

Technische vragen agendapunt 5e Verleningen en vestigen voorkeursrechten Port of Urk (commissie Wonen, werken en Veiligheid d.d. 19 november 2025)			
	Fractie	Vraag	Antwoord
1	SGP	Wat is het verschil tussen een recht op eerste koop en een voorkeursrecht?	Een eerste recht van koop wordt privaatrechtelijk overeengekomen en heeft daarmee de toestemming van beide partijen. Deze beperking op het eigendomsrecht kan (meestal) niet worden ingeschreven in de openbare registers waarmee het recht niet voor een ieder kenbaar is. Het niet houden aan een privaatrechtelijk overeengekomen recht van eerste koop heeft meestal een schadevergoeding als gevolg, met ontbinding van de koopovereenkomst als dit nog mogelijk is en de grond nog niet overgedragen is. Dit is lang niet altijd het geval. Het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet is een publiekrechtelijk instrument dat de overheid kan inzetten wanneer zij een (her)ontwikkeling toedenkt aan een bepaalde locatie en zij zelf geen grondeigenaar is. Hiervoor heeft zij geen toestemming nodig van de grondeigenaar als de algemene belangen het voorkeursrecht rechtvaardigen en dit voldoende onderbouwd is in de beschikking. Het gevolg van het sluiten van een overeenkomst die afbreuk doet aan het voorkeursrecht is dat de gemeente nietigheid kan inroepen. Hierbij gelden ongedaanmakingsverplichtingen.
2	CU	Planning grondverwerving en einddatum Door de nieuwe Omgevingswet kan een voorkeursrecht slechts één keer met vijf jaar worden verlengd; het verlengde recht vervalt daardoor op 18 februari 2031. Tegelijkertijd is een deel van de gronden nog niet verworven en loopt voor één perceel de juridische levering pas in 2026 of 2027. Welke planning hanteert het college om alle resterende gronden vóór 2031 te verwerven? Wilt u daarbij aangeven welke risico's ontstaan als deze termijn niet wordt gehaald en welke alternatieven dan beschikbaar zijn?	De verwachting is dat alle gronden in 2027 in eigendom van de gemeente Urk zullen zijn. Met de partijen is al overeenstemming bereikt over de verwervingen, waarmee de risico's op het niet kunnen verwerven beduidend kleiner zijn geworden. In de hypothetische situatie dat de gronden na 18 februari 2031 nog niet zijn verworven, vervalt het voorkeursrecht. Hiermee blijven alle gesloten overeenkomsten van kracht en kan op basis daarvan nog steeds geleverd worden. Het verlengen van het voorkeursrecht op de gronden waarvoor al overeenkomsten zijn gesloten dient als een extra stukje zekerheid. Het alternatieve instrument dat de gemeente nog zou kunnen gebruiken als de verwervingen niet plaatsvinden voor de vervaldatum en de onderhandelingen vastlopen, is onteigening. Belangrijk om te benadrukken is dat dit risico erg klein is en er ambtelijk vertrouwen is in het afronden van de verwervingen in 2027.

[illegible]