METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet

Informatie voor de eigenaar van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd

januari 2024

Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet
Informatie voor de eigenaar van onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht
Project: Het vestigen van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet
Datum: Januari 2024

Inhoud

Inhoud **3**

1. Inleiding **4**

2. Voorkeursrecht onder de Omgevingswet **5**

2.1 Wat is voorkeursrechtbeschikking? 5

2.2 Waarom neemt de gemeente een voorkeursrechtbeschikking? 5

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een voorkeursrechtbeschikking te nemen? 5

2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang blijft het voorkeursrecht gevestigd? 6

2.5 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking)? 7

2.6 Welke uitzonderingsgronden zijn er? 7

2.7 Wat als ik mijn onroerende zaak aan een derde verkoop, zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden? 7

2.8 Als ik het niet eens ben met het besluit, wat kan ik daar tegen doen? 7

3. Het verkoopproces **8**

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod? 8

3.2 Wat gebeurt er als de gemeente dit termijn overschrijdt? 8

3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat? 8

3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod? 8

3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen? 8

3.6 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken? 8

3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank? 9

3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter? 9

3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien? 9

3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit? 9

1. Inleiding

U heeft een brief van de gemeente gehad. In deze brief is aangegeven dat de gemeente middels een voorkeursrechtbeschikking op onroerende zaken een voorkeursrecht kan vestigen. Deze brief informeert u dat er een voorkeursrecht is gevestigd op een of meerdere onroerende zaken, die in uw eigendom zijn. De voorkeursrechtbeschikking van de gemeente tot het vestigen van een voorkeursrecht op uw onroerende zaken heeft gevolgen voor u als eigenaar van die onroerende zaken. In deze flyer zal in het kort worden uitgelegd wat het voorkeursrecht inhoudt en wat de gevolgen voor u zijn.

2. Voorkeursrecht onder de Omgevingswet

2.1 Wat is voorkeursrechtbeschikking?

Een voorkeursrecht wordt gevestigd met een voorkeursrechtbeschikking. Het is een besluit van de gemeente waarbij wordt aangegeven op welke onroerende zaken het voorkeursrecht is gevestigd . Vanaf het moment waarop het voorkeursrecht voor een onroerende zaak geldt, houdt dat voor de eigenaar van een onroerende zaak een zogenaamd 'vervreemdingsverbod' in. Dat wil zeggen dat als de eigenaar de onroerende zaak wil verkopen, die eigenaar verplicht is om de grond eerst aan te bieden aan de gemeente. De voorkeursrechtbeschikking verplicht dus niet tot verkoop.

2.2 Waarom neemt de gemeente een voorkeursrechtbeschikking?

De gemeente heeft de zorg voor voldoende huisvesting voor haar inwoners, een goede en veilige verkeersafwikkeling, de zorg voor industrieterreinen en winkelgebieden in de centra van haar kernen. In zijn algemeenheid gezegd: De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en het zorg dragen voor de kwaliteit van de gehele woon- , werk- en leefomgeving.

Als de gemeente een nieuwe locatie aanwijst als bouwlocatie dan gebeurt het vaak dat een dergelijke locatie onderwerp van speculatie wordt. Op zich is dit begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle onroerende zaken in handen komen van bijvoorbeeld ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van projecten.

Heel vaak staat het doel van een ontwikkelaar op gespannen voet met de taken van de gemeente, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Denk hierbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woon-, werk- en leefomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. Het vestigen van een voorkeursrecht is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De vestiging heeft als doel om er zorg voor te dragen de gemeente meer zeggenschap krijgt bij de invulling van de plannen en dat speculatie en versnippering van onroerende zaken wordt voorkomen. Deze speculatie en versnippering zorgt er namelijk ook voor dat de ontwikkeling niet alleen duur wordt, maar ook dat de verwerving van onroerende zaken moeizaam en langdurig zal zijn. Soms zelfs zo duur en langdurig dat een ontwikkeling niet kan doorgaan omdat er zodanig veel geld is betaald dat een ontwikkeling niet kan doorgaan zonder dat de maatschappij er voor moet opdraaien. Dat kan dus ook betekenen dat er niet genoeg woningen gebouwd kunnen worden.

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een voorkeursrechtbeschikking te nemen?

Het voorkeursrecht geeft aan twee organen binnen de gemeente de bevoegdheid om een voorkeursrechtbeschikking te nemen. Dat zijn:

- Het college van burgemeester en wethouders;
- De gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders

Voorafgaand aan het moment waarop de gemeenteraad een voorkeursrecht vestigt door het nemen van een voorkeursrechtbeschikking, kunnen ook het college van burgemeester en wethouders voor maximaal drie maanden een voorkeursrecht vestigen, middels een zelfstandig voorkeursrechtbeschikking van het college. Om dat voorkeursrecht in stand te houden moet de gemeenteraad binnen die termijn een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nemen. Om het voorkeursrecht gevestigd door het college voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig. De gemeenteraad kan dan de volgende voorkeursrechten vestigen.

Gemeenteraad

De hoofdregel is dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om een voorkeursrechtbeschikking te nemen. De gemeenteraad kan in verschillende stadia van een ontwikkeling van een gebied een voorkeursrechtbeschikking nemen. Hieronder worden deze verschillende stadia toegelicht.

2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang blijft het voorkeursrecht gevestigd?

Er bestaan verschillende termijnen voor de geldigheid van een voorkeursrecht. Dit is afhankelijk van het soort voorkeursrechtbeschikking dat uw onroerende zaak van de gemeente heeft gekregen, en door wie het besluit is genomen.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht vestigen. Dit kan wanneer er bij het besluit van aan de onroerende zaken een niet-agrarische functie is toebedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Dit besluit vervalt van rechtswege indien niet binnen 3 maanden na het ingaan van het besluit van burgemeester een opvolgende voorkeursrechtbeschikking is genomen door de gemeenteraad.

Gemeenteraad

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking te nemen op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege 3 jaar na het ingaan daarvan tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toebedeeld in een omgevingsplan.

Het vaststellen van een omgevingsvisie of een programma in combinatie met artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet heeft tot gevolg dat de werking van het voorkeursrecht wordt verlengd met een periode van 3 jaar vanaf het moment van ingaan daarvan, tenzij voor dat moment de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toebedeeld in een omgevingsplan. Deze stap (vaststellen omgevingsvisie of programma) is niet noodzakelijk. Het al dan niet vaststellen van een omgevingsvisie of programma is afhankelijk van het antwoord op de vraag of de gemeente (gelet op de start van de ontwikkeling) binnen een periode van 3 jaar een omgevingsplan wil en/of kan vaststellen.

Het vaststellen van een omgevingsplan in combinatie met artikel 9.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet brengt met zich mee dat het voorkeursrecht wordt verlengd met een periode van 5 jaar na het ingaan van het voorkeursrecht, met de mogelijkheid tot verlenging van die geldingsduur op de wijze als omschreven in artikel 9.4 lid 2 van de Omgevingswet.

2.5 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking)?

Het besluit heeft als gevolg dat u verplicht bent om bij verkoop de onroerende zaak eerst aan te bieden bij de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat.

2.6 Welke uitzonderingsgronden zijn er?

Er zijn ook uitzonderingsgronden, waardoor u de onroerende zaak niet verplicht hoeft aan te bieden aan de gemeente. Deze uitzonderingsgronden zijn:

- verkoop aan familie (echtgenoot of geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind);
- vanwege een verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 BW;
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking (ook wel testament);
- vervreemding aan een gemeente, waterschap, provincie, de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan in de wet bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst met een bepaalbare prijs voordat de voorkeursbeschikking bekend is gemaakt, mits de levering binnen 6 maanden na de inschrijving in de openbare registers plaatsvindt;
- de burgemeester en wethouders kunnen besluiten ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht als daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen zijn bij u. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij wel beperkingen opleggen.

2.7 Wat als ik mijn onroerende zaak aan een derde verkoop, zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden?

De overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente zal door de notaris geweigerd moeten worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust. Als dit wel het geval is, dan moet worden verklaard dat de verkoop niet in strijd is met de Omgevingswet. Als een dergelijke verklaring uitblijft, kan de onroerende zaak niet aan een derde verkocht worden. Dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

2.8 Als ik het niet eens ben met het besluit, wat kan ik daar tegen doen?

Tegen zowel het besluit van het college en de gemeenteraad kunt u bezwaar en beroep aantekenen. Als bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorkeursrecht, wordt dat bezwaar of beroep aangemerkt als bezwaar of beroep tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad. U hoeft niet tweemaal bezwaar of beroep aan te tekenen.

3. Het verkoopproces

Als u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk opgave doen middels een aangetekende brief, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de onroerende zaak deel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Brengt u na de afwijzing alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak als eerste te verwerven. U zult dan dus opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders moeten doen. Dit betreft alleen percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, andere percelen kunt u zonder meer verkopen.

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod?

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen tegen nader overeen te komen voorwaarden.

3.2 Wat gebeurt er als de gemeente dit termijn overschrijdt?

Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen verkopen.

3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?

Als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerende zaak aan anderen verkopen.

3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?

Als de gemeente op het aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met onderhandelen.

3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen?

Als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen of als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om de rechter een oordeel te laten geven. Dit kan bijvoorbeeld ook wanneer de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen. De rechter kan hierbij helpen via een prijsvaststellingsprocedure. De burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. Van dit verzoek krijgt u een afschrift.

3.6 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken?

Dienen burgemeester en wethouders geen of niet tijdig een verzoek bij de rechter in, dan krijgt u gedurende drie jaar de vrijheid om de onroerende zaak aan anderen te verkopen. Als het voorkeursrecht voor een periode van 5

jaren gebaseerd was op een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht. Tenzij u er op staat dat de gemeente de onroerende zaak afneemt. Meer informatie hierover leest u bij de vraag, ‘Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit?’.

3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank?

Voor de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd één of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de reële marktprijs. Dit betekent dat de prijs hetzelfde is als bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper tot stand zou komen. De deskundigen onderzoeken de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak.

De rechter neemt dan op basis van deze informatie een beslissing over de prijs. De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden na het verzoek bij beschikking uitspraak doen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente, de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?

De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan overdracht van de onroerende zaak mee te werken. U bent na de rechterlijke uitspraak niet verplicht om uw onroerende zaak over te dragen. Doet u echter binnen drie maanden geen beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de medewerkingsplicht van de gemeente.

3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure tussentijds dan heeft u gedurende drie jaar de vrijheid om uw onroerend goed aan anderen te verkopen. Als het voorkeursrecht voor een periode van 5 jaren gebaseerd was op een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kosten van de procedure voor de rechtbank.

3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit?

Indien u de onroerende zaak heeft aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch af haakt of het verzoek om een prijsvaststellingsprocedure niet of niet tijdig in dient. Kunt u in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de onroerende zaak afneemt wegens ‘bijzondere persoonlijke omstandigheden’ van u. Dit verzoek kunt u alleen indienen binnen 2 maanden na de momenten als hierboven beschreven.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. De gemeente moet na de levering het voorkeursrecht door laten halen in de openbare registers .