

Aanleiding

De gemeente realiseert momenteel het project Stadsoevers. Onderdeel van dit project is een woningbouwontwikkeling. Om te voorkomen dat de gronden binnen het gebied worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op de ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte/toegekende bestemming. Het huidige gebruik van de betreffende percelen betreft een bedrijventerrein. Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan 'Stadsoevers', vastgesteld op 29 augustus 2017.

De gemeente is voornemens om (een deel van) de nieuwe woonwijk Stadsoevers met bijbehorende voorzieningen binnen het vestigingsgebied te realiseren. De toegekende bestemming is Woongebied - Stadsoevers 2, deze bestemming is niet-agrarisch en nader uit te werken.

Gezien het vigeren van een bestemmingsplan waarin de toekomstige bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht gevormd door artikel 3 Wvg.

Beoogd effect

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen.

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Argumenten

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschafft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van de eigenaren is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de eigenaren van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de eigenaren niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de eigenaren, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaren en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekeningen:

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaren gedurende een periode van drie jaar mogen vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft.
- Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van de eigenaar, dan volgt de sanctie dat de eigenaar gedurende drie jaar vrij is om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing. Ter toelichting op dit laatste: de eigenaar staat het alsdan vrij gedurende drie jaar om te vervreemden (mits hij in die vervreemding zijn gehele aanbieding betreft), voor de opvolgende verkrijger geldt deze vervreemdingsvrijheid weer niet.

Financiën

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden beperkt (proces)kosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De kosten van de eventuele beoogde aankopen, zullen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Stadsoevers.

Communicatie

Publicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Roosendaalse Bode en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Aan de eigenaren van de in het besluit betrokken percelen wordt, op de dag van de publicatie in het Gemeenteblad, een kennisgeving over de vestiging c.q. bestending van het gemeentelijk

voorkeursrecht met bijlagen gestuurd, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving Kadaster

Binnen vier dagen na inwerkingtreding van het raadsbesluit draagt de gemeente er zorg voor dat het raadsbesluit in het Kadaster wordt ingeschreven, zodat het gevestigde voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Vervolg

Duur vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (het bestemmingsplan Stadsoevers is op 29 augustus 2017 in werking getreden).

Actieve verwerving

Het actief minnelijk en als ultiem middel zo nodig middels onteigening verwerven van de gronden. Daartoe zal de administratieve onteigening parallel worden voorbereid en indien en voor zover minnelijke verwerving niet slaagt ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het besluit tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Perceelslijst met kenmerk PL-30445855-01
3. Kadastrale tekening met kenmerk TK-3044585-01
4. Kopie publicaties Gemeenteblad en Roosendaalse Bode
5. Eigendomsinformatie Kadaster