
Betreft : vestiging voorkeursrecht Winkelsteeg
In opdracht van : ECN-IKN
Datum : 7 april 2020

Voorkeursrecht gemeenten

Wat houdt het in?

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) bevat een belangrijk instrument voor grondverwerving door de overheid. Anders dan bij onteigening leidt het gemeentelijk voorkeursrecht niet tot een gedwongen eigendomsoverdracht, maar beperkt het 'slechts' de beschikkingsbevoegdheid van de grondeigenaar. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop met betrekking tot de percelen waarop het recht is gevestigd (artikel 10 Wvg). Hoe deze aanbiedingsprocedure moet verlopen, staat in artikel 11 e.v. Wvg. Zo dient de verkoper aan B&W schriftelijk opgave te doen van de gronden die hij wil verkopen. Vervolgens moeten B&W binnen zes weken schriftelijk aangegeven of zij de gronden wil kopen. Besluit de gemeente niet tot aankoop over te gaan, dan staat het de eigenaar vrij om gedurende drie jaar de grond aan een ieder ten verkoop aan te bieden (artikel 12 Wvg).

Waarom Winkelsteeg?

Zoals we al weten, is onderdeel van de ontwerp-omgevingsvisie dat het gebied Winkelsteeg wordt aangemerkt als transformatiegebied waar in de toekomst wonen en werken samengaan en bedrijfsfuncties en (intensief) wonen kunnen worden toegevoegd en ingepast. Deze voorgenomen toekomstige bestemming wijkt af van het huidige gebruik. Om de ontwikkeling in Winkelsteeg onder regie van de gemeente te kunnen realiseren, wil de gemeente een voorkeursrecht vestigen op de percelen zoals genoemd op de diverse kaarten. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt volgens de gemeenten grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren.

Wat zijn de consequenties?

De geldigheidsduur van een gevestigd voorkeursrecht is door de wetgever beperkt. De achterliggende gedachte is dat de eigenaar van een stuk grond niet tot in lengte van jaren geconfronteerd moet blijven worden met de verplichting om zijn eigendom eerst aan de gemeente aan te bieden. Dat zou een ontoelaatbare beperking van het eigendomsrecht betekenen. Wanneer het voorkeursrecht vervalt, is afhankelijk van de grond waarop het is gebaseerd (zie hieronder). Van belang is dat na het vervallen van het voorkeursrecht niet meteen weer opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd (artikel 9c Wvg): als een voorkeursrecht is ingetrokken of van rechtswege is vervallen, kan niet binnen een periode van twee jaar opnieuw een voorkeursrecht worden gevestigd.

Procedure

B&W heeft op 31 maart 2020 op grond van artikel 6 Wvg een besluit genomen om (de meeste percelen van) de Winkelsteeg voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is. Dit besluit geldt als een soort 'voorbescherming' en vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening (uiterlijk 30 juni) of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

Voor de gemeente is het dus zaak om voor 30 juni 2020 een raadsbesluit te hebben dat eenzelfde voorkeursrecht vestigt. Dit zou op hetzelfde moment kunnen als het moment waarop ook de Omgevingsvisie bij raadsbesluit wordt vastgesteld, maar omdat nog onduidelijk is of dat voor 30 juni 2020 gaat gebeuren, is namens de Raad zekerheidshalve een concept-besluit genomen waarbij de Raad een (voorlopig) voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 5 Wvg (dit artikel maakt een voorkeursrecht mogelijk op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of een structuurvisie). Vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg geschiedt voor de duur van maximaal 3 jaar, tenzij vóór dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit (of onder de Omgevingswet een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan) is vastgesteld.

Rechtsmiddelen

Op dit moment staan twee rechtsmiddelen open.

1. Mogelijkheid van bezwaar en beroep tegen het besluit van B&W ogv artikel 6 Wvg

Gedurende een periode van zes weken, ingaande op 2 april 2020 (de dag na dagtekening van de bekendmaking in de Staatscourant d.d. 1 april 2020), kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij B&W en daarna eventueel beroep bij de rechtbank. Eventueel kan – ingeval van een spoedeisend belang – ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de president van de rechtbank.

Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

2. Mogelijkheid van zienswijzen tegen het concept-raadsbesluit ogv artikel 5 Wvg

Belanghebbenden kunnen (op grond van artikel 4:8 Awb) gedurende een periode van vier weken, ingaande op 2 april 2020 (dus uiterlijk op 30 april 2020), een zienswijze indienen tegen het voorgenomen raadsbesluit.

Advies

In lijn met de zienswijze die is ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvisie zouden tegen de vestiging van het voorkeursrecht (de hierboven genoemde) rechtsmiddelen kunnen worden aangewend. Betoogd kan dan worden dat de bedrijven grote bezwaren hebben tegen de reden voor vestiging van het voorkeursrecht (= transformatie van de Winkelsteeg naar een gemengd woon-werkgebied) conform de argumenten in de zienswijze. Ook kan hier nogmaals worden benadrukt dat de bedrijven niet zijn geconsulteerd en betrokken in het proces tot vestiging van het voorkeursrecht.