

Datum	31 januari 2019
Nummer	2019-02-05 c
Datum commissievergadering	12 februari 2019
Datum raadvergadering	26 februari 2019

OPLEGGER

Registratienummer	2019-02497 / 19Z.000362
Onderwerp	Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Portefeuillehouder	Arnoud Rodenburg
Uiterste behandeldatum (+reden)	18 januari 2019
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	Vanaf 2003 heeft de gemeenteraad op verschillende percelen in Midden-Delfland een voorkeursrecht gevestigd. Uit onderzoek blijkt dat het merendeel van deze gevestigde voorkeursrechten inmiddels, door tijdsverloop, van rechtswege is komen te vervallen. Uitzondering hierop vormt nog een achttal voorkeursrechten, waarvan voor vijf geldt dat niet langer een belang van vestiging bestaat. Deze vijf voorkeursrechten kunnen derhalve door uw raad worden ingetrokken.
Te nemen besluit	1. Alle gevestigde voorkeursrechten, in ieder geval die in de bijgevoegde lijst zijn opgenomen, in te trekken, met uitzondering van de in dit voorstel genoemde voorkeursrechten waarvoor het belang van vestiging nog wel bestaat; 2. In afwijking van artikel 9, vijfde lid, van de Wvg: - over te gaan tot publicatie en bekendmaking van één mededeling voor zowel het van rechtswege vervallen als intrekken van alle gevestigde voorkeursrechten in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het huis-aan-huisblad De Schakel en op de website van de gemeente; - deze mededeling voor eenieder ter inzage te leggen, waarbij over wordt gegaan tot het apart in kopie zenden van deze mededeling aan iedere bij ons bekende perceeleigenaar en/of beperkt gerechtigde.
Bijlagen	Publicatie intrekking
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als hamerstuk door naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier Arnoud Rodenburg burgemeester
---------------------	--

Inleiding

Vanaf 2003¹ heeft de gemeenteraad op verschillende percelen in Midden-Delfland een voorkeursrecht gevestigd. Deze bevoegdheid ontleent de gemeenteraad aan artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: de Wvg), welke wet hoofdzakelijk tot doel heeft gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt en speculatie van grond in aanloop naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Het meest belangrijke gevolg van vestiging van een voorkeursrecht is immers dat een perceel bij verkoop daarvan eerst door de eigenaar en/of beperkt gerechtigde aan de gemeente moet worden aangeboden (het zgn. 'eerste recht van koop').

Van rechtswege vervallen en in te trekken voorkeursrechten

Alle door de raad vanaf 2003 gevestigde voorkeursrechten zijn, voor zover wij hebben kunnen nagaan, op reguliere wijze gevestigd. De hoofdregel voor het van rechtswege vervallen van deze rechten wordt bij het regulier vestigen daarvan genoemd in artikel 9, eerste lid, van de Wvg. Dit artikellid luidt: *'Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3 of artikel 9a in samenhang met artikel 3 vervalt van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan onderscheidenlijk inpassingsplan'*.

Met inwerkingtreding wordt bedoeld het onherroepelijk worden van het ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht geldende bestemmingsplan.

Uit onderzoek van de organisatie blijkt, opnieuw voor zover wij konden nagaan, dat de in deze periode gevestigde voorkeursrechten merendeels van rechtswege zijn komen te vervallen. Het college doet van deze van rechtswege vervallen voorkeursrechten mededeling, zo volgt uit artikel 9, vijfde lid, van de Wvg.

Uitzondering hierop vormen de vijf voorkeursrechten die destijds zijn gevestigd en vielen binnen de werking van de bestemmingsplannen 'Lookwest-Noord' uit 2005 en 'Centrum Den Hoorn' uit 2013. Deze vijf voorkeursrechten kunnen door de raad worden ingetrokken wegens het wegvallen van het belang van vestiging. Lookwest-Noord is immers al uitontwikkeld. Voor de voorkeursrechten binnen het bestemmingsplan 'Centrum Den Hoorn' geldt dat de betrokken percelen niet zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn'. Zij vallen hierdoor buiten de beoogde ontwikkeling van het centrum van Den Hoorn en zijn niet langer voor deze ontwikkeling van belang.

De raad dient - omdat zij deze voorkeursrechten destijds ook heeft gevestigd - over de intrekking van deze rechten een besluit te nemen. Dat beogen wij met dit raadsvoorstel. Voor de betrokkenen geldt dat de intrekking bijdraagt aan de rechtszekerheid. Intrekking betekent immers dat de perceeleigenaar en/of de beperkt gerechtigde het betreffende perceel niet eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden indien hij het perceel wil vervreemden. Een beperking wordt opgeheven.

Uit ons onderzoek blijkt dat het voor het van rechtswege vervallen en intrekken in ieder geval gaat om de percelen genoemd in bijgevoegde lijst, inhoudende een actuele uitdraai van het WKPB-register.

Uitgezonderde voorkeursrechten

Momenteel zijn er, voor zover wij hebben kunnen nagaan, nog drie percelen waarvan het gevestigde voorkeursrecht nog steeds geldt en van belang is. Deze uitgezonderde percelen blijven buiten dit voorstel:

- Schipluiden 02, sectie B, nummers 3109/3110/3111 (Johannahoeve)
Deze voorkeursrechten zijn gevestigd met raadsbesluit van 31 augustus 2010.

Beoogd effect

Omwille van de rechtszekerheid betrokkenen meer duidelijkheid verschaffen over de status van de in het verleden gevestigde voorkeursrechten.

Argumenten

¹ Bijvoorbeeld met de raadsbesluiten van 29 maart 2005 en 31 augustus 2010.

1. *Met uitvoering van het bovengenoemde door uw raad wordt rechtszekerheid gecreëerd voor de eigenaren en/of beperkt gerechtigden van de betrokken percelen;*
2. *Voorts wordt hiermee een niet-volledige (papieren) situatie rechtgetrokken. Er ontstaat een meer duidelijk en actueel beeld omtrent de status van de gevestigde voorkeursrechten, hetgeen onze organisatie bij vragen hierover (intern/door derden) tijdswinst oplevert;*

Met enige regelmaat krijgt het team Juridische Zaken vragen over de status van in het verleden gevestigde voorkeursrechten. Deze vragen komen uit zowel de organisatie als van derden (met name notarissen). Door over te gaan tot publicatie van de van rechtswege vervallen voorkeursrechten door het college en het intrekken van de genoemde voorkeursrechten door de raad, ontstaat meer duidelijkheid: voor betrokkenen, voor derden en voor collega's. Dit levert tijdswinst op.

3. *Door de jaren heen zijn de betrokken percelen veelal vernummerd en gesplitst, mede tijdens de ruilverkaveling van 23 juni 2006. De correcte kadastrale gegevens zijn om deze reden nauwelijks meer te achterhalen. Het bekendmaken en vervolgens voor eenieder ter inzage leggen en niet overgaan tot het zenden van een aparte kopie aan eigenaren en/of beperkt gerechtigden is praktisch en volstaat.*

Door over te gaan tot mededeling van het van rechtswege vervallen van de voorkeursrechten door het college, alsmede de resterende voorkeursrechten waarvan het belang is komen te ontvallen door de raad in te laten trekken, bereiken wij het doel uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor de betrokkenen (zowel intern als extern) wordt hierdoor immers precies duidelijk op welke percelen nog een voorkeursrecht rust, hetgeen ten goede komt aan de rechtszekerheid.

Kanttekeningen

1. *Uit artikel 9, vijfde lid, van de Wvg volgt dat het college in beginsel de verplichting heeft om iedere eigenaar en/of beperkt gerechtigde apart in kennis te stellen van het van rechtswege vervallen zijn en van het gevestigde voorkeursrecht. Dit geldt tevens voor de intrekking van voorkeursrechten door de raad. Het college en de raad wijken bij instemming met het voorgestelde hiervan af.*

Wij ondervangen deze kanttekening door in de wijze van publicatie en bekendmaking van de mededeling verder te gaan dan wettelijk van ons wordt vereist. Dat wil zeggen: bekendmaking in de Staatscourant, in het elektronisch gemeenteblad, in het huis-aan-huisblad De Schakel en in de vorm van een kort bericht op de gemeentelijke website. Tevens gaan wij - zoals het college dit in de vergadering van 22 januari 2019 heeft besloten - over tot het in kopie zenden van de mededeling aan iedere bij ons bekende perceeleigenaar en/of beperkt gerechtigde. Uw raad en het college voldoen daarmee aan de op hen rustende wettelijke verplichtingen en ermee wordt gezorgd dat betrokkenen van het bovengenoemde gemakkelijk op de hoogte kunnen raken.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Zie uitleg over wijze van bekendmaking en publicatie onder kanttekening 1.

Vervolgstappen

Nadat uw raad heeft besloten over de intrekking van de vijf voorkeursrechten, gaan wij over tot bekendmaking en publicatie van dit besluit middels de hierboven genoemde kanalen.

Reactie college op commissiebehandeling