toepassing is.

De heer Slegers zegt dat er nooit een definitieve overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen.

Mevrouw Houwers-Rutten is van mening dat er wel overeenstemming was over de verkoop van haar grond.

Mevrouw Lelieveld merkt op dat een overeenkomst in de openbare registers moet zijn ingeschreven. Het gaat hierbij om een formeel vereiste dat in de wet is opgenomen.

Mevrouw Houwers-Rutten zegt het vreemd te vinden dat de gemeente niet op de hoogte is van de onderhandelingprocedure zoals die heeft plaatsgevonden. Onterecht wordt de suggestie gewekt dat zij een buitenproportionele prijs vraagt en dat er geen bereidheid bestaat tot verkoop van de grond. Die bereidheid is er altijd geweest.

De voorzitter vraagt of reclamante behoefte heeft aan een tweede termijn.

Mevrouw Houwers-Rutten geeft aan verder geen aanvullende opmerkingen te hebben.

De voorzitter vraagt de heer Slegers of hij nog wil reageren.

De heer Slegers zegt geen gebruik te willen maken van de tweede termijn.

Daar de commissie zich voldoende voorgelicht acht, sluit de voorzitter de hoorzitting en bedankt de aanwezigen voor hun komst. Tevens deelt de voorzitter mee dat de zaak in de raadkamer zal worden besproken en dat vervolgens advies aan de raad zal worden uitgebracht.

3. Overwegingen van de commissie

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

Alvorens tot een inhoudelijk oordeel van het bezwaarschrift te komen heeft de commissie onderzocht of het bezwaarschrift door haar in behandeling kan worden genomen. Daartoe stelt de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een aantal eisen, zoals een tijdige indiening van het bezwaarschrift.

Verweerder heeft het bestreden besluit op 2 oktober 2013 gepubliceerd in de Staatscourant. Ingevolge artikel 6:7, 6:8 en 6:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is in casu een bezwaarschrift tijdig ingediend indien het binnen zes weken na de dag van waarop het besluit bekend is gemaakt, is ontvangen of voor die tijd ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Het bezwaarschrift van reclamante is op 4 november 2013 ontvangen door de gemeente. Het bezwaarschrift is derhalve tijdig ingediend.

Aangezien het bezwaarschrift tijdig is ingediend, reclamante als belanghebbende in de zin van de Awb kan worden beschouwd en ook aan alle overige wettelijke voorschriften is voldaan, dient het bezwaarschrift als ontvankelijk te worden beschouwd

Ten aanzien van de inhoud van het bezwaarschrift

De commissie toetst het bestreden besluit aan onder meer de eisen gesteld in de Awb. Zo moet het besluit zorgvuldig zijn voorbereid en voldoende zijn gemotiveerd. In casu gaat het om de vraag of de gemeenteraad terecht en op goede gronden heeft besloten om het voorkeursrecht te vestigen op het perceel met nummer 1158, sectie K.

Van toepassing is de Wet voorkeursrecht gemeenten. De relevante artikelen luiden als volgt.

Artikel 2 Wvg

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3 Wvg

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Artikel 4 Wvg

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
 - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
 - b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.
2. Artikel 3, tweede en derde, is van toepassing.

Artikel 10 Wvg

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
 - a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
 - b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
 - c. een uiterste wilsbeschikking;
 - d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
 - e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;

- f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
- a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalde prijs, en
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
 - c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

De commissie overweegt het volgende:

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) heeft als doel gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt, opdat ruimtelijk beleid verwezenlijkt kan worden. Deze sterkere positie bestaat uit de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op daartoe aangewezen percelen. De eigenaar van dergelijke aangewezen percelen kan deze pas vervreemden nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de betreffende onroerende zaak of het zakelijk recht te verwerven.

Gemeenten kunnen op meerdere momenten een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan in een structuurvisie een niet-agrarische bestemming is gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 september 2011 de structuurvisie vastgesteld. Vervolgens heeft de raad op grond van artikel 2 Wvg percelen gelegen in de structuurvisie aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

De commissie is gebleken van een wenselijkheid voor de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemde percelen voor de ontwikkeling van het in de structuurvisie vastgelegde plangebied voor de borging van de regiefunctie voor betrokken partijen. De commissie merkt op dat het voorkeursrecht betekenis heeft wanneer de eigenaar of zakelijk gerechtigde zijn onroerende zaak wil vervreemden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde blijft bevoegd zijn goed te vervreemden. Na de vestiging van een voorkeursrecht zal hij de onroerende zaak echter eerst aan de gemeente aan moeten bieden. Bij gebruikmaking van het voorkeursrecht door de gemeente zal de verkoper tenminste de werkelijke waarde ontvangen. De eigenaar van het goed waarop het voorkeursrecht is gevestigd is derhalve niet verplicht tot vervreemding van zijn grond of zakelijk recht over te gaan. Voorts is van belang

dat de wet de eigenaar of zakelijk gerechtigde een met voldoende waarborgen omklede procedure inzake de prijsvaststelling van het goed aanreikt.

De uitzonderingen op de verplichting de onroerende zaak aan de gemeente te verkopen zijn limitatief opgesomd in artikel 10 lid 2 en lid 3 Wvg. Wanneer er sprake is van een overeenkomst dient deze ingeschreven te zijn in de openbare registers voordat het besluit van de gemeenteraad tot vestiging van een voorkeursrecht rechtsgeldig is bekendgemaakt ex artikel 10 lid 3 sub b Wvg. Uit de door reclamante overlegde stukken blijkt dat partijen in onderhandeling waren over de verkoop van perceel met nummer 1158, sectie K. Dit leidde in 2009 tot een conceptovereenkomst. Deze bindt partijen op geen enkele wijze. Het betrof geen definitieve overeenkomst. Ook is het bewuste document niet ingeschreven in de openbare registers. De commissie is van mening dat reclamante derhalve geen beroep toekomt op de vrijstellingsregeling van artikel 10 lid 3 Wvg.

De commissie adviseert wel om de motivering van het bestreden besluit te corrigeren. Hoewel dit niet in het besluit zelf is genoemd, staat in het raadsvoorstel dat de vraagprijs van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd buitenproportioneel hoog zou zijn. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is niet gebleken dat reclamante een buitenproportionele vraagprijs zou hebben gevraagd. In de beslissing op bezwaar kan worden vermeld dat de ontwikkelaar namens de gemeente het perceel met de kadastrale aanduiding gemeente Beesel, sectie K, nummer 1158 nog niet heeft verworven omdat er nog geen definitieve overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs en de condities. Overigens is de commissie van oordeel dat de procedure tot vaststelling van het voorkeursrecht op correcte en zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden.

Concluderend is de commissie van oordeel dat het bezwaarschrift ongegrond moeten worden verklaard. Dit maakt tevens dat er geen grond is voor een vergoeding voor de kosten van het bezwaar ex artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht.

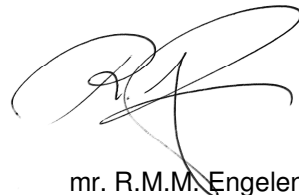
4. Advies van de commissie

De commissie adviseert de gemeenteraad om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren met aanpassing van de motivering van het bestreden besluit zoals verwoord in de bovenstaande overwegingen. Het verzoek van gemachtigde van reclamante om vergoeding van de kosten van de onderhavige bezwaarprocedure dient te worden afgewezen.

Aldus gegeven te Reuver op 16 december 2013 door de heer mr. R.M.M. Engelen (voorzitter), mevrouw mr. H.D. Lelieveld (lid) en de heer mr. F.E.G.H. Stevens (lid) in tegenwoordigheid van heer mr. M.T.A. Hölzmann als secretaris.

De commissie
Namens deze,

mr. M.T.A. Hölzmann,
Secretaris.



mr. R.M.M. Engelen,
Voorzitter.

Advies afgegeven op 14 januari 2014