

\ Raadsvoorstel

Zaak 252334

Onderwerp: Toepassing Wet Voorkeursrecht Gemeente

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 7 juli 2022

\ Samenvatting

Voor het bewerkstelligen van een betere ontwikkelmogelijkheid van het perceel Bergseweg 109 is het verwerven van het zuidelijk aansluitend perceel richting Vrenkeweg een aantrekkelijke optie. Om het proces van verwerving kansrijk te maken is het opleggen van het voorkeursrecht op dit perceel op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) opportuun.

\ Conceptbesluit

1. Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (de Wvg) aan te wijzen, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, het perceel zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastraal rapport van het kadastraal object VRD00.P.150.G0000 d.d. 24-05-2022 (bijlage 1), grootte: ca. 5585 m², en de bij dit besluit behorende en daarvan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale luchtfoto van het perceel (bijlage 2).
2. Dat aan de aangewezen gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en de toegedachte bestemming (woningbouw, verkeer en/of groen) afwijkt van het huidige gebruik.
3. Dat dit besluit ten aanzien van de percelen en perceel gedeelten een geldigheidsduur heeft van 3 jaar vanaf de dagtekening van dit besluit.
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsvoorstel (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) bekend te maken in het Gemeenteblad en door de betrokken rechthebbenden bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van) de aanwijzing en een en ander conform het bepaalde in artikel 7 van de Wvg en artikel 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten.
5. Het voornemen uit te spreken om binnen 3 jaar na dit besluit een opvolgend planologische besluit vast te stellen, zijnde een bestemmingsplan of omgevingsplan, al dan niet voorafgegaan door een structuurvisie.
6. Het besluit binnen 4 dagen ter inschrijving in de openbare registers aan te bieden aan de dienst voor het Kadaster en de openbare registers een en ander op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

\ Grondslag

Wet voorkeursrecht gemeenten.

\ Aanleiding

De raad heeft aangegeven dat het perceel Bergseweg 109 geschikt mag worden geacht voor een woningbouwontwikkeling. Een verkenning daarvan heeft opgeleverd dat verwerving van het zuidelijk aangrenzend perceel P 150 (zie bijlage) meerwaarde zal bieden vanuit verschillende invalshoeken.

\ Doel

Gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden van de Wvg om een ontwikkeling mogelijk te maken waarbij het eerste recht van koop wordt bewerkstelligd voor de gemeente van een perceel van derden, aansluitend aan het perceel Bergseweg 109 (zie bijlage).

\ Argumenten en kanttekeningen

Met betrekking tot de maatschappelijke en juridische context rondom uw besluit, wordt overwogen dat:

- De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om op gronden een voorkeursrecht te vestigen dat haar een eerste recht van koop geeft.
- De Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en verwervingsmogelijkheden te vergroten.
- Het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht in de gemeente het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op het perceel P150.
- Deze noodzaak voortvloeit uit de aan het perceel toegedachte toekomstige bestemming Wonen, Verkeer en/of Groen met bijbehorende functies die afwijken van het huidige gebruik.
- Burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wvg bevoegd zijn te besluiten om percelen voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn voor zover het bestaande gebruik afwijkt van een toegedachte, niet-agrarische bestemming.
- Een besluit als het onderhavige krachtens artikel 6 Wvg gedurende maximaal drie (3) maanden geldig is na dagtekening, waarna het besluit binnen die periode dient te worden bekrachtigd met een besluit van de gemeenteraad.
- Het vestigen van een voorkeursrecht er op enig moment toe kan leiden dat ten aanzien van het aangewezen perceel een aankoopverplichting ontstaat.

Bij de aanwijzing zijn een aantal kanttekeningen en/of risico's te plaatsen welke hierna worden toegelicht.

1. Het voorkeursrecht vormt in beperkte mate een inbreuk op de (eigendoms-)rechten van de betrokken eigenaren en rechthebbenden. Hoewel zij hun gebruiks- en/of eigendomsrecht zonder belemmering kunnen blijven uitoefenen, staat het hen niet meer vrij om aan zo zij willen aan derden te verkopen. Zij moeten immers eerst aan de gemeente aanbieden.
2. Hoewel de gemeente een sterke onderhandelingspositie in de verwerving verkrijgt, biedt het voorkeursrecht geen enkele garantie dat de onderhandelingen ook tot overeenstemming leiden. De vervreemder kan weliswaar het college verzoeken om de rechter de koopprijs te laten vaststellen, maar het college heeft zelf die mogelijkheid niet. In theorie kan de onderhandeling dus zeer lang duren zonder dat dit tot verwerving leidt.
3. Indien een vervreemder aan de gemeente een opgave doet en dus zijn eigendom of beperkte recht te koop aanbiedt aan de gemeente, heeft de gemeente zes weken om daarop te reageren en te besluiten of zij hiervan gebruik wil maken. Gaat de gemeente niet in op het aanbod, dan staat het de vervreemder 3 jaar vrij om aan een derde te vervreemden.
4. Daarnaast zijn er nog enkele procedurele kanttekeningen te plaatsen:
 - a. besluitvorming onder de Wvg brengt de mogelijkheid voor belanghebbenden om in bezwaar en beroep te gaan.
 - b. in de Wvg is een prijsvaststellingsprocedure via de rechtbank opgenomen. De beschikking van de prijsvaststelling door de rechtbank zelf verplicht de gemeente niet om tegen die prijs ook daadwerkelijk aan te kopen voor die prijs. Echter, vanaf de dag van deze beschikking van de rechtbank is de gemeente gedurende 3 maanden verplicht, wanneer de verkoper dit bij aangetekende brief van de gemeente verlangt, medewerking te verlenen aan de totstandkoming van de leveringsakte tegen betaling van de door de rechtbank bepaalde prijs. Dit is voor de verkoper een mogelijkheid om de gemeente te dwingen, de aan haar te koop aangeboden onroerende zaak aan te kopen. Ook kunnen zich de situaties voordoen dat:
 - i. het college niet tijdig, binnen de gestelde termijn van 4 weken, een verzoekschrift indient bij de rechtbank, of
 - ii. het college schriftelijk weigert (binnen die termijn) een verzoekschrift in te dienen, of wanneer het ingediende verzoekschrift later door het college weer wordt ingetrokken, ook dan geldt dat de gemeente gedwongen kan worden om medewerking te verlenen aan de levering van de onroerende zaak.
 - c. Verder kan het nog voorkomen dat de verkoper zich binnen twee maanden tot de rechtbank wendt met het verzoek te bepalen dat de gemeente wegens bijzondere

persoonlijke omstandigheden van de verzoeker, verplicht is medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. De rechtbank zal dan beoordelen of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente, gezien deze bijzondere persoonlijke omstandigheden wel of niet van zodanige aard zijn dat de gemeente verplicht is om mee te werken aan de levering. Wanneer de rechtbank zou oordelen dat dit wel het geval is, dan wordt de prijsvaststellingsprocedure gevolgd en doet de rechtbank uitspraak over de prijs. De gemeente is in dat geval verplicht om de aangeboden grond voor de door de rechtbank vastgestelde prijs aan te kopen. Wanneer de rechtbank het verzoek afwijst, is de verkoper gedurende drie jaar vrij om de grond tegen een voor hem aanvaardbare prijs te verkopen aan een derde. In dat geval is de verkoper wel gehouden om aan die derde hetzelfde aan te bieden wat hij eerder al aan de gemeente heeft aangeboden.

- d. Daarnaast is adequate termijnbewaking noodzakelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van:
- i. De bestemming van het voorkeursrecht door de raad binnen drie maanden (middels voorliggend voorstel).
 - ii. Het bestemmingsplan of de structuurvisie dat binnen drie jaar na aanwijzing door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld.
 - iii. De reactietermijn voor een opgave van een vervreemder van zes weken.
 - iv. De reactietermijn voor de prijsvaststellingsprocedure uit artikel 3 lid 1 van vier weken.
 - v. het voorkeursrecht dat, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, geldig is voor een periode van maximaal 10 jaar.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Wonen en woonomgeving.

Omgevingsvisie

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Op dit moment zijn met uw besluit geen – directe – financiële gevolgen gemoeid. Zodra er zich in het kader van de beoogde woningbouwplannen ontwikkelingen voordoen met financiële consequenties voor de gemeente, worden deze separaat zo nodig aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Het besluit tot aanwijzing wordt conform de bepalingen in de Wvg bekend gemaakt door publicatie daarvan in het Gemeenteblad en wordt ter inzage gelegd. Daarnaast worden de eigenaren / beperkt gerechtigden die in de bijlage van het besluit vermeld zijn, met een aangetekende brief op de hoogte gebracht van het bekrachtigingsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.