

Gemeenteraad Oss

Vastgoedbedrijf

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
26-11-2019		L. Schoonen	9369
Onderwerp			Aantal bijlagen
Zienswijze Wvg voorstel Geffen Oost			1

Geachte raadsleden,

Op 29 oktober 2019 besloten wij om u voor te stellen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de locatie Geffen Oost. Dit besluit moet binnen drie maanden worden bestendigd door de gemeenteraad. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding hebben wij de belanghebbende de mogelijkheid gegeven om zienswijzen kenbaar te maken tegen dit voorstel. Eén belanghebbende heeft gebruik gemaakt van die mogelijkheid. In deze informatiebrief geven wij ons standpunt over de ingebrachte zienswijze.

Ingediende zienswijze

De indiener geeft een aantal argumenten waarom het voorkeursrecht niet van toepassing verklaard mag/hoeft te worden op hun grond. Onze reactie staat per punt cursief bij ieder punt benoemd.

Vrijheid van verkoop

Indiener geeft aan dat door de vestiging van het voorkeursrecht de mogelijkheid om de gronden aan één iedere te verkopen wordt ontnomen. De gronden zouden zo niet meer tegen de hoogst biedende partij verkocht kunnen worden, maar moet tegen de getaxeerde waarde aan gemeente verkocht worden.

Het doel van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is primair om de regierol van de gemeente te versterken. Als eigenaar van de gronden kunnen wij immers beter onze doelen op het gebied van inpassing, woningbouwtypes, ontsluiting, verduurzaming, enz. bereiken dan

middels overleg met ontwikkelaars achteraf. Het gemeentelijk voorkeursrecht is hiervoor bij uitstek bedoeld en is in het publieke belang. De regierol maakt bij uitstel mogelijk dat de gemeente een planologische visie en vervolgens een bestemmingsplan voor het gebied kan ontwikkelen en daarbij een zorgvuldige keuze kan maken voor de wijze van planuitvoering. Van belangenverstrengeling is daarbij geen sprake.

Daarnaast heeft de Wvg ook als doel te voorkomen dat de uiteindelijke prijzen van de woningen voor de kopers te hoog worden als gevolg van speculatieve prijsopdrijving. De gemeente is volgens de wet verplicht om altijd de werkelijke marktwaaarde te betalen. Een eigenaar wordt dus nooit benadeeld en ontvangt altijd de reële waarde van de gronden.

De vestiging van het voorkeursrecht leidt inderdaad tot een beperking van de mogelijkheden voor de grondeigenaar om zijn gronden (eerst) aan andere marktpartijen te vervreemden. Deze beperking is bij wet gelegitimeerd: de beperking vindt plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden die in de Wvg zijn opgenomen. De grondeigenaar is daarbij niet verplicht om de aangewezen gronden aan de gemeente over te dragen. Overigens behoeft het financiële belang van de individuele grondeigenaar volgens vaste rechtspraak niet afzonderlijk in de belangenafweging bij het vestigen van een voorkeursrecht te worden betrokken (ABRvS 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2332, r.o. 2.2).

Regierol gemeente onder de nieuwe Omgevingswet

Indiener geeft aan dat de gemeente om haar regierol te kunnen voeren, de gronden niet aan hoeft te wijzen en te verwerven. Als argument wordt aangedragen dat in de nieuwe omgevingswet bij het onderdeel voorkeursrecht een paragraaf wordt opgenomen over de zelfrealiserende verkrijger. Vestiging van de Wvg zou dus, volgens indiener, strijdig zijn met de nieuwe Omgevingswet.

Indiener verwijst naar de toekomstige Omgevingswet, waarin een uitzondering op de aanbiedingsplicht is opgenomen voor de eigenaar die zich beroept op zelfrealisatie. Deze uitzondering is bij amendement¹ geschrapt en maakt dus geen onderdeel meer uit van het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom die in de Omgevingswet zal worden opgenomen. De reden voor het schrappen van deze uitzondering op de aanbiedingsplicht is nota bene dat een beroep op zelfrealisatie een dusdanige doorkruising van het stelsel van

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 11.

voorkeursrechten oplevert, dat de wetgever deze uitzonderingsmogelijkheid niet wenselijk heeft gevonden.

Genoemde termijnen zijn niet correct

Indiener geeft aan dat de in de brief genoemde termijnen fout zijn. Daardoor zou de vestiging van het voorkeursrecht nietig zijn.

In de brief aan de belanghebbenden stond abusievelijk dat men zienswijzen kon indienen tot uiterlijk 14-11-2011 in plaats van 2019. De mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken tegen het voorgenomen raadsbesluit wordt niet genoemd in de Wvg, maar komt voor uit artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De in de brief correct genoemde data voor besluitvorming maken dat indiener zonder meer er vanuit had kunnen en mogen gaan dat dit een kennelijke verschrijving was. Dit blijkt ook wel uit het feit dat indiener tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt.

De wet schrijft verder geen vaste termijn voor een termijn waarbinnen een zienswijze als bedoeld in artikel 4:8 Awb naar voren kan worden gebracht. Wij zijn van oordeel dat een termijn van twee weken voldoende gelegenheid biedt aan indiener om haar zienswijze naar voren te brengen. Wij stellen vast dat de zienswijze inderdaad binnen deze termijn is ontvangen. Niet valt in te zien dat sprake is van een foutieve termijn, laat staan van een gebrek waardoor het besluit van 29 oktober 2019 niet rechtsgeldig zou zijn. Daarbij wijzen wij erop dat indiener ook de mogelijkheid heeft om bezwaar te maken tegen het gevestigde voorlopig voorkeursrecht en vervolgens tegen de bestending ervan door de raad.

Conclusie

De zienswijze leidt volgens ons niet tot een aanpassing van het voorgenomen besluit. Wij stellen u dan ook voor om het voorkeursrecht onveranderd vast te stellen, conform het conceptbesluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

Mr. F.F.G.P. den Brok
Wethouder Grondbedrijf