

Bijlage bij brief betreffende voorkeursrechtbeschikking, toelichting op het voorkeursrecht en het vervoltraject

Motivering: toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

De gemeente heeft de wens een actieve rol te spelen bij de uitgifte van de betreffende gronden, om de beleidsdoelstellingen - schuifruimte - te kunnen behalen. Om daadwerkelijk schuifruimte te realiseren is het belangrijk dat de gemeente zelf de grond kan uitgeven op de te realiseren bedrijventerreinen, in overeenstemming met de opgestelde uitgiftecriteria. Het doel is dat bedrijven die zich gaan vestigen op de nieuwe bedrijventerreinen op de bestaande terreinen een locatie achterlaten waar een kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden.

De gemeente is in contact met de eigenaren met het doel de gronden te verwerven. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging van voorkeursrechten, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Het voorkeursrecht is ook een instrument om ongewenste speculatie met de grond te voorkomen.

Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen met een voorkeursrecht niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden.

Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In de belangenafweging bij het collegebesluit d.d. 28 november 2023 konden, wegens onbekendheid hiermee, de (eventueel) zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen, niet meegenomen worden. Bij de toen verrichte beoordeling heeft o.a. meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden, aangezien er sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende worden gerespecteerd. Voorts geldt dat de eigenaren een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de eigenaar door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen.

Naast de bovengenoemde belangenafweging is bij de totstandkoming van het huidige raadsvoorstel de gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om hun zienswijzen naar voren te brengen ter voorbereiding op het besluit van uw raad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Betekenis van de beschikking

De voorkeursrechtbeschikking heeft voor u betekenis wanneer u van plan bent deze percelen te verkopen. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, kunt u uw goed aan anderen vervreemden.

Het voorkeursrecht wordt opgenomen als aantekening in het kadaster. Het gevolg hiervan is dat de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenoemde notariële transportakte - aan een ander dan de gemeente zal worden geweigerd. De levering van het verkochte goed aan een andere partij dan de gemeente kan in dat geval niet plaatsvinden en zal deze partij wellicht gronden geven om een schadevergoeding van u te eisen.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Omgevingswet zijn opgesomd.

Wijze van aanbieden

Als u van plan bent de bovengenoemde percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dient u het

college van burgemeester en wethouders van Woerden in gelegenheid te stellen het perceel te verkrijgen.

Als de bovengenoemde opgave deel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij als voorwaarde stellen dat dit geheel van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente.

Indien uw eerdergenoemde percelen als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, kunt u in uw opgave aan de gemeente de voorwaarde stellen dat dit wordt betrokken in de mogelijke vervreemding aan de gemeente.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw schriftelijke opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is het goed tegen overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen. Indien deze termijn door de gemeente wordt overschreden of indien er binnen deze termijn wordt meegedeeld dat de gemeente niet geïnteresseerd is in uw opgave, heeft u gedurende 3 jaren na bedoelde mededeling c.q. na afloop van de eerdergenoemde termijn de vrijheid om het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan een andere partij te vervreemden. Deelt de gemeente u mede dat zij op uw aanbod wenst in te gaan omdat het college van burgemeester en wethouders daartoe een zogenoemd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, zullen de onderhandelingen aanvangen.