



RAADSVRAGEN

Onderwerp: 't Oog - voorkeursrecht

Naam steller: Koen Schouten
Partij: SGP

Categorie: Technische vragen over geagendeerde stukken

Vraag 1:

Stel dat er een zeer groot gedeelte (zo niet allen) van de kopers besluiten om hun grond tegelijk aan te bieden aan de gemeente. Hoe gaat het college daarmee om? Gezien de beperkte financiële middelen, en de impact op de betrokkenen?

Reactie college

Dat kan in theorie natuurlijk gebeuren. In de praktijk is het echter nauwelijks voorgekomen. Als het gebeurt dan moet de gemeente binnen 6 weken op alle vragen reageren. De gemeente zal hierop reageren met een pro forma brief waarin zal staan dat de gemeente bereid is om de gronden over te nemen tegen nader te bepalen voorwaarden. Op dat moment start een onderhandelperiode, maar die is niet tijdsgebonden en kan erg lang (jaren) duren. Op basis van interne capaciteit zal de gemeente dan een planning maken hoe ze met de verzoeken om gaat. De gemeente heeft overigens in de onderhandelfase geen plicht om te kopen.

Als we vervolgens in onderhandeling treden, zullen we per geval beoordelen hoe we met een eventuele aankoop om zullen gaan (aansluitend bij de op te stellen ontwikkelstrategie). Indien we overgaan tot aankoop zal daarvoor altijd een raadsbesluit inclusief financiële dekking worden opgesteld.

Formeel kan de verkoper dan nog vragen om een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank. Die moet wel eerst worden goedgekeurd door het college. Maar als een verkoper een prijsvaststellingsprocedure wil, ontstaat het risico dat de verkoopprijs vrij ongunstig is. En dat zal een verkoper vaak niet willen. Dus het risico dat verkopers massaal om een prijsvaststellingsprocedure gaan vragen is erg klein.

En dan heeft de gemeente nog altijd het recht om af te zien van het aankoop van de betreffende percelen, waardoor het voorkeursrecht automatisch komt te vervallen. Als dit er in een onwaarschijnlijk geval toe leidt dat de gemeente genooddaakt is om op grote delen van de percelen onder voorkeursrecht het voorkeursrecht er af te halen, zal de raad vooraf om besluitvorming worden gevraagd.

Vraag 2:

Deelgebied 1 betreft 't Oog fase 1 van Waardzone. De zienswijze en nota van beantwoording gelezen hebbende willen wij wat meer inzicht hebben in welke inspanningen er vanuit de gemeente zijn gedaan om de SOK 'sluitend' te krijgen en daarmee het voorkeursrecht niet te vestigen op dit gebied. Daarnaast horen we graag de huidige stand van zaken van de gesprekken met de betrokkenen/Waardzone.

Reactie college

Er wordt in constructief overleg met Waardzone hard gewerkt aan een zogenoemde allonge (aanvulling op de oorspronkelijke overeenkomst) om het onderwerp vervreemding (verkoop van de gronden aan derden) af te hechten. Deze allonge is bijna klaar, maar net niet op tijd om te tekenen voor het gevraagde besluit van de raad van 1 september. Maar de volgorde is als volgt:

1. Maandag 1 september: Bij akkoord van raad: vaststellen van het voorkeursrecht (ook voor deelgebied 1). In die vaststelling zit ook het mandaat van de raad aan het college om per perceel het voorkeursrecht er af te halen.
2. Z.sm. de allonge met Waardzone sluiten. Wij verwachten hier nog maximaal 2 weken voor nodig te hebben.
3. Zodra inkt van de allonge droog is: college voorstellen om het voorkeursrecht van geheel deelgebied 1 af te halen. En dit te melden aan de raad.

Deze werkwijze is al gedeeld met Waardzone.

Vraag 3:

We geven in dit voorstel ook het mandaat aan het college om het voorkeursrecht te beëindigen, omdat er 'overwijd' besloten kan worden het voorkeursrecht op te heffen als de percelen niet nodig zijn. Hoe kijkt het college aan tegen het feit dat grote keuzes of locatiekeuzes altijd een raadsbesluit vereisen en dus de raad ook deze keuze kan maken? Waarom kiest het college dan om een mandaatbesluit voor te leggen?

Reactie college

Kennelijk is hier een typefout gemaakt. Dit moet "onverwijd" zijn. Dat terzijde hierbij de inhoudelijke reactie: Grote ruimtelijke keuzes zijn altijd voorbehouden aan de raad. Dat is in 't Oog niet anders.

Als het gaat om individuele gevallen waarvoor het college is gemandateerd: Er moet een aanleiding zijn om het voorkeursrecht er af te halen. Een goede aanleiding is bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst. Als met een professionele ontwikkelaar een goede anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin alle ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten van de ontwikkeling zijn afgehecht is er geen reden meer om nog voorkeursrecht op de erbij betrokken percelen te laten rusten. Dan kan college met het vaststellen van de overeenkomst ook direct het voorkeursrecht voor het/de betreffende perce(e)l(en) opheffen.

Daarnaast moet een gemeente dit onverwijd doen. Als de gemeente zich genoodzaakt ziet om een voorkeursrecht in te trekken, moet de gemeente dat zo snel mogelijk doen. De procedure om iets door de raad te laten beslissen wordt onder de huidige wetgeving niets als onverwijd gezien. Een particulier kan dus een rechtszaak starten over de traagheid die de gemeente hierbij toont. Hier is een parlementaire discussie over geweest bij invoering van de wet. Een praktische oplossing was destijds om deze mandatering aan het college te laten.

Vraag 4:

Is het mogelijk het gedeelte over de SOK Waardzone in meer begrijpelijke taal voor ons te verwoorden?

Reactie college

Op dit moment is het voor Waardzone mogelijk om tussentijds haar gronden aan een ander te verkopen. Hoewel het niet de intentie is van Waardzone, zijn er genoeg praktijkvoorbeelden geweest waarbij dit is gebeurd - met ongewenste bijeffecten. Door het sluiten van de allonge (aanvulling op de overeenkomst) nemen we dit risico weg en is een voorkeursrecht op deze locatie niet meer nodig. Maar het lukt niet om de allonge voor 1 september te sluiten.

Vraag 5:

Kan het college inzicht geven in welke stappen het college heeft gezet mbt communicatie met betrokkenen na het overhandigen van de brief waarin het voorkeursrecht werd bekendgemaakt?

Reactie college

- Elke betrokken grondeigenaar heeft een persoonlijke brief gekregen met informatie over het voorkeursrecht en hoe ze met de gemeente in contact kunnen komen.
- Er is een gedeelte op de website gereserveerd met informatie over het voorkeursrecht. Zie link onderaan
- Er is een apart e-mail adres in het leven geroepen om aanvullende vragen te kunnen beantwoorden.
- Eenvoudige vragen van grondeigenaren waarbij ze graag iemand van de gemeente wilden spreken zijn telefonisch beantwoord. Indien er behoefte was aan een gesprek is dit ingepland en gehouden.
- Al de bovenstaande mogelijkheden worden herhaald bij de definitieve vestiging van het voorkeursrecht. Hierbij is richting belanghebbenden ook aangegeven dat verdere ruimtelijke keuzes later in 2025 en begin 2026 gemaakt zullen worden. Denk hierbij aan de volgorde waarin de ontwikkeling plaats vindt.