

LEGAL UPDATE

Wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bij Tweede Kamer ingediend

Deel II – Voorkeursrecht

Datum: 8 februari 2019

Op 1 februari 2019 is het [wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet](#) ingediend bij de Tweede Kamer. De Aanvullingswet grondeigendom bevat regels over onteigening, het voorkeursrecht, kavelruil en landinrichting in het landelijk gebied. Regels die nu zijn geregeld in de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet inrichting landelijk gebied. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een regeling voor stedelijke kavelruil en een verdere aanpassing van de regeling voor grondexploitatie in de Omgevingswet tot een regeling voor kostenverhaal die ook toepasbaar is bij organische gebiedsontwikkeling.

In een vierluik besteden wij aandacht aan het wetsvoorstel. In deze Legal Update staat de regeling van het voorkeursrecht centraal.

Wat is een voorkeursrecht?

Het voorkeursrecht is een middel voor de overheid om haar positie op de grondmarkt te versterken en de grondprijzen te beheersen, met het oog op toekomstige planologische ontwikkelingen. De vestiging van een voorkeursrecht heeft tot gevolg dat de eigenaar niet eerder tot vervreemding van de onroerende zaak kan overgaan dan nadat de gemeente, provincie of Staat in de gelegenheid is gesteld deze onroerende zaak te verkrijgen. Bij de vestiging van een voorkeursrecht moet het bestuursorgaan motiveren dat het algemeen belang de afgifte van een voorkeursrechtbeschikking rechtvaardigt. De bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht is beperkt tot gronden waaraan een niet-agrarische bestemming (in de toekomst: “functie”) is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

De eigenaar is niet verplicht om de onroerende zaak te vervreemden. Indien de eigenaar de zaak wel wil vervreemden, dan zal hij die eerst moeten aanbieden aan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd. Het bestuursorgaan moet ten minste de prijs betalen die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer, tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de overheid als redelijk handelende koper.

De voorgenomen wetwijzigingen in de Aanvullingswet grondeigendom

De wetgeving rondom het voorkeursrecht wordt op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen brengen wij graag onder uw aandacht:

- de *grondslagen* voor de vestiging van een voorkeursrecht zijn voortaan de omgevingsvisie, het programma en het omgevingsplan. Deze wijziging van grondslagen heeft te maken met het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet. Daarnaast zijn de criteria voor vestiging van een voorkeursrecht namens de provincie en de Staat gewijzigd. Niet langer is het voornemen om een inpassingplan vast te stellen vereist. Het wetsvoorstel vereist de aanwezigheid van een *provinciaal of nationaal belang*;
- de *bevoegdheid* tot intrekking van de voorkeursrechtbeschikking wordt toegekend aan het bestuursorgaan dat de beschikking heeft afgegeven. Bevoegd zijn de gemeenteraad, provinciale staten en de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Voorts hebben het college van

burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten de bevoegdheid om een kortdurend voorkeursrecht te vestigen;

- een nieuwe bepaling wordt toegevoegd aan de regeling op grond waarvan een voorkeursrecht *vervalt*. Indien de eigenaar van een onroerende zaak zijn bereidheid tot vervreemding aan het bevoegde orgaan heeft kenbaar gemaakt en dit bestuursorgaan besluit om af te zien van de verwerving of het beslist niet tijdig, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege, mits het voorkeursrecht al vijf jaar is gebaseerd op een omgevingsplan waarin de betrokken functie aan de locatie is toegedeeld;
- een *nieuwe uitzondering* wordt toegevoegd aan de hoofdregel dat de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht rust ter verkrijging aan het bevoegde orgaan moet worden aangeboden. Indien een vervreemder aantoont dat de beoogde verkrijger (een derde) bereid en in staat is om de nieuwe functie te verwezenlijken in overeenstemming met de wijze zoals die bij of op grond van het omgevingsplan is voorzien, dan zal het bevoegd orgaan bepalen dat de onroerende zaak niet aan haar hoeft te worden aangeboden. De criteria waaraan moet worden voldaan, hebben een vergelijkbare strekking als de criteria die worden gesteld aan een zelfrealisatieverweer bij onteigening;
- de *termijn* waarbinnen, na het verval of de intrekking van een voorkeursrecht, niet een nieuwe voorkeursrechtbeschikking kan worden gegeven, wordt drie jaar in plaats van twee jaar;
- alle voorkeursrechtbeschikkingen worden voortaan *ingeschreven* in de openbare registers. De inschrijving van voorkeursrechten in het gemeentelijke beperkingenregister komt daarmee te vervallen;
- *bekendmaking* van de voorkeursrechtbeschikking vindt voortaan plaats door toezending van de beschikking aan de vervreemder. *Mededeling* van de voorkeursrechtbeschikking geschiedt via publicatie. Het *ingaan* van het voorkeursrecht wordt gekoppeld aan het moment van registratie van de beschikking in de openbare registers.
- Voortaan moet het bestuursorgaan ook *mededeling* doen van de *vernietiging van de voorkeursrechtbeschikking*. Deze bepaling vormt een uitbreiding op de regeling die vereist dat het bestuursorgaan mededeling doet van de intrekking en het verval van het voorkeursrecht.
- De meest ingrijpende wijziging is wat ons betreft de in het wetsvoorstel opgenomen uitzondering op de aanbiedingsplicht in geval van zelfrealisatie. Onze verwachting is dat het betreffende artikel nog wel tot de nodige juridische discussies zal leiden.

Dit is een legal update van Frank Mulder en Carmen Corsten.

Voor meer informatie:

Frank Mulder
+31 30 25 95 549
frankmulder@vbk.nl

Carmen Corsten
+31 30 25 95 549
carmencorsten@vbk.nl