

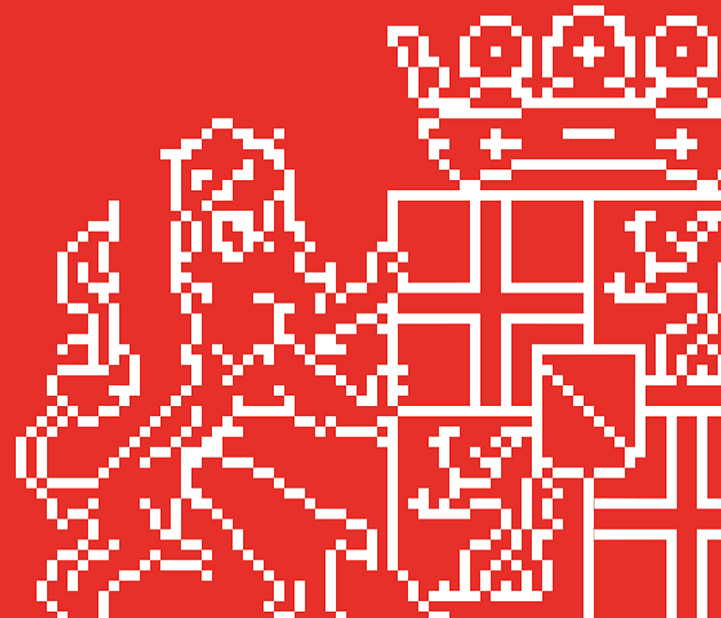


PROVINCIE ■ ■ UTRECHT

GRONDZAKEN

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Presentatie Commissie RGW
2-11-2022





Indeling:

- Werking Wvg
- Provinciaal grondbeleid
- Wvg voor natuur
- Kanttekeningen
- Andere overheden
- Conclusie



Werking (I)

- Wvg is een instrument dat aanvankelijk werd geïntroduceerd om de regisserende rol van de overheid (gemeente) te versterken, haar positie op de grondmarkt te versterken en de grondprijzen te beheersen;
- Sinds enige jaren mag de provincie er ook gebruik van maken;
- Het is een passief instrument en is dus afhankelijk van de aanbieder grondeigenaar;
- Maar die eigenaar moet dus wel eerst aan de overheid aanbieden;



Werking (II)

- Er gelden 2 vestigingseisen:
 - de toegedachte bestemming moet afwijken van huidige gebruik en,
 - de toegedachte bestemming mag niet agrarisch zijn;
- Vestiging Wvg is tijdelijk; de looptijd kan steeds worden verlengd door de planologische grondslag te vernieuwen (van voornemen, tot structuurvisie tot inpassings- of bestemmingsplan) tot max 16 jaar;
- Overheid kan afzien van aankoop, daarna is de aanbieder 3 jaar vrij (NB: voorkeursrecht blijft wel op de grond rusten);
- Als er geen prijsovereenstemming wordt bereikt kan de rechtbank om vaststelling van de prijs worden gevraagd;



Werking (III)

- Alle kosten voor rekening van overheid (ook deskundigenkosten en juridische bijstand aan de zijde van grondeigenaar);
- Prijs wordt vastgesteld op basis van marktwaarde (dat is iets anders dan “volledige schadeloosstelling”); maar de overheid heeft zich al wel uitgesproken voor een bestemmingswijziging → dat kan wringen.



Provinciaal grondbeleid en Wvg:

- Het grondbeleid van de provincie Utrecht bevat meerdere instrumenten (waaronder minnelijke verwerving, kavelruil, vestigen voorkeursrecht, onteigening), waaronder dus het instrument ‘voorkeursrecht’;
- Het voorkeursrecht kan door de provincie alleen worden ingezet voor een “provinciaal belang”;
- Beschrijving van inzet van het voorkeursrecht is algemeen en niet zozeer toegespitst op de realisatie van natuur;



Vestigen voorkeursrecht t.b.v. nieuwe natuur

- Realiseren van nieuwe natuur is een taak van de provincie, daarmee wordt voldaan aan het wettelijke vereiste van een provinciaal belang;
- Overheidsbetrokkenheid bij het aankopen van grond voor nieuwe natuur is verdedigbaar omdat de opgaven zodanig zijn dat de markt deze niet alleen kan en zal oplossen.



Kantttekeningen (I):

- Het vestigen van een voorkeursrecht zal de relaties met eigenaren onder druk zetten. Eigenaren ervaren voorkeursrecht als zeer beperkend;
- Voorkeursrecht kan ook juist passieve houding bevorderen (wachten op onteigening);
- De provinciale organisatie dient er op te worden afgestemd (bezwaar en beroep tegen vestiging, veel fatale termijnen, noodzaak tot tijdige vaststelling ruimtelijke plannen, rechtbankprocedure is kostbaar, duurt lang en vergt veel juridische expertise);



Kanttekeningen (II):

- Er dient voldoende budget te zijn (meerdere eigenaren kunnen tegelijk aanbieden, ook kunnen ze meer grond aanbieden dan belast door Wvg);
- Onzekerheid over moment van verwerving van de grond;
- Is het wel zorgvuldig om een eigenaar te belasten met Wvg (vergoeding op basis van marktwaarde) zonder tevens onteigening (volledige schadeloosstelling) in het vooruitzicht te stellen?



Andere overheden:

- Er wordt nog nauwelijks gebruik van dit instrument gemaakt voor het doel natuur; een voorbeeld van een gemeente die het in combinatie met onteigening heeft ingezet is gemeente Krimpenerwaard voor natuurgebied Krimpenerwaard (2019);

Wvg door provincies:

- Provincie Zeeland heeft het in combinatie met onteigening ingezet voor project Waterdunen (combinatie natuurontwikkeling en recreatiepark 2009);
- Wieringerrandmeer in de kop van Noord Holland (ingetrokken in 2010 dus niet actief in werking geweest).



- Kortom: Wvg voor natuur is onontgonnen gebied. Zeker zonder de combinatie met onteigening.

We hebben onderzoek gedaan naar actualiteit bij andere provincies: er wordt veel naar elkaar gekeken maar er lijken op dit moment geen pioniers te zijn.

Conclusie: Wvg kan worden ingezet voor het behalen van provinciale natuurdoelen. Maar of het succesvol zal zijn is hoogst onzeker.