Gevolgen van de vestiging van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Procedure.
De Wvg stelt een aantal eisen aan de vestiging van het voorkeursrecht, waarvan de belangrijkste zijn dat deze alleen gevestigd kan worden op gronden waaraan in de toekomst een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming.
De beslismomenten voor de vestiging van het voorkeursrecht zijn afhankelijk van de planologische status van een gebied. In deze situatie gaat het om een zogenaamd "kaal" aanwijzingsbesluit op gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie, waarbij de volgende besluiten genomen moeten worden:

1. *Voorlopige aanwijzing door het College.*
   Allereerst besluit het college van burgemeester en wethouders om een voorkeursrecht te vestigen (voorlopig aanwijzen) op de betreffende percelen op basis van artikel 6 Wvg. Dit besluit heeft een werkingsduur van 3 maanden.

2. *Besluit gemeenteraad tot definitieve aanwijzing.*
   De gemeenteraad beslist of het voorkeursrecht daadwerkelijk gevestigd wordt. Het college doet hiertoe een voorstel aan de gemeenteraad.
   Vervolgens besluit de gemeenteraad (binnen 3 maanden na het collegebesluit) tot definitieve aanwijzing (ingevolge artikel 2 en 5 Wvg) van de betreffende percelen. Dit besluit heeft een werkingsduur van 3 jaren. Binnen deze 3 jaren dient er vervolgens een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie te zijn vastgesteld anders vervalt het besluit tot aanwijzing van rechtswege.

In de Wet voorkeursrecht gemeenten is sprake van fatale termijnen. Indien deze worden overschreden vervallen de besluiten van rechtswege.
Er zal niet eerst een structuurvisie voor Heino opgesteld worden maar direct een nieuw bestemmingsplan. Als de planologische besluitvorming tijdig plaatsvindt, zal de aanwijzing worden bestendigd. Dit betekent dat het Wvg besluit van kracht blijft gedurende 10 jaren na het in werking treden van het bestemmingsplan.

Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing dient ter inzage te worden gelegd. Deze terinzagelegging moet worden bekend gemaakt in de Staatscourant en in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt.

Gevolgen voor de grondeigenaar.
Voor de grondeigenaar wiens gronden zijn aangewezen in een Wvg besluit betekent de vestiging van het voorkeursrecht het volgende.
De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de grondeigenaar verplicht wordt om zijn grond te verkopen aan de gemeente. Wel betekent de vestiging van het voorkeursrecht dat als de grondeigenaar de grond wel wil verkopen, hij verplicht is dit aan de gemeente te melden en de grond eerst moet aanbieden aan de gemeente (de aanbiedingsplicht).

Als de grondeigenaar van plan is de grond waarop het voorkeursrecht gevestigd is, te verkopen, dan meldt hij dit aan de gemeente. In feite biedt hij hiermee de grond aan de gemeente Raalte te koop aan.

Binnen zes weken moet het college van B&W een beslissing nemen over dit aanbod (artikel 12 Wvg). Wordt de termijn van zes weken overschreden of geeft het college aan geen gebruik te willen maken van dit aanbod, dan is de grondeigenaar vrij om, gedurende 3 jaar

de grond die hij heeft aangeboden, te verkopen aan een ander. Het voorkeursrecht blijft wel op het perceel liggen.

Als het college aangeeft binnen de termijn van zes weken wel te willen kopen, dan start de prijsvaststellingsprocedure en worden de onderhandelingen gestart over de verkoopprijs. Doorgaans levert dit een prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt; een marktconforme prijs die kopers en verkopers ook met elkaar zouden kunnen afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten.

Als er over de verkoopprijs overeenstemming bereikt is, wordt een koopovereenkomst opgesteld en de notaris gevraagd de akte van levering op te maken.

Als de grondeigenaar er met de gemeente niet uitkomt, kan de grondeigenaar het college van B&W vragen de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. De rechtbank benoemt dan één of meerdere deskundigen om een advies uit te brengen over de prijs en doet binnen zes weken uitspraak.
De kosten van deze rechterlijke procedure, incl. kosten van de deskundigen, zijn voor de gemeente. Na de uitspraak van de rechter kan de grondeigenaar (binnen 3 maanden) de gemeente vragen de gronden aan te kopen tegen de door de rechter bepaalde prijs. De gemeente is verplicht deze prijs te betalen.