

Wet voorkoersrecht gemeenten

Wvg: nut, procedurele aspecten en gevolgen

10 mei 2022

mr. drs. Sharon Aaldering



nysingh

advocaten en notarissen

Wat is een voorkeursrecht?

- Aanbiedingsplicht
- Geen verplichte verkoop! > Vrijwillige verkoopsituatie

Nut:

- Versterking regierol planrealisatie
- Versterking positie grondmarkt
- Prijsbeheersing

Procedure

Vestigingsvoorwaarden

- Niet agrarische toegedachte/toegedachte bestemming
- Afwijkend van huidige, feitelijke gebruik

Niet vereist:

- realisatie op korte termijn
- zekerheid over realisatie
- financiële haalbaarheid



Procedure

Grondslagen

Definitieve aanwijzing door de raad op grond van:

- art. 2 jo. 3 Wvg: bestemmingsplan
- art. 3 jo. 4 Wvg: structuurvisie
- art. 2 jo. 5 Wvg: toegedachte bestemming

Voorlopige aanwijzing door het college op grond van:

- art. 6 Wvg: toegedachte bestemming

Procedure

Inwerkingtreding

Vereist:

- Bekendmaking in gemeentebblad
- Mededeling aan eigenaren en beperkt gerechtigden
- Inschrijving in de openbare registers van het Kadaster

Inwerkingtreding: dag na dagtekening van het gemeentebblad waarin het besluit is bekendgemaakt.



Procedure

Looptijd, verval en verlenging

- *Voorlopige* aanwijzing door college ex art. 6 Wvg: drie maanden na collegebesluit, tenzij voordien aanwijzing door de raad op grond van art. 2 jo. 3, 4 of 5 Wvg.
 - Aanwijzing ex art. 3 Wvg: tien jaar na inwerkingtreding bestemmingsplan.
 - Aanwijzing ex art. 4 Wvg: drie jaar na raadsbesluit, tenzij voordien bestemmingsplan.
 - Aanwijzing ex art. 5 Wvg: drie jaar na raadsbesluit, tenzij voordien structuurvisie of bestemmingsplan.
-
- Verlenging van rechtswege van het voorkeursrecht door tijdig opvolgende (planologische) besluiten te nemen.
 - Maximale duur = zestien jaar en drie maanden.

Procedure

Rechtsmiddelen / inspraak

- Bezwaar bij college of raad
- Beroep bij rechtbank
- Hoger beroep bij ABRvS
- Zienswijzen op ontwerp raadsbesluit. Kan bij de eerste aanwijzing achterwege blijven i.v.m. vertrouwelijke aard, spoed en doel (art. 4:11 Awb).

Art. 6 lid 3 Wvg: Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.



Gevolgen

Betekenis van de aanwijzing

- Aanbiedingsplicht (geen verkoopplicht!)
- Uitzonderingen op de aanbiedingsplicht (art. 10 lid 2 t/m 6 Wvg)
- Rol van de notaris
- Art. 26 Wvg: *Een gemeente kan de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar in deze wet geregelde voorkeurspositie.*
= mogelijkheid om nietigheid in te roepen van 'ontduikingsconstructies'.

Gevolgen

Beginselbesluit

- Opgave tot aankoop ex art. 11 Wvg: schriftelijk + aangetekend
- College moet binnen zes weken *beginselbesluit* nemen (art. 12 Wvg).
- Ziet het college af van aankoop of beslist zij niet (tijdig)? Dan is de rechthebbende drie jaar vrij te verkopen aan derden. Voorkeursrecht behoudt werking.





Gevolgen

Onderhandelingen en aankoopplicht

- Onderhandelingen
- Prijsvaststellingsprocedure ex art. 13 Wvg
 - Rechthebbende kan hierom verzoeken, middels aangetekende brief aan college.
 - College moet verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. *Sanctie*: rechthebbende is drie jaar vrij te vervreemden aan derden. Voorkeursrecht behoudt werking.
 - Rechtbank benoemt deskundigen en doet binnen zes maanden uitspraak met prijsoordeel.
 - Aankoopplicht gemeente indien rechthebbende binnen drie maanden verzoekt aan te kopen tegen door rechtbank bepaalde prijs (art. 14 Wvg).
- Aankoopplicht door bijzondere persoonlijke omstandigheden (art. 15 Wvg), na beginselbesluit tot aankoop.

Wvg in de Omgevingswet

- Terminologische aanpassingen
- Wijzigingen van ondergeschikte aard
- Grondslag = omgevingsplan, omgevingsvisie of programma
- Eisen: toegedachte functie is niet agrarisch + wijkt af van huidig gebruik
- Maximale termijnen en verlengingsmogelijkheden wijzigen niet.
- Voorkeursrecht op grond van omgevingsplan: 2x 5 jaar (dus nog steeds maximaal 10 jaar)

Vragen?



Sharon Aaldering
advocaat



+ 31 6 304 998 20



sharon.aaldering@nysingh.nl

Arnhem
Velperweg 10
6824 BH Arnhem

Zwolle
Grote Voort 291C
8041 BL Zwolle

Utrecht
Maliebaan 83
3581 CG Utrecht

www.nysingh.nl