

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN VOORKEURSRECHT HARDINXVELD-GIESENDAM locatie 't Oog Wonen fase 1 (deelgebied 1)

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijzen voorkeursrecht Hardinxveld- Giessendam locatie 't Oog Wonen fase 1.

Deze nota betreft een bijlage bij het (concept) raadsbesluit/raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, lid 1 aanhef en sub a Omgevingswet dat (naar verwachting) op 1 september 2025 zal worden genomen en is onderdeel van het ontwerp-raadsbesluit/raadsvoorstel.

In deze nota wordt de ingediende zienswijze beantwoord. De ingediende inspraakreacties is ambtelijk behandeld en bestuurlijk voorbesproken.

1.1. Leeswijzer

Na de inleiding (Hoofdstuk 1) en de leeswijzer (paragraaf 1.1) wordt het procesverloop (paragraaf 1.2) van de vestiging van het voorkeursrecht geschetst.

In Hoofdstuk 2 wordt de ingekomen zienswijze behandeld.

Paragraaf 2.1 geeft een overzicht van de ingediende zienswijze.

Paragraaf 2.2 ziet op de ontvankelijkheid.

In paragraaf 2.3 wordt de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 3 volgt de beantwoording van de zienswijze.

Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

De inhoud van de zienswijze wordt geanonimiseerd weergegeven.

1.2. Procesverloop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam hebben op 2 juni 2025 op grond van artikel 9.1, lid 2 Omgevingswet, besloten het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de locatie "t Oog Wonen fase 1' te Hardinxveld-Giessendam, gemeente Hardinxveld-Giessendam. Het besluit heeft betrekking op de gronden die zijn aangegeven op de bij het besluit behorende tekening met kenmerk TK-30498096-01-1 en perceelslijst met kenmerk PL-30498096-01-1.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 10 juni 2025 bekend gemaakt door het per gewone post en aangetekend toezenden van een brief met bijlagen aan belanghebbenden. Vervolgens is de voorkeursrechtbeschikking op 11 juni 2025 door het Kadaster ingeschreven in de openbare registers, waarmee het voorkeursrecht direct in werking is getreden. Van de terinzagelegging van het besluit van burgemeester en wethouders van 2 juni 2025 is kennisgegeven in het Gemeenteblad van 11 juni 2025.

In zowel de bekendmakingsbrief als in de kennisgeving staat onder meer dat:

- de voorkeursrechtbeschikking van het college met bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage is gelegd;
- belanghebbenden met ingang van 11 juni 2025 gedurende vier weken zienswijzen kunnen indienen tegen het ontwerp-raadsbesluit/raadsvoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad van Hardinxveld Giessendam voor om op 1 september 2025 te besluiten een voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder a Omgevingswet. Daarmee wordt het gemeentelijk voorkeursrecht dat is gevestigd op 2 juni 2025 en in werking is getreden op 11 juni 2025, binnen de wettelijke termijn van drie maanden bestendigd.

2. Zienswijze

2.1. Ingediende zienswijzen en bezwaarschriften

Er is een zienswijze ingediend door Rassers Advocaten namens de besloten vennootschap [naam 1]. Dit is de beherend vennoot van de commanditaire vennootschap [naam 2], waarmee de Gemeente in 2017 een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten.

2.2. Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen over het ontwerp-raadsbesluit/ raadsvoorstel konden worden ingediend liep van 11 juni 2025 tot en met 8 juli 2025 24:00 uur. De zienswijze is gedateerd op 8 juli 2025 en diezelfde dag per email toegezonden aan het emailadres hetoog@hardinxveld-Giessendam.nl. Daarmee is de zienswijze binnen de gestelde termijn door de gemeente ontvangen.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt onder 'belanghebbende' verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De zienswijze is ingediend door/namens de besloten vennootschap [naam 1]. Deze vennootschap is eigenaar van de beide in dit deelgebied aangewezen kadastrale percelen, en daarmee belanghebbende bij het voorgenomen besluit.

De zienswijze is ontvankelijk.

De besloten vennootschap [naam 1] zal hierna worden aangeduid als “indiener”.

2.3. Inhoud zienswijze

De inhoud van de zienswijze kan samengevat als volgt worden weergegeven:

Zienswijze 1 – samenwerkingsovereenkomst door gemeente onjuist geïnterpreteerd

Indiener is van mening dat de gemeente blijkens de tekst van het raadsvoorstel een onjuiste interpretatie geeft aan de in 2017 tussen de gemeente en de commanditaire vennootschap [naam 2] gesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK). Anders dan de gemeente, is indiener van oordeel dat de aard van de rechten uit die SOK mogelijk al uitsluit dat deze overdraagbaar zijn. Bovendien ligt het volgens haar niet in de rede om die rechten aan derden over te dragen nu er in dit geval sprake is van rechten die aan de persoon van de schuldeiser (lees: gemeente) gebonden zijn. Verder wordt volgens indiener het door de gemeente geconstateerde ontbreken in de SOK van een verbod om de percelen te vervreemden voordat de bouwplannen zijn gerealiseerd, ondervangen door de contractuele verplichting van indiener om de gerealiseerde sociale huur- en koopwoningen die onderdeel uitmaken van het bouwplan na voltooiing op te leveren aan de desbetreffende particuliere huurders en kopers.

Zienswijze 2 – vestiging voorkeursrecht is niet het geëigende middel

Indiener stelt dat het doel dat de gemeente zegt te willen bereiken met het vestigen van een voorkeursrecht, ook op een andere, voor indiener minder belastende wijze kan worden bewerkstelligd. Indiener ondervindt problemen met het aantrekken van externe financiering. Ook de toekomstige eigenaren/bewoners worden door het voorkeursrecht geconfronteerd met onnodige administratieve rompslomp. Indiener is graag bereid met de gemeente in overleg te treden over het maken van aanvullende civielrechtelijke afspraken die tegemoet komen aan de belangen van beide partijen.

Zienswijze 3 – strijd met het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel

Indiener is van oordeel dat het vestigen van het voorkeursrecht voor haar tot een onevenredig nadeel leidt. Daarnaast meent zij dat er in het geheel geen belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Indiener komt tot de conclusie dat er geen reden was om op haar gronden een voorkeursrecht te vestigen. Zij verzoekt de raad dan ook het voorkeursrecht niet te bestendigen en sluit haar zienswijze af met een herhaling van het dringende verzoek om met haar in overleg te treden.

3. Beantwoording van de zienswijze

3.1 Algemeen

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht strekt er in de eerste plaats toe de gemeente een voorrangspositie op de lokale grondmarkt te verschaffen. Het voorkeursrecht betekent niets meer en niets minder dan dat de eigenaar, indien hij het voornemen heeft opgevat om zijn gronden – waarop een voorkeursrecht is gevestigd – te vervreemden (verkopen), dit eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Die aanbiedingsplicht vloeit voort uit het vervreemdingsvoornemen van de eigenaar zelf; het voorkeursrecht verplicht hem niet tot verkoop. De vestiging van een voorkeursrecht stelt de betrokken overheid in staat om de regie te behouden over de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook gaat de vestiging van een voorkeursrecht, die gewoonlijk in een vroeg stadium van planologische besluitvorming plaatsvindt, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid van de gemeente. Een discretionaire bevoegdheid is een bevoegdheid waarbij het bestuursorgaan beleidsruimte heeft om daarvan al dan niet gebruik te maken, waarbij het bestuursorgaan moet afwegen of gebruikmaking van die bevoegdheid voor de betrokkenen geen gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de toepassing van die bevoegdheid wordt gediend. De wetgever heeft bij de totstandkoming van de wet het met de vestiging van een voorkeursrecht te dienen algemene belang afgewogen tegen het (individuele) financiële belang van de betrokken grondeigenaar, zodat dit laatste niet meer afzonderlijk in de afweging hoeft te worden betrokken. De verdere belangenafweging dient uiteraard wel plaats te vinden, maar dat heeft de gemeente, zo blijkt uit het raadsvoorstel, gedaan.

3.2 Specifieke reactie op de gronden van de zienswijze

Zienswijze 1 – samenwerkingsovereenkomst door gemeente onjuist geïnterpreteerd

De Gemeente realiseert zich dat het wellicht niet voor de hand ligt om (ook) gronden in een voorkeursrechtvestiging te betrekken die in eigendom zijn bij een partij waarmee in het verleden samenwerkingsafspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van een woningbouwprogramma. In dit geval heeft de Gemeente gemeend dat toch te moeten doen, omdat bij

een juridische analyse van de in 2017 tot stand gekomen SOK naar voren kwam dat deze geen “harde” waarborgen bevat bijvoorbeeld om te voorkomen dat de Gemeente op enig moment wordt geconfronteerd met een andere dan de oorspronkelijke contractspartij die na verkrijging van de gronden daarop bouwplannen zou willen realiseren zonder daarbij gebonden te zijn aan de afspraken uit de SOK. Door middel van vestiging van een voorkeursrecht is zo’n situatie te vermijden.

Datgene wat indiener inbrengt over de beweerde onjuiste interpretatie die de Gemeente aan de SOK zou hebben gegeven, vormt geen overtuigende juridische weerlegging van de aanvullende argumenten die de Gemeente in deze situatie aan haar keuze voor de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag heeft gelegd. Aanvullend, omdat de meer algemene redenen waarom de Gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd, zoals hiervóór in onderdeel 3.1 uiteengezet, uiteraard onverkort gelden.

Zienswijze 2 – vestiging voorkeursrecht is niet het geëigende middel

Zoals in feite uit onderdeel 3.1 al volgt en in het raadsvoorstel uitvoerig is uitgewerkt, is de vestiging van het voorkeursrecht wel degelijk het geëigende middel om de vrije overdraagbaarheid van de gronden te beperken in het belang van de gemeentelijke regierol bij de beoogde ontwikkeling. Dat gezegd hebbende, is de gemeente bereid om indiener in haar belangen tegemoet te komen voor zover dat geen afbreuk zou doen aan de gemeentelijke belangen. Er hebben inmiddels gesprekken met (de advocaten van) indiener plaatsgevonden, die ten tijde van de vaststelling van deze Nota beantwoording zienswijzen (als onderdeel van het raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht) nog niet tot een afronding zijn gekomen. De Gemeente is bereid dit overleg voort te zetten zodat er op korte termijn over en weer duidelijkheid ontstaat of het door indiener gedane voorstel voor het maken van aanvullende civielrechtelijke afspraken tot een wederzijds aanvaardbare oplossing leidt/kan leiden.

Zienswijze 3 – strijd met het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel

De Gemeente verwerpt de stelling dat zij met de vestiging c.q. bestendiging van het voorkeursrecht zou hebben gehandeld/handelt in strijd met het evenredigheidsbeginsel in die zin dat de publiekrechtelijke belangen worden gediend op een wijze die voor een bepaalde belanghebbende (lees: indiener) een onevenredig nadeel met zich zou brengen. De Gemeente wijst erop dat volgens vaste jurisprudentie de vestiging van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt, nu de eigenaar bevoegd blijft zijn grond te vervreemden, hetzij aan de gemeente, waarbij hij tenminste de werkelijke waarde zal ontvangen, hetzij aan een derde, zo de gemeente geen gebruik van haar voorkeursrecht wenst te maken, en bevoegd blijft zelf de aan zijn eigendom toegekende of toegedachte bestemming te verwezenlijken. Van belang is voorts dat de regeling van het voorkeursrecht de eigenaar in ruime mate rechtsbescherming biedt, te verlenen hetzij door de bestuursrechter, hetzij door de burgerlijke rechter. Zie onder meer ABRvS 21 augustus 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE6739 en ABRvS 27 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL0750.

Ook weersprekt de Gemeente dat zij geen (zorgvuldige) belangenafweging heeft verricht. Zoals hiervóór bij de beantwoording van zienswijze 1 is uiteengezet, is in het raadsvoorstel uitvoerig toegelicht waarom de gemeente, ondanks dat zij in 2017 een SOK met indiener heeft gesloten, in dit geval toch van oordeel is dat het nodig is om een voorkeursrecht te vestigen, nog afgezien van de algemene argumenten daarvoor.

Zoals hiervóór bij de beantwoording van zienswijze 2 al naar voren gebracht, is de Gemeente zeker bereid om met indiener te overleggen of en zo ja, hoe aan de bezwaren van indiener, die volgens indiener voornamelijk betrekking hebben op het feit dat indiener als gevolg van het voorkeursrecht problemen ondervindt bij het aantrekken van externe financiering voor de ontwikkeling van haar gronden, tegemoet kan worden gekomen.

4. Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het voorgenomen raadsvoorstel en raadsbesluit te wijzigen.