

Informatie over voorkeursrecht

Waarom een voorkeursrecht?

Met het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee voorkomt de gemeente dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden belemmeren.

Wat betekent voorkeursrecht?

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop van grond(en) dan moet hij die grond(en) eerst aan de gemeente aanbieden en kan dus niet direct de grondmarkt op. De gemeente beslist na de aanbieding of zij de grond al dan niet wil kopen.

Wanneer mag de gemeente dit instrument inzetten?

De gemeente mag dit instrument inzetten als ze een andere bestemming voor de grond wil dan een agrarische bestemming voor een te ontwikkelen gebied en zij de nut en noodzaak duidelijk kan motiveren.

Wanneer treedt een voorkeursrecht in werking?

Een voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Dit tijdstip wordt door het Kadaster heel precies geregistreerd. Het tekent zowel de datum als het tijdstip aan. Het voorkeursrecht is dan direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Als de beschikking niet binnen 4 dagen wordt ingeschreven in het openbare register van het Kadaster, dan vervalt de beschikking per direct.

Hoe lang en op grond waarvan blijft een voorkeurrecht van toepassing?

Het college van burgemeester en wethouders kunnen met een voorkeursrechtbeschikking een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Die geldt maximaal 3 maanden. Om het voorkeursrecht voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig.

Dat voorkeursrecht kan worden gevestigd op grond van:

- een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, Provinciale Staten of de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit geldt maximaal 3 jaar.
- een omgevingsvisie of programma. Dit geldt maximaal 3 jaar.
- een omgevingsplan. Dit geldt maximaal 5 jaar.
- een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan. Dit geldt maximaal 5 jaar.

Is het voorkeursrecht eenmaal gevestigd op grondslag van een van de hierboven genoemde grondslagen? Dan loopt het voorkeursrecht van rechtswege door als binnen de geldingstermijn een nieuwe opvolgende grondslag tot stand komt. [art 9.4 Omgevingswet].

Wanneer is een voorkeursrecht niet meer van toepassing?

Het goed (= een onroerende zaak = grond al dan niet met gebouwen of bouwwerken) mag niet langer dan nodig is voor het algemeen belang, belast blijven met een voorkeursrecht. Een voorkeursrecht vervalt van rechtswege als de geldingsduur is verstreken.

Een voorkeursrecht vervalt ook als het al 5 jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan, en de gemeente:

- afziet van aankoop of niet tijdig beslist of zij wil kopen, of
- niet binnen de daarvoor gestelde termijn een verzoek aan de rechtbank heeft gedaan om de prijs vast te stellen, of
- het verzoek aan de rechtbank om de prijs vast te stellen tussentijds heeft ingetrokken.

Een voorkeursrechtbeschikking verliest ook zijn werking als die vernietigd wordt door de rechtbank of Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente moet dan het voorkeursrecht direct intrekken (=laten doorhalen bij het Kadaster).

Bij een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht kan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde, niet binnen 2 jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen. Dit geldt niet als het voorkeursrecht was vervallen doordat het niet tijdig in de openbare registers was ingeschreven.

De eigenaar, rechthebbende of vereffenaar wil verkopen. Wat te doen?

Als een 'eigenaar' (= vervreemder=eigenaar, rechthebbende of vereffenaar), het goed waarop het voorkeursrecht rust, wil verkopen, biedt hij de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan de gemeente aan [art. 9.7 Omgevingswet]. Er zijn echter uitzonderingen op de aanbiedingsplicht, zoals verkoop aan naaste familie [art 9.10 Omgevingswet].

Een 'eigenaar' die wil verkopen kan de gemeente per aangetekende brief verzoeken om met hem in onderhandeling te treden. Binnen zes weken moet de gemeente dan aangeven of ze in onderhandeling willen treden of dat ze afziet van mogelijke aankoop.

Onderhandelingen en start prijsvaststellingsprocedure

Tijdens de onderhandelingen kijken de eigenaar, beperkt gerechtigde of vereffenaar en het bevoegd gezag of zij het eens kunnen worden over de prijs en andere voorwaarden.

Soms kunnen zij niet tot overeenstemming komen. In dat geval kan de verkoper aan de gemeente verzoeken binnen 4 weken een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank te starten.

De rechtbank benoemt een of meer deskundigen en stelt aan de hand van deskundigenadvies de prijs vast. [binnen 6 maand na verzoek door gemeente].

Als de gemeente niet wil verkopen of de beslistermijn overschrijdt.

Als de gemeente het goed niet wil verkrijgen of niet tijdig aangeeft of zij wil verkrijgen, is de 'eigenaar' gedurende 3 jaar vrij om het goed aan derden te verkopen (vervreemden).[art.I 9.14, lid 1 Omgevingswet]. Het voorkeursrecht blijft daarbij voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

Een uitzondering hierop geldt als het voorkeursrecht voor een periode van 5 jaren gebaseerd was op een omgevingsplan. In dat geval vervalt het voorkeursrecht als de gemeente aangeeft niet te willen verkrijgen of niet tijdig beslist of zij wenst te verkrijgen.

Bron:

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties:
Handreiking grondeigendom Omgevingswet- voorkeursrecht, onteigening en stedelijke kavelruil- mei 2022;
- Informatiepunt Leefomgeving:
<https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/voorkeursrecht-algemeen/voorkeursrecht-procedure-rechter-vaststelling>
- www.Overheid.nl: Omgevingswet. Hoofdstuk 9 voorkeursrecht
Aanvullingswet grondeigendom.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten:
<https://vng.nl/wetsvoorstellen/aanvullingswet-grondeigendom-omgevingswet>