

Wat houdt het voorkeursrecht in?

De Wet voorkeursrecht gemeenten is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 ondergebracht in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht verplicht eigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. De eigenaar is niet verplicht de grond te verkopen. De gemeente mag het voorkeursrecht vestigen als het huidige gebruik van dat perceel afwijkt van de nieuwe toegedachte bestemming. De toegedachte bestemming is wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs en wijkt dus af van het huidige gebruik van maatschappelijk en park.

Waarom vestigt de gemeente een voorkeursrecht?

Om te komen tot een samenhangend visie- en planvorming voor de westzijde van de Heijenoordseweg, zodat het een gevarieerd gebied wordt met ruimte voor wonen, maatschappelijk en onderwijshuisvesting, is het van belang dat grondspeculatie wordt tegengegaan. Om te komen tot de beoogde ontwikkeling met het gewenste programma met sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is op de westzijde van de Heijenoordseweg besloten het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Bij de uitwerking van de plannen zoeken wij de samenwerking met eigenaren in het gebied. Daarbij vinden we het behoud van de maatschappelijke instellingen (in een andere vorm) van belang. Binnen het vestigen van het voorkeursrecht is zelfrealisatie ook mogelijk. Indien u hier belangstelling voor heeft, gaan we graag in gesprek om de mogelijkheden hiervan te onderzoeken.

Waarop heeft het voorkeursrecht betrekking?

In de brief is een kaart opgenomen waarop het gebied is aangegeven. In de brief zijn tevens de percelen genoemd waarop het besluit tot aanwijzing van de raad betrekking heeft voor de betreffende eigenaar. In de bijlagen bij de brief is tevens het totale gebied en de percelenlijst waarop voorkeursrecht is gevestigd toegevoegd. De vestiging vindt plaats op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet.

Wat betekent dit besluit voor u als eigenaar van een perceel?

Het besluit houdt in het kort in, dat als u van plan bent tot verkoop/vervreemding van genoemde perceel/percelen over te gaan, u dat eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. Dit hoeft niet als een van de in de Omgevingswet genoemde uitzonderingen van kracht is. Deze zijn in artikel 9.8 van de Omgevingswet opgenomen. U bent wel vrij om het moment te kiezen waarop u wilt verkopen of zelfs te besluiten het helemaal niet te verkopen. Biedt u het te koop aan dan reageert de gemeente binnen zes weken. Mocht deze reactie inhouden dat de gemeente hierop ingaat, dan kunnen daarna onderhandelingen over prijs en voorwaarden worden gevoerd.

Kan de grond toch aan iemand anders worden verkocht?

Bij verkoop van percelen is een notaris verplicht om te onderzoeken of er een voorkeursrecht van toepassing is. Blijkt dat het geval te zijn, dan zal de notaris - in beginsel - geen medewerking mogen verlenen aan de verkoop van het perceel aan iemand anders dan de gemeente. Zoals genoemd, zijn hier een paar uitzonderingen op.

Wat betekent dit besluit voor u als huurder/gebruiker van een perceel?

Het voorkeursrecht heeft mede tot gevolg dat de gemeente van sommige percelen eigenaar kan worden in geval dit wordt aangeboden en de gemeente koopt dit. Rechten van huurders blijven gewaarborgd (koop breekt geen huur). In die gevallen krijgt de gemeente - naast een publieke taak - ook een verhuurdersverantwoordelijkheid. De gemeente zal dan verantwoord moeten omgaan met de belangen van de bestaande huurders in het gebied en zich als goed verhuurder ook bekommeren om de belangen van deze partijen.

Hoe lang blijft het voorkeursrecht van toepassing?

Voor het voorkeursrecht gelden de volgende termijnen:

- De voorlopige aanwijzing door het college geldt voor een periode van drie maanden.
- Binnen deze drie maanden moet de gemeenteraad het collegebesluit bekrachtigen. Als de gemeenteraad niet binnen drie maanden besluit vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.
- Als de gemeenteraad besluit om definitief voorkeursrecht te vestigen, is deze voor de duur van 3 jaar van toepassing.
- Als binnen die drie jaar een omgevingsplan voor het gebied wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd met 5 + 5 jaar.

Bezwaar tegen het raadsbesluit?

U kunt bezwaar maken tegen het besluit van de gemeenteraad alsmede eventueel daarna beroep instellen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en tenminste het volgende bevatten:

- a) de naam en het adres van de indiener;
- b) de dagtekening;
- c) omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d) de gronden van het bezwaar.

U dient uw eventuele bezwaarschrift te richten aan het college van Burgemeester en Wethouders van Arnhem en als volgt te adresseren:

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de afdeling Juridische Zaken
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Heeft u bezwaar gemaakt tegen het besluit van het college en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt uw bezwaar ook geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit. Ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. U hoeft dan dus niet opnieuw bezwaar te maken. Uw bezwaren zullen dan worden voorgelegd aan de bezwarencommissie.

Als uw bezwaarschrift aan de eisen voldoet, gaat de commissie uw bezwaarschrift behandelen. Er vindt dan een hoorzitting plaats. De commissie vraagt het gemeentebestuur waarom het besluit is genomen waartegen u bezwaar heeft. Ook reageert het gemeentebestuur op uw bezwaarschrift. In de hoorzitting kunt u uw bezwaar uitleggen. Daarna geeft de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur een toelichting. Vervolgens stelt de commissie vragen. Dan kunnen u en de vertegenwoordiger van het gemeentebestuur reageren op wat tijdens de hoorzitting is gezegd.

Na de hoorzitting maakt de commissie een advies. Dat wordt samen met het verslag van de hoorzitting naar het gemeentebestuur gestuurd. Met het advies van de commissie neemt het gemeentebestuur een besluit over uw bezwaarschrift. Het gemeentebestuur wil binnen 6 weken na de behandeling door de commissie een (nieuw) besluit nemen. Het gemeentebestuur kan afwijken van het advies van de commissie, maar moet dan duidelijk maken waarom het advies niet wordt opgevolgd.

Meer informatie over het indienen van een bezwaar en de behandeling van een bezwaar vindt u op: www.arnhem.nl/algemeen/Klacht_bezwaar_of_melding/Bezwaar_maken.

Waar vind ik meer informatie

Heeft u vragen of zijn er zaken onduidelijk dat is het mogelijk om een afspraak te maken voor een (telefonisch, online of fysiek) overleg. U kunt contact opnemen met Arthur Borst te bereiken onder telefoonnummer 0631102236 of per e-mail: Arthur.Borst@arnhem.nl