

Memo aan de raad

Aan: Gemeenteraad
Van: Burgemeester en wethouders
Datum: 9 juli 2024
Onderwerp: **Juridische procedure voorkeursrecht Gorssel Noordoost**

Zaaknummer: 2024-305657
Kopie:
Informatie bij: 5.1.2e
5.1.2e

Inleiding

De raad heeft in 2021 voorkeursrechten gevestigd op diverse gebieden. Daardoor is de gemeente in positie om regie te voeren op het proces van de uitvoering van woningbouw zoals beoogd in de kernvisies en de nota grondbeleid. Door deze voorkeursrechten zijn eigenaren verplicht bij verkoop van de gronden om deze eerst aan de gemeente aan te bieden. De voorkeursrechten voorkomen dat gronden aan derden worden verkocht en de regie op de volkshuisvestelijke opgave wordt beperkt. 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. In dit memo informeren wij u over een nietigheidsprocedure ter handhaving van het door uw raad gevestigde voorkeursrecht op de Kernvisielocatie Gorssel Noordoost.

Gorssel Noordoost

In 2022 is een perceel grond gelegen in de toekomstige woningbouwlocatie Gorssel Noordoost met een oppervlakte van ruim 5 hectare aangeboden aan de gemeente. De gemeente is na dit aanbod in onderhandeling getreden met de eigenaren. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt. Met de eigenaren waren wij ook in gesprek over de mogelijkheden tot zelfrealisatie. In mei 2024 is bekend geworden, op basis van een gesprek met de ontwikkelaars en een ontvangen uitsnede van een overeenkomst, dat de eigenaren kennelijk een (koop)overeenkomst hebben gesloten met en volmacht hebben gegeven aan projectontwikkelaars. De inhoud van de overeenkomst is ons niet bekend. De projectontwikkelaars verzoeken ons met hen samen te werken en stellen een bouwclaimmodel voor. De gemeente koopt in dat geval de grond van de projectontwikkelaars, ontwerp een plan, voert de ruimtelijke procedure en maakt de grond geschikt voor de bouw. De bouw kavels worden dan verkocht aan deze projectontwikkelaars.

Juridische procedure

Wij hebben een juridische procedure gestart omdat ongewenste transacties/afspraken van grondeigenaren met ontwikkelaars afbreuk doen aan onze belangrijke regierol. Wij hebben daarom een verzoek ingediend bij de rechtbank Gelderland om op grond van artikel 9.22 van de Omgevingswet de kennelijk gesloten (koop)overeenkomst en volmacht nietig te verklaren. De kosten van deze procedure worden (grotendeels) gedekt door de Provincie vanuit het Versnellingsteam woningbouw. Indien de rechtbank de overeenkomst nietig verklaart krijgt de gemeente, zolang het voorkeursrecht geldt, weer als eerste de mogelijkheid om de grond aan te kopen. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar nog niet om zijn grond ook daadwerkelijk te verkopen aan de gemeente. Verkoop is altijd vrijwillig.

Verlenging voorkeursrecht

Het voorkeursrecht eindigt op 20 september 2024, tenzij de raad vóór die tijd de Omgevingsvisie vaststelt. In dat geval wordt het voorkeursrecht met 3 jaar verlengd. Indien deze visie niet voor deze datum wordt vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht. In dat geval is het invoeren van de nietigheid niet langer zinvol. Het was 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).

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