

Notitie bezwaren vestiging voorkeursrecht Centrum Boekel.

Inleiding

Op 13 juli 2017 hebben burgemeester en wethouders het voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wvg op het plangebied 'Centrum Boekel'. Dit besluit is in werking getreden daags na dagtekening van de publicatie van het besluit van burgemeester en wethouders, derhalve op 15 juli 2017.

Het voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 6 Wvg. Het besluit van burgemeester en wethouders had een geldigheidsduur van drie maanden. Het voorkeursrecht is gecontinueerd door een besluit van uw raad van 12 oktober 2017. Dit besluit is in werking getreden daags na dagtekening van de publicatie van het besluit van de raad, derhalve op 14 oktober 2017.

Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend door:

D.G.C.C.J. van Grinsven en
G.F.W. Trienekens Holding BV.

De gemeenteraad dient op deze bezwaren een beslissing te nemen.

Bezwaarschrift D.G.C.C.J. van Grinsven

Het bezwaarschrift van de heer D.G.C.C.J. van Grinsven is gedateerd 16 november 2017 en op 17 november 2017 ontvangen.

Het bezwaarschrift is derhalve tijdig ingediend.

Kort samengevat is belanghebbende van mening dat:

1. Het besluit de zorgvuldigheids- en motiveringstoets niet doorstaat aangezien niet is onderzocht en geen rekening is gehouden met een bij akte van 28 december 2015 gevestigd voorkeursrecht van koop met betrekking tot het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummer 2730 A2;
2. De noodzaak om tot het opleggen van een voorkeursrecht over te gaan staat onvoldoende vast:
 - a. Het plan "Centrum Boekel" is onvoldoende concreet;
 - b. Uit de stukken wordt niet duidelijk of het plan waarvoor het voorkeursrecht gevestigd wordt, financieel uitvoerbaar is;
 - c. Het vestigen van het voorkeursrecht is onevenredig. Verhuurbaarheid van de onroerende zaak komt onder druk. Belanghebbende gaat bij aankoop uit van volledige schadeloosstelling inclusief vergoeding van de kosten voor juridische en deskundige bijstand.
 - d. Er heeft geen overleg met belanghebbende plaats gevonden; de vestiging kwam als een donderslag bij heldere hemel;
 - e. In een informatiebijeenkomst over de toekomstvisie van Boekel is door de gemeente aangegeven dat bij de uitvoering van de plannen aankoop van onroerend goed niet noodzakelijk is;
3. Belanghebbende wil de volledige kosten die hij heeft moeten maken in het kader van de oplegging van de Wvg voor vergoeding in aanmerking laten komen.

Overwegingen

Omtrent deze bezwaren kan het volgende overwogen worden.

Ad 1.

In het eigendomsbewijs inzake het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Boekel sectie I nummer 2730 A1 met akte datum 28 december 2015 is inderdaad een voorkeursrecht opgenomen met betrekking tot het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie I nummer 2730 A2.

Het bestaan van het voorkeursrecht zoals dat in het eigendomsbewijs is opgenomen, doet niets af aan de mogelijkheid om al dan niet een gemeentelijk voorkeursrecht te kunnen vestigen. Het zou na vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht enkel een uitzonderingsgrond kunnen vormen op basis waarvan het betreffende goed niet eerst aan de gemeente hoeft te worden aangeboden.

De hoofdregel die in artikel 10 lid 1 Wvg is opgenomen, is dat een vervreemder pas tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.

Onder andere lid 3 van artikel 10 Wvg geeft hierop een uitzondering. Artikel 10 lid 1 geldt niet wanneer:

1. de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij tegen een met in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgende die overeenkomst bepaalde prijs, en;
2. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat het voorkeursrecht in werking is getreden en;
3. de vervreemding plaats vindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Het voorkeursrecht van belanghebbende is ingeschreven in de openbare registers op 28 december 2015. Om aan de eisen van artikel 10 lid 3 Wvg te voldoen had de vervreemding vervolgens uiterlijk binnen 6 maanden na 28 december 2015 moeten plaats vinden, hetgeen niet is gebeurd. Met andere woorden, met het ingeschreven voorkeursrecht is niet voldaan aan de eisen die artikel 10 lid 3 Wvg stelt, zodat het voorkeursrecht niet kwalificeert als uitzonderingsgrond.

Ad 2.

Sub a en b en c: Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de bestemming van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is gewijzigd. Het planstadium is nog niet zo ver dat concreet over bepaalde planologische invullingen ter plaatse kan worden gesproken. De Wvg biedt gemeenten de mogelijkheid om grondspeculatie te voorkomen met betrekking tot gronden waarvan de ruimtelijke ontwikkeling nog niet via een structuurvisie of bestemmingsplan openbaar is gemaakt. "Waar en hoe de ontwikkelingen precies gerealiseerd zullen worden, is veelal in zo'n vroeg stadium nog onduidelijk. Of en wanneer betreffend perceel daadwerkelijk de togedachte bestemming krijgt en die bestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is onzeker, maar dat vormt, gezien de aard van de onduidelijkheid, geen reden het voorkeursrecht als onevenredig te beschouwen" aldus de Rechtbank Maastricht 5-1-2000, Margraten BR 2000, 681. De gemeente probeert zo veel mogelijk alle relevante belangen mee te laten wegen. Het gaat hier echter om argumenten van planologische aard, waarnaar door belanghebbende wordt verwezen. Voor het wijzigen van de bestemming dient een afzonderlijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. In deze afzonderlijke procedure kunnen belanghebbenden hun zienswijzen en bezwaren tegen een bestemmingswijziging naar voren brengen. In een later stadium zal er in het kader van die procedure nog voldoende gelegenheid worden gegeven om zienswijzen van planologische aard in te brengen (vergelijk Rechtbank Maastricht, 10-05-1999, Maastricht 97/920).

Indien belanghebbende verkoop overweegt, zijn onroerende zaak te koop aan te bieden aan de gemeente, geldt de marktwaarde als uitgangspunt. Komen partijen minnelijk niet tot

overeenstemming, dan heeft belanghebbende de mogelijkheid burgemeester en wethouders te verzoeken een de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs. In Artikel 13 lid 4 Wvg is bepaald dat de rechtbank vervolgens oordeel met toepassing van de artikelen 40 b tot en met f van de onteigeningswet. In dat geval komen ook de kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies, en de redelijkerwijs door belanghebbende voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten ten laste van de gemeente.

Sub d: Het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht, gevolgd door bestendiging van dit collegebesluit door de gemeenteraad is een weldoordacht besluit. Grondbezitters zijn met een reden niet van tevoren geïnformeerd over het besluit om het voorkeursrecht te vestigen. Het voorkeursrecht is voor de gemeente namelijk (onder meer) een beschermingsinstrument tijdens de planontwikkeling waarmee ongewenste grondspeculaties door marktpartijen kunnen worden tegengegaan. Indien vroegtijdig bekend zou zijn geworden dat de gemeente op bepaalde gronden een voorkeursrecht wil vestigen, bestaat de kans dat marktpartijen gronden gaan verwerven, terwijl juist beoogd wordt dit te voorkomen. Omdat het aldus van belang is dat het vestigen van het voorkeursrecht met spoed plaatsvindt, zonder dat de betrokkenen daarvan op de hoogte zijn, zou het voor de gemeente nadelige gevolgen hebben om de burger de gelegenheid te geven zijn zienswijze voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht kenbaar te laten maken. De vestiging van het voorkeursrecht neemt wat het kenbaar maken van zienswijzen betreft aldus een bijzondere positie in. Thans is er gelegenheid geweest tot het indienen van zienswijzen alvorens de gemeenteraad het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht heeft bestendigt.

Sub e: Uit het bezwaarschrift maken wij niet op wie en in welke context deze uitspraak gedaan zou zijn. Spreken van een toezegging lijkt dan ook vooralsnog opportuun. In zijn algemeenheid kan het inderdaad zo zijn dat aankoop van onroerend goed niet noodzakelijk is. Echter, na een belangenafweging kan het wel zijn dat het voor een specifiek project toch wel wenselijk of zelfs noodzakelijk is om onroerende zaken aan te kopen teneinde een beoogd plan te kunnen realiseren.

Conclusie

De vestiging van het voorkeursrecht is door de gemeente gedaan met inachtneming van de daaraan gestelde wettelijke procedurevoorschriften. Belanghebbende heeft geen feiten en omstandigheden genoemd waaruit zou kunnen worden afgeleid dat er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou zijn gehandeld.

Op grond van bovenstaande is de gemeente van oordeel dat het bezwaar van belanghebbende ongegrond is.

Ad 3.

Er is geen aanleiding om over te gaan tot een vergoeding van de kosten, omdat het besluit op een juiste wijze tot stand is gekomen.

Bezwaarschrift van G.F.W. Trienekens Holding BV

Het bezwaarschrift van G.F.W Trienekens Holding BV is gedateerd 22 november 2017 en op 23 november 2017 ontvangen.

Het bezwaarschrift is derhalve tijdig ingediend.

Kort samengevat is belanghebbende van mening dat:

1. Belanghebbende een notarieel vastgelegd voorkeursrecht/kooprecht heeft op het onroerend goed van de heer A.J.M.G. van den Hoogen, liggende aan het Sint Agathaplein 55 en 57 te Boekel;

2. Er een intentieverklaring bestaat tussen belanghebbende, Concept-nl, en de gemeente Boekel, welke o.a. een aankoopvoorstel bevat voor de onroerende zaken van belanghebbende. Belanghebbende geeft aan dat "Concept-nl de rechten en plichten uit deze koopovereenkomst over draagt aan de gemeente Boekel", hetgeen de gemeente Boekel per e-mail aan belanghebbende heeft bevestigd. Belanghebbende stelt dat de gemeente gebruik kan maken van deze overeenkomst;
3. Het instellen van de WVG de rechten van belanghebbende belemmert en beknót en dat zij de gemeente verantwoordelijk kan stellen voor de te lijden schade.

Overwegingen

Omtrent deze bezwaren kan het volgende overwogen worden.

Ad 1.

Het gemeentelijk voorkeursrecht rust o.a. op het perceel, kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I nummer 2241 A4 (appartementrecht). Dit perceel is eigendom van de heer A.J.M.G. van den Hoogen, gehuwd met mevrouw C.M.D. Hijmering. Belanghebbende heeft de notariële akte waaruit blijkt dat er een voorkeursrecht/kooprecht met betrekking tot dit perceel bestaat, niet overlegd. Op het kadastrale uittreksel is geen inschrijving van een koopovereenkomst vermeld (Productie B). In de titel van aankomst wordt geen melding gemaakt van een voorkeursrecht/kooprecht (Productie C). Echter, ook wanneer we er van uitgaan dat er wel een voorkeursrecht/kooprecht notarieel is vastgelegd, heeft dit geen consequenties voor het gevestigde voorkeursrecht.

Artikel 10 lid 1 regelt dat de vervreemder (grondeigenaar) pas tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het betreffende goed te verkrijgen. Een uitzondering hierop wordt uitgewerkt in artikel 10 lid 3.

Wanneer:

1. de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij tegen een met in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgende die overeenkomst bepaalde prijs, en;
2. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat het voorkeursrecht in werking is getreden en;
3. de vervreemding plaats vindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Met andere woorden, indien het ingeschreven voorkeursrecht/kooprecht aan bovenstaande eisen voldoet, kan belanghebbende alsnog gebruik maken van het voorkeursrecht/kooprecht. Voldoet het ingeschreven voorkeursrecht/kooprecht niet aan deze eisen, dan gaat het gemeentelijk voorkeursrecht voor.

Ad 2.

Uit het door belanghebbende gestelde maken wij op dat er reeds met de gemeente (en Concept-nl) is gesproken over de verkoop van de onroerende zaken van belanghebbende en dat hierover al zaken op papier zijn gezet. De Wvg staat niet in de weg aan het uitvoering geven aan deze afspraken, voor zover het daarbij gaat om verkoop van de onroerende zaken door belanghebbende aan de gemeente Boekel. Ook wanneer er een gemeentelijk voorkeursrecht van kracht is, is het mogelijk met de gemeente minnelijk overeenstemming te bereiken over de vervreemding van onroerende zaken.

Daarnaast biedt de Wvg de grondeigenaar de mogelijkheid de grond formeel aan de gemeente te koop aan te bieden (artikel 11 Wvg) en wanneer Partijen dan nog niet tot een vergelijk kunnen komen, kan belanghebbende B&W verzoeken om de rechter een prijsoordeel uit te laten spreken (artikel 12 Wvg).

Ad 3.

Belanghebbende heeft gelijk als hij stelt niet geheel vrij te zijn aan wie hij zijn onroerende zaken als eerste te koop aanbiedt. In het geval belanghebbende zijn onroerende zaken wil verkopen, moet hij deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg is hier juist ook voor bedoeld. Toepassing van het voorkeursrecht komt de regie van de gemeente, de snelheid en de kwaliteit van het te ontwikkelen plangebied ten goede. Toepassing van de Wvg past binnen het beleid van de gemeente om een actieve grondpolitiek te voeren.

Vooralsnog ligt het niet voor de hand dat belanghebbende door de vestiging van het voorkeursrecht schade zou lijden. Indien percelen grond aan de gemeente te koop worden aangeboden kan de grond worden verkocht tegen een waarde die gelijk is aan de waarde in het vrije commerciële verkeer tussen partijen als redelijk handelend koper c.q. verkoper.

Volgens vaste jurisprudentie van de AbRvS (o.a. AR2997, 200400881/1) heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van het voorkeursrecht te dienen algemene belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat dat financiële belang niet meer afzonderlijk bij de besluitvorming behoeft te worden betrokken.

Conclusie.

De vestiging van het voorkeursrecht is door de gemeente gedaan met inachtneming van de daaraan gestelde wettelijke procedurevoorschriften. Belanghebbende heeft geen feiten en omstandigheden genoemd waaruit zou kunnen worden afgeleid dat er in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou zijn gehandeld.

Op grond van bovenstaande is de gemeente van oordeel dat het bezwaar van belanghebbende ongegrond is.

Algehele conclusie.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld beide bezwaarschriften ongegrond te verklaren.