

Vergaderjaar 2008–2009

28 325

Bouwregelgeving 2002–2006

Nr. 101

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 januari 2009

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft mij bij brief van 2 december 2008 verzocht te reageren op een brief van de heer en mevrouw W. te R., gemeente Alkemade. Met deze brief kom ik tegemoet aan dit verzoek.

De situatie

De heer en mevrouw W. te R. vragen aandacht voor de wijze waarop de gemeente Alkemade de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) toepast. Ze zijn eigenaar van een perceel dat in het plangebied van het bestemmingsplan ligt. Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van 2250 woningen. De gemeente is van plan om deze ontwikkeling in 2 fasen (tot 2023) te realiseren. Omdat de gemeente de grond graag wil verwerven heeft zij met toepassing van de Wvg een voorkeursrecht gevestigd op het perceel van de heer en mevrouw W. Naar verwachting wordt begin 2018 met de ontwikkeling van dit perceel gestart. Betrokkenen stellen dat de gemeente daarom vooralsnog geen interesse heeft in hun eigendommen. Bovendien leeft de angst dat als deze aan de gemeente worden verkocht daar een zeer onaantrekkelijke financiële vergoeding tegenover staat. Tot slot zijn ze van mening dat de gemeente hen in grote onzekerheid laat doordat het voorkeursrecht gevestigd blijft totdat de bestemming is gerealiseerd. De brief wordt afgesloten met de vraag of het voorkeursrecht zo lang op een gebied mag worden gevestigd.

De Wvg en de Wro

De Wvg heeft tot doel om gemeenten (en sinds 1 juli 2008 ook provincies en het rijk) een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. De wet geeft gemeenten de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen op gronden die in de toekomst een nieuwe bestemming krijgen. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust de grond wil vervreemden, moet deze de grond eerst aan de gemeente aanbieden.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. De invoeringswet behorende bij de Wro heeft de Wvg op een aantal punten gewijzigd. Met de wijziging is de nieuwe regel opgenomen dat het gevestigde voorkeursrecht van rechtswege vervalt, *tien jaar* na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (artikel 9 lid 1 Wvg). De Wvg kent geen uitzondering op deze regel, ook niet in de situatie dat de beoogde bestemming nog niet is gerealiseerd. Nadat het voorkeursrecht van rechtswege is vervallen, is het niet toegestaan binnen 2 jaar opnieuw een voorkeursrecht te vestigen op basis van dezelfde planologische vestigingsgrondslag (artikel 9c Wvg). De gemeenteraad van de gemeente Alkemade heeft op 30 september 2008 besloten om het voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkemade gepubliceerd in de Staatscourant van 2 oktober 2008 (zie bijlage)¹. De publicatie vermeldt, in overeenstemming met de Wvg, dat het voorkeursrecht tot uiterlijk tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Braassemerland op de betreffende percelen van toepassing is.

Wellicht ten overvloede merk ik op dat de heer en mevrouw W. niet verplicht zijn hun perceel te verkopen. Willen ze dat wel dan zullen ze hun perceel eerst aan de gemeente moeten aanbieden (aanbiedingsplicht). Mocht de gemeente kenbaar hebben gemaakt geen interesse te hebben, dan staat het ze vrij hun perceel aan derden over te dragen. Het perceel blijft daarbij wel belast met het voorkeursrecht, zodat voor de nieuwe eigenaar de aanbiedingsplicht weer geldt.

Prijsbepaling en rechtsbescherming

Ingeval gemeente en verkoper niet tot een redelijke prijs kunnen komen kan de rechter om vaststelling van de verkoopprijs (op advies van deskundigen) worden gevraagd. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerswaarde: de prijs totstandgekomen bij een veronderstelde koop in het vrije verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en koper. Ik ben van mening dat de Wvg voldoende waarborg biedt aan de verkopende partij om een redelijke prijs voor het onroerend goed te krijgen.

Op basis van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht zijn diverse verplichtingen aan de gemeente opgelegd om rechtsbescherming voor de burgers te waarborgen. De heer en mevrouw W. konden ten tijde van de publicatie van de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht gebruik maken van de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen bij de gemeenteraad. Mocht dat niet tot een voor hen gewenste besluitvorming leiden, dan staat tegen het besluit op het bezwaarschrift, beroep open bij de bestuursrechter.

Conclusie

Hoewel ik begrijp dat de situatie voor de heer en mevrouw W. tot spanningen kan leiden, kom ik tot de conclusie dat de gemeente Alkemade op de juiste wijze het voorkeursrecht heeft gevestigd met een maximale periode van tien jaar.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende heb ingelicht.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. M. Cramer

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.