

# College van B&W

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| Datum              | 9 juli 2024   |
| Zaaknummer         | 2024-305657   |
| Afdeling           | Financiën en Facilitair                               |
| Portefeuillehouder | L. de Goede   |
| Onderwerp          | <b>Procesbesluit voorkeursrecht Gorssel Noordoost</b> |

## Besluit

1. De Rechtbank Gelderland te verzoeken om op grond van artikel 9.22 Omgevingswet de kennelijk gesloten (koop)overeenkomst(en) en volmacht(en) tussen de eigenaren van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie E, nr. 8994 en projectontwikkelaars Van Wanrooij Grondbank B.V. en Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling B.V. nietig te verklaren.
2. Als (proces)advocaten aan te wijzen **5.1.2e** en **5.1.2e** Dirkwager advocaten te Arnhem, kantoorhoudende aan de Velperweg 1 te Arnhem, één en ander met recht van substitutie en als gemachtigden namens de gemeente met betrekking tot deze zaak.
3. Het bijgevoegde memo naar de raad te sturen.

## Inleiding

Op 20 september 2021 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op diverse percelen ten behoeve van woningbouw. Dit zijn nu voorkeursrechten op grond van de Omgevingswet. Een eigenaar is daardoor verplicht om bij verkoop van de gronden deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

In 2022 is het perceel grond kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie E, nr. 8994 met een oppervlakte van 50.518 m<sup>2</sup> aangeboden aan de gemeente. Dit perceel valt onder het toekomstig woningbouwgebied Gorssel Noordoost. De gemeente is na dit aanbod in onderhandeling getreden met de eigenaren. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt.

Eind 2023 heeft de adviseur van de eigenaren ons bericht dat zij in overleg zijn getreden met projectontwikkelaars over de samenwerking bij de eventuele (zelf)realisatie van de toekomstige woningbouw in op dit perceel. Zij hebben de gemeente verzocht daarover in gesprek te gaan. Begin 2024 is ambtelijk een verkennend gesprek gevoerd met de projectontwikkelaars en de adviseur van de eigenaren. Het voorstel was om een samenwerking met de projectontwikkelaars aan te gaan. Onlangs is bekend geworden dat de eigenaren kennelijk een (koop)overeenkomst hebben gesloten met en volmacht hebben gegeven aan projectontwikkelaars. Dit vermoeden bestaat op basis van een gesprek met de ontwikkelaars en een uitsnede van een overeenkomst die is gesloten en ons is toegestuurd. De verdere inhoud van die overeenkomst is bij de gemeente niet bekend.

## Beoogd maatschappelijk effect

Voorkomen van benadeling van de regie van de gemeente op de woningbouwopgave en het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave.

## Financiële consequenties

De advocaatkosten worden gedekt door de Provincie vanuit het Versnellingsteam woningbouw. De eventuele proceskosten worden vergoed uit het door de raad beschikbaar gestelde krediet voor verwerving van voorkeursrechtlocaties.

## Argumenten

*1.1 Verkoop van voorkeursrechtlocaties aan derden is niet toegestaan*

De raad heeft in 2021 voorkeursrechten gevestigd op diverse gebieden. Daardoor is de gemeente in de positie om regie te voeren op het proces van de uitvoering van woningbouw zoals beoogd in de kernvisies en de nota grondbeleid. De voorkeursrechten voorkomen dat gronden aan derden worden verkocht en dat de regie op de volkshuisvestelijke opgave wordt beperkt. Hoewel zelfrealisatie door de wet niet is uitgesloten is het niet toegestaan dat eigenaren van percelen waarop voorkeursrechten rusten, deze verkopen aan derden.

### *1.2. Door te verzoeken om nietigverklaring van de overeenkomst en volmachten krijgt de gemeente de regie terug*

Een goede regie op de voorgenomen ontwikkelingen draagt bij aan het realiseren van onze beleidsdoelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, type woningen, kwaliteit en fasering van woningbouw. Ongewenste transacties/afspraken van grondeigenaren met ontwikkelaars doen afbreuk aan onze belangrijke regierol. Om die reden is het zeer gewenst om de overeenkomst tussen de eigenaren en de ontwikkelaars nietig te laten verklaren.

### *2.1 Een procesbesluit is nodig om ons te laten vertegenwoordigen*

Om de gemeente Lochem te vertegenwoordigen en verweer te voeren is een machtiging voor de advocaat noodzakelijk. Dit kan op grond van artikel 160, 1<sup>e</sup> lid, aanhef en sub f en artikel 171 van de Gemeentewet door het college worden verleend.

### *3.1 Het is verstandig om de raad te informeren*

De gemeenteraad heeft het voorkeursrecht gevestigd. Het starten van een nietigheidsprocedure ter handhaving van het door de raad gevestigde voorkeursrecht is een bevoegdheid van het college. Het is daarom verstandig om de raad te informeren over dit besluit en over het starten van de procedure. De uitkomst van deze procedure kan invloed hebben op de mogelijkheden voor de woningbouwontwikkelingen in de gemeente en de uitvoering van het door de raad vastgestelde grondbeleid.

## **Risico's en kanttekeningen**

### *1.1 De nietigheid van de overeenkomst leidt nog niet tot verkoop aan de gemeente*

Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar nog niet om zijn grond ook daadwerkelijk te verkopen aan de gemeente. Verkoop is altijd vrijwillig. Indien de eigenaar, na de beoogde vernietiging van de overeenkomst door de rechtbank, de grond niet aan de gemeente wil verkopen, dan kan de gemeente overwegen om andere grondbeleidsinstrumenten (zoals onteigening) in te zetten om de grond in eigendom te verkrijgen. De inzet daarvan is een bevoegdheid van de raad.

### *1.2 De kans bestaat dat de voorkeursrechten vervallen als de Omgevingsvisie niet wordt vastgesteld*

Indien de Omgevingsvisie niet door de raad wordt vastgesteld vóór 20 september 2024 dan vervallen de voorkeursrechten van rechtswege. Indien dit het geval is, dan is het inroepen van de nietigheid niet langer zinvol. Het is niet mogelijk om te wachten op het besluit van de raad over de vaststelling van de Omgevingsvisie, omdat het verzoek tot nietigverklaring moet worden ingediend binnen acht weken nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de betrokken rechtshandeling(en).

## **Integraal**

Dit voorstel is afgestemd met team Ruimtelijke Ontwikkeling en team Bestuurszaken.

## **Communicatie/ burgerparticipatie**

De raad ontvangt bijgevoegde memo.

De adviseur van de eigenaren en de projectontwikkelaars worden eerst per e-mail geïnformeerd over dit besluit. Daarna ontvangen de eigenaren van onze advocaat een brief met de aankondiging van het verzoekschrift dat wij indienen bij de rechtbank.

## **Uitvoering**

Dirkzwager advocaten vertegenwoordigt de gemeente in deze rechtszaak.

# 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          |