

Vragen CDA over Voorkeursrecht 7 juli 2025

1. Kan het college bevestigen dat mbt dit perceel eerder door de gemeente is onderhandeld en dat dit - wegens het niet bereiken van overeenstemming over de prijs - die onderhandelingen ca 8 maanden geleden zijn gestopt?

Er is geen overeenstemming bereikt over de prijs. De gemeente mag vanwege staatssteunregels alleen een marktconforme prijs aanbieden.

2. Is het inderdaad zo dat het college naar het middel voorkeursrecht grijpt, omdat het kennis van heeft gekregen dat het perceel op het punt staat verkocht te worden?

Het doel van het vestigen van een voorkeursrecht is tweeledig. In de eerste plaats is het bedoeld om de eigendomssituatie voorlopig te bevriezen, om zo speculatie met de onroerende zaak en een stijgende prijs te voorkomen.¹ Ten tweede is het voorkeursrecht bedoeld voor het versterken van de regisserende rol van de gemeente.² In rechterlijke uitspraken is bevestigd dat die doelen ten grondslag gelegd mogen worden aan een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht. In dit geval is het voorkeursrecht gevestigd voor deze twee doelen.

Er is sprake van een algemeen belang van de gemeente. Dit belang prevaleert boven het individuele belang van de eigenaar. De raad heeft op 27 mei 2024 het Integraal Huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen 2024-2027 vastgesteld. Daarin is voorzien in de ontwikkeling van het Kindcentrum met een omvang van 1.709 m2 bvo, beoogd wordt die ontwikkeling uit te voeren op het perceel gelegen aan de Hoogeweg 75 in Heiloo.

De eigenaar kan nog steeds vrijelijk beschikken over het perceel waarop op voetbaltrainingen worden gegeven. Het voorkeursrecht staat daaraan niet in de weg. De eigenaar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst de grond aan de gemeente te koop moet aanbieden.³

3. Zo ja, is het college ermee bekend dat:

- als een gemeente eerst onderhandelt over aankoop;
 - een lager bod doet dan een andere geïnteresseerde partij;
 - en vervolgens het voorkeursrecht vestigt om te verhinderen dat de eigenaar aan die andere partij verkoopt;
- dit volgens bestendige jurisprudentie juridisch aangemerkt kan worden als misbruik van publiekrechtelijke bevoegdheden (oa. Art 3.13 BW alsmede algemene beginselen van behoorlijk bestuur / detournement de pouvoir)?

De huidige regeling in de Omgevingswet voor voorkeursrechten is een voortzetting van de regeling zoals die was opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten.⁴ Dit betekent dat een voorkeursrecht kan worden gevestigd om de eigendomssituatie voorlopig te bevriezen, om zo

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 69.

² Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

³ [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#).

⁴ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

speculatie met de onroerende zaak en een stijgende prijs te voorkomen.⁵ Ook kan een voorkeursrecht worden gevestigd voor het versterken van de regisserende rol van de gemeente.⁶ Indien deze redenen ten grondslag zijn gelegd is volgens voornoemde wetsgeschiedenis en volgens vaste jurisprudentie, zelfs in het geval de gemeente bijvoorbeeld al in onderhandeling is, geen sprake van détournement de pouvoir.⁷ In dit geval zijn voornoemde redenen door het college ten grondslag gelegd aan het vestigen van het voorkeursrecht.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat ook als de gemeente al in bespreking is of is geweest dat niet in de weg staat aan het vestigen van een voorkeursrecht.⁸ Sterker nog, het feit dat besprekingen niet naar wens verlopen of partijen niet tot overeenstemming komen kan in het kader van de regiefunctie en het voorkomen van prijsopdrijving juist een reden zijn om het voorkeursrecht te vestigen.

4. Welke argumenten heeft het college om in dit geval toch dit zware en in dit geval juridisch risicovolle instrument toe te passen?

Zoals uit de bovenstaande toelichting blijkt is het voorkeursrecht gevestigd om de eigendomssituatie voorlopig te bevriezen, om zo speculatie met de onroerende zaak en een stijgende prijs te voorkomen,⁹ en de regisserende rol van de gemeente te versterken.¹⁰ Ook als een gemeente in onderhandeling is of is geweest kan er volgens vaste jurisprudentie een voorkeursrecht worden gevestigd.¹¹ Het betreft in dit geval geen onteigening, het instrument is juridisch gezien dan ook niet zwaar. Het gaat om een voorkeursrecht waarbij de eigenaar alleen in het geval van verkoop het perceel aan de gemeente dient aan te bieden. Overigens is het instrument ook niet juridisch risicovol.

De eigenaar kan nog steeds vrijelijk beschikken over het perceel waarop op voetbaltrainingen worden gegeven. Het voorkeursrecht staat daaraan niet in de weg. De eigenaar wordt uitsluitend geconfronteerd met de last dat hij bij een voorgenomen vervreemding eerst de grond aan de gemeente te koop moet aanbieden.¹²

5. Heeft het college overwogen nav de openbare inschrijving opnieuw het onderhandelingsproces op te starten?

Het aanbod van de gemeente was niet aanvaard. Gelet op de regels van het staatssteunrecht dient dit aanbod echter wel marktconform te zijn.

⁵ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 69.

⁶ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

⁷ [Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4548](#). Zie ook [ABRvS 6 september 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7589](#), [ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989](#) en [ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1156](#).

⁸ [Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4548](#). Zie ook [ABRvS 6 september 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7589](#), [ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989](#) en [ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1156](#).

⁹ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 69.

¹⁰ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

¹¹ [Rb. Midden-Nederland 31 augustus 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:4548](#). Zie ook [ABRvS 6 september 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY7589](#), [ABRvS 19 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1989](#) en [ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1156](#).

¹² [ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786](#).

6. Waarom heeft de gemeente de afgelopen maanden zelf niet een passend bod gedaan bij de openbare inschrijving?

De gemeente heeft een passend aanbod gedaan. Gelet op de regels van het staatssteunrecht dient dit aanbod echter wel marktconform te zijn.