

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 30 januari 2024  
**Zaaknummer** 2024-0009405  
**Betreft** Raadsinformatiebrief over Beantwoorden motie  
231219/M5 Neem besluiten over toepassen Wvg tijdig

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Tanja de Jonge  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Grondzaken  
**Auteur:** Monique Pronk  
**E-mail:** m.pronk@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Duco Hoogland  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college is bevoegd tot het voorlopig aanwijzen van gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd. De gemeenteraad dient deze aanwijzing binnen drie maanden na het collegebesluit te bestendigen. Naar aanleiding van het voorstel inzake de Wet voorkeursrecht gemeente op de locatie Troelstraweg (Meubeloutlet) heeft de raad een motie ingediend, welke in deze raadsinformatiebrief wordt behandeld.

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

De Wet voorkeursrecht gemeenten (verder: Wvg) is een wettelijk verwervingsinstrument. Eigenaren van een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, dienen bij voorgenomen verkoop het perceel eerst aan de overheid (gemeente, provincie of Rijk) aan te bieden. Deze wet geeft overheden de mogelijkheid om een betere positie - en dus meer grip - op de grondmarkt te krijgen. Bovendien kan prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen. De toepassing van dit instrument binnen Dordrecht staat uitgeschreven in de huidige Nota Grondbeleid en wordt in de nieuwe Nota verder uitgewerkt.

Wij hebben op 24 oktober 2023 toepassing gegeven aan de Wvg op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet). Uw raad dient deze aanwijzing binnen drie maanden na het collegebesluit te bestendigen. Dat zou betekenen dat uiterlijk medio januari 2024 door uw raad een besluit moest worden genomen.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden en is de Wvg komen te vervallen. De regels over het voorkeursrecht uit de Wvg gaan over naar de Omgevingswet.

Omdat de voorlopige aanwijzing nog onder de "oude" wetgeving was genomen, was het noodzakelijk dat het raadsbesluit ook nog in 2023 werd genomen, te weten in de laatste vergadering op 19 december 2023. Hierdoor is de normale doorlooptijd van drie maanden noodgedwongen ingekort.

#### **Wat is de te delen informatie?**

Primair uitgangspunt en aard van het vestigingsbesluit

Allereerst heeft ons college primair als uitgangspunt om het voorkeursrecht alleen toe te passen

indien uw raad gelegenheid heeft voor een inhoudelijke commissievergadering daarvan. Dergelijke besluiten volgen echter op (doorgaans onvoorziene) ontwikkelingen op de markt en vragen om een snelle en actieve houding van de gemeente. Om die reden is ons college evenwel juridisch gezien bevoegd om terstond een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan een andere, niet-agrarische functie is toegedacht, respectievelijk gegeven, en waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige functie. Dat ons college terstond, dus zonder voorafgaande voorlichting e.d., het gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen is begrijpelijk, omdat er anders transacties tussen grondeigenaren in het plangebied en marktpartijen, zoals projectontwikkelaars en grondspeculanten, kunnen plaatsvinden. Transacties die de gemeente met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht nu juist probeert te voorkomen. De gemeente zal dan ook in de praktijk vaak snel moeten handelen bij het toepassen van haar voorkeursrecht-instrument.

#### Fatale termijn

Daarbij is de gemeente wettelijk gehouden om binnen drie maanden na het collegebesluit een raadsbesluit ter bestending van het voorkeursrecht te nemen. Indien deze termijn niet wordt gehaald, vervalt het gevestigde voorkeursrecht van rechtswege.

#### Rechtsmiddelen

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen op het concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit en bezwaar te maken tegen het vestigingsbesluit. Een reactie op de zienswijze dient door de gemeente geformuleerd te worden voorafgaand aan het raadsbesluit. Belanghebbenden hebben dan ook de mogelijkheid om door middel van een zienswijze de raad op andere gedachten te brengen.

Daarnaast biedt de mogelijkheid van bezwaar ruimte voor een bestuurlijke volledige heroverweging van het besluit. De gemeenteraad zal door middel van een besluit op bezwaar nogmaals in de gelegenheid worden gesteld om de rechtmatigheid van het genomen besluit te toetsen. Er is dan ook voldoende tijd om een deugdelijk besluit te nemen.

In Dordrecht is in de afgelopen periode meerdere malen toepassing gegeven aan de Wvg, te weten op de Weeskinderendijk Noord en Oost, Maasterras West, Sterovitalocatie, Distripark en Stadspark XL. Recent heeft ons college op 24 oktober 2023 een aanwijzingsbesluit genomen voor de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet). Uw raad moet, zoals gezegd, deze aanwijzing binnen drie maanden na het collegebesluit bestendigen. Dat zou betekenen dat uiterlijk medio januari 2024 door de raad een besluit moest worden genomen.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden en is de Wvg komen te vervallen. De regels over het voorkeursrecht uit de Wvg gaan over naar de Omgevingswet. Omdat de voorlopige aanwijzing nog onder de "oude" wetgeving was genomen, was het noodzakelijk dat het raadsbesluit ook nog in 2023 werd genomen, te weten in de laatste vergadering van 19 december 2023. Hierdoor is de normale doorlooptijd van drie maanden noodgedwongen ingekort. Dit was echter eenmalig vanwege de invoering van de Omgevingswet. Bij andere aanwijzingen is de wettelijke doorlooptijd drie maanden geweest, wat helaas geen lange termijn is en die nog korter wordt door de zienswijzetermijn van vier weken na het collegebesluit.

#### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Ons college zegt toe dat besluiten tot het toepassen van het voorkeursrecht op dusdanige momenten worden genomen dat de raad gelegenheid heeft voor een inhoudelijke commissiebehandeling daarvan, echter hierbij is de gemeente gebonden aan de korte wettelijke termijnen.

Daarnaast herhalen wij ook nog de toezegging 231219/T6: Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikelen 2 en 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Troelstraweg 197-199 (Meubeloutlet) – Raadsvoorstel:

- Wij delen actief het besluit van ons college tot het voornemen van het toepassen van het voorkeursrecht, zoals opgenomen in de Omgevingswet;
- Wij delen eventueel reeds ingediende bezwaarschriften van betrokkenen tegen het collegebesluit met de raad. Deze bezwaarschriften zullen, net als de eventuele bezwaarschriften tegen het raadsbesluit, worden behandeld door de commissie van bezwaar en beroep. Op grond van dit advies kan vervolgens de raad het besluit heroverwegen.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders