

From: [5.1.2e] <[5.1.2e]@lochem.nl>
Sent: 06/05/2024 16:22:57
To: [5.1.2e] <[5.1.2e]@sweco.nl>
Cc:
Subject: RE: WVG is onzin in Gorssel?

Dag [5.1.2e],

Goed dat zo aan te vliegen. Paar opmerkingen over gearceerde delen.

Ontwikkelaars en adviseur van eigenaren beleggen gesprek met gemeente. Niet gemeente met ontwikkelaars.
De visie verlengt voorkeursrecht met 3 jaar.

Grond is wel aangeboden in 2022. Sindsdien in onderhandeling maar stopgezet door eigenaren omdat ze met ontwikkelaars in zee gingen. Zie mijn mail van 3-05.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e] | Strategisch Adviseur Grondzaken & Vastgoed | Afdeling Financiën en Facilitair



Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem
[5.1.2e] | [5.1.2e]@lochem.nl | www.lochem.nl | @gemlochem
Werkdagen: Ma, di, wo, do (oneven weken), vrij (even weken)

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@sweco.nl>

Verzonden: maandag 6 mei 2024 14:55

Aan: [5.1.2e]@ gelderland.nl

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@lochem.nl>

Onderwerp: WVG is onzin in Gorssel?

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste [5.1.2e],

Vorige week had ik overleg met Gorssel en ontwikkelaar Van Wanrooij.

Het gesprek is aanleiding om je even te bellen, maar pas nu had ik je nummer en was je in gesprek. Dan maar een weergave. Onderaan kom ik bij [5.1.2e] als jurist om hier wat van te vinden.

Casus

Gorssel heeft in 2021 WVG gevestigd en wil dit met een Visie voor 2 jaar verlengen

Ik ben/wordt ingehuurd voor de strategie.

Gemeente belegt gesprek met Van Wanrooij (inmiddels Heijmans). O.a. oud collega [5.1.2e] is aan die zijde aanwezig.

Echter is de grond van erfgenamen, zonder lokale binding.

Gemeente heeft in 2021 een (laag) bod gedaan, is afgewezen.

Gemeente heeft in 2023 hoog bod gedaan, is afgewezen.

Grond is nooit aan de gemeente aangeboden.

Van Wanrooij stelt een overeenkomst met de eigenaren/erfgenamen te hebben.

Even doorgevraagd wat dat is "een overeenkomst". Hier komt het volgende uit.

- WVG wil niet zeggen dat er geen overeenkomsten kunnen worden gesloten over de ontwikkeling
- Van Wanrooij heeft na het sluiten ervan direct betaald voor de waarde van de grond. Levering heeft nog niet plaatsgevonden.
- De tegenprestatie is dat de eigenaren de grond niet meer aan derden (w.o. de gemeente) kunnen aanbieden
- Mocht de gemeente onteigenen, dan ontvangt Van Wanrooij de schadeloosstelling die bovenop de waarde wordt uitgekeerd.
- Wat Van Wanrooij betreft, staat WVG de ontwikkeling niet in de weg, de gemeente kan dat rustig verlengen.
- WVG verplicht niemand om iets te koop aan te bieden.

Het gevolg van deze "overeenkomst" is dat:

- a. De grond nooit aan de gemeente wordt aangeboden
- b. De gemeente eerste een onteigeningstitel moet creëren met wijziging van (en uitwerking van) omgevingsplan en kostenverhaalsbesluit
- c. Vervolgens
 - a. De hoofdprijs moet betalen (marktwaarde én schadeloosstelling)
 - b. Aan een niet-flexibel plan vast zit dat continu gewijzigd moet worden als het toch weer anders moet

Van Wanrooij en de eigenaren blijven roepen dat ze wel een bouwclaim of anterieure exploitatieovereenkomst willen sluiten. Van Wanrooij heeft overigens geen stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, of GWW-ingenieurs in dienst (Heijmans wel) en zal alles inhuren.

Vandaar dat ze op dit vlak liever samenwerken, dan alles zelf doen.

Ik heb je nu net gesproken.

Even wat relevante wetteksten uit de Omgevingswet:

Artikel 9.7. OW (hoofdregel bij vervreemding)

Een vervreemder gaat niet over tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd (*i.c. gemeente*) in overeenstemming met paragraaf 9.2.3 in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen.

Artikel 9.16. (verzoek om gerechtelijke procedure tot vaststelling van de prijs)

1. Als het **bevoegd gezag in beginsel bereid is het goed te kopen** of op grond van een andere titel te verkrijgen en er tussen de vervreemder **en het bevoegd gezag wordt onderhandeld** over de vervreemdingsvoorwaarden, kan de vervreemder het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken na dat verzoek de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven.
2. Bij het verzoek van het bevoegd gezag aan de rechtbank wordt een afschrift van het verzoek van de vervreemder gevoegd.

Artikel 9.22. (nietigheid van rechtshandelingen in strijd met voorkeursrecht)

1. Een gemeente, een provincie of de Staat **kan de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan een op haar of zijn naam gevestigd voorkeursrecht.**
2. Een verzoek tot nietigverklaring wordt gedaan bij de rechtbank binnen het rechtsgebied waar de onroerende zaak geheel of grotendeels ligt binnen acht weken nadat de gemeente, de provincie of de Staat een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de rechtshandeling is verrat.
3. Het verzoek tot nietigverklaring is niet-ontvankelijk als de indiener schriftelijk heeft ingestemd met de rechtshandeling.

Conclusie:

Gemeente zou de onderhandelingen formeel **kunnen "openen"**.

Daarbij de vervreemder er op wijzen dat die de rechtbank kan verzoeken een oordeel over de prijs te geven

Dat wanneer er een vermoeden is van een rechtshandeling die is verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het voorkeursrecht, daarvan nietigheid inroepen bij de rechtbank.

Dan staat Van Wanrooij met lege handen en de eigenaren ook weer. Misschien dat ze dan eerder zaken willen doen.

Graag hoor ik welk kantoor jullie aanbevelen voor deze pré-judiciële vraag of dit een goede route is.

Wat dacht je van **5.1.2e** van Infense Advocaten. Is een zeer bekende publicist over grondzaken en omgevingsrecht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

City Developer

Sweco Nederland B.V. | De Bilt

M **5.1.2e**

5.1.2e @sweco.nl

www.sweco.nl

SWECO 

[Facebook](#) | [LinkedIn](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Handelsregister: 30129769 | Statutair gevestigd te: De Bilt

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2