

Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Voorkeursrechten in de Aanvullingswet grondeigendom wat verandert er?

Datum: 4 november 2021

Deze blog maakt onderdeel uit van het thema Aanvullingswet grondeigendom in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'

De Aanvullingswet grondeigendom regelt de integratie van het voorkeursrecht, onteigening, landinrichting en kavelruil in de Omgevingswet. Dit zijn bestaande instrumenten die worden aangepast aan de systematiek en de kenmerken van de Omgevingswet. In deze blog staan wij stil bij het instrument voorkeursrecht.

Wat is een voorkeursrecht onder het huidige stelsel?

Voorkeursrechten zijn onder het huidige recht geregeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Overheden kunnen een voorkeursrecht vestigen op gronden, waardoor de eigenaar van de gronden deze pas kan verkopen nadat ze eerst te koop zijn aangeboden aan de overheid (de aanbiedingsplicht). Een eigenaar is niet *verplicht* zijn gronden te verkopen. Er gelden een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht, bijvoorbeeld bij verkoop tussen bloedverwanten of bij de verdeling van een nalatenschap. Een voorkeursrecht kan alleen worden gevestigd op gronden met een niet-agrarische bestemming en waarvan het gebruik afwijkt van de bestemming die de gronden hebben in het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de structuurvisie.

Nadat de eigenaar de gronden te koop heeft aangeboden aan de overheid, moet de overheid binnen zes weken laten weten of zij de gronden wil kopen. Als de overheid de gronden niet wil kopen of niet tijdig reageert, dan heeft de grondeigenaar gedurende drie jaar de vrijheid om de gronden aan anderen te verkopen. De overheid blijft echter het voorkeursrecht houden.

Het onderhandelingstraject

Als de overheid de gronden in principe wel wil aankopen, dan start een onderhandelingstraject. Als partijen minnelijk geen overeenstemming kunnen bereiken over de verkoopprijs, dan kan aan de civiele rechter worden gevraagd om deskundigen te benoemen die advies uitbrengen over de prijs. De prijs wordt bepaald op basis van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer, tussen een redelijk handelend verkoper en redelijk handelend koper. De grondeigenaar is overigens ook dan nog steeds niet verplicht de gronden te verkopen. Maar *als* de grondeigenaar wil verkopen, dan is de overheid verplicht de gronden aan te kopen tegen de geadviseerde prijs. Is de overheid niet bereid die prijs te betalen, dan is de eigenaar weer vrij de gronden aan anderen te verkopen.

Voorkeursrechten in de Aanvullingswet grondeigendom van de Omgevingswet

Grootste wijzigingen zijn teruggedraaid

Aanvankelijk bevatte de Aanvullingswet grondeigendom (als onderdeel van de Omgevingswet) een behoorlijk aantal wijzigingen voor voorkeursrechten. Zo was er een nieuwe uitzondering opgenomen op de aanbiedingsplicht, te weten in geval van zelfrealisatie. Daarnaast was de termijn waarbinnen niet een nieuw voorkeursrecht mocht worden gevestigd (na verval of intrekking van het voorkeursrecht) verlengd naar drie jaar in plaats van naar twee jaar.

Beide wijzigingen zijn echter, naar aanleiding van ingediende amendementen, geschrapt.

Wat wijzigt er wel onder de Omgevingswet?

De belangrijkste wijzigingen die wel worden doorgevoerd, zijn:

- De huidige grondslagen voor de vestiging van voorkeursrechten (bestemmingsplannen, inpassingsplannen en structuurvisies) veranderen mee met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, programma en omgevingsvisie). De gronden waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd, moeten dus zijn opgenomen in één van deze plannen;
- De bevoegdheid tot intrekking van een voorkeursrechtbeschikking komt te rusten bij de overheidsorganen die de beschikking hebben afgegeven: de gemeenteraad, provinciale staten of de Minister van BZK;
- Een voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan (de opvolger van een bestemmingsplan) vervalt vijf jaar na het ingaan van het omgevingsplan, met de mogelijkheid om deze termijn éénmaal met vijf jaar te verlengen. In het huidige recht is dit één termijn van tien jaar. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten overheden er dus op bedacht zijn dat zij vóór afloop van de termijn van vijf jaar een verleningsbesluit nemen, om verval van het voorkeursrecht te voorkomen.

Daarnaast bevat de Omgevingswet nog enkele wijzigingen ten aanzien van de bekendmaking, inschrijving en inwerkingtreding van het voorkeursrecht:

- De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending of uitreiking aan de grondeigenaren of beperkt gerechtigden. De voorkeursrechtbeschikking wordt ter inzage gelegd in de gemeente waar de gronden zijn gelegen waarop het voorkeursrecht betrekking heeft. Kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats door publicatie in het elektronisch mededelingenblad (te raadplegen op officiëlebekendmakingen.nl).
- Inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking vindt voortaan plaats in de openbare registers (het Kadaster) in plaats van het gemeentelijke beperkingenregister. Inschrijving kan plaatsvinden binnen vier dagen na bekendmaking. Als het voorkeursrecht niet op tijd is ingeschreven, vervalt het.
- De inwerkingtreding van het voorkeursrecht is voortaan gekoppeld aan het tijdstip waarop de voorkeursrechtbeschikking is ingeschreven.

Overgangsrecht: waarmee moet ik rekening houden?

Bestaande voorkeursrechten die onder de Wvg zijn gevestigd, blijven onder de Omgevingswet gelden. Het overgangsrecht stelt bestaande voorkeursrechten gelijk aan voorkeursrechten op basis van de Omgevingswet.

Als een procedure tot vestiging van een voorkeursrecht vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gestart, blijft daarop het oude recht (de Wvg) van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is. Dit geldt ook voor gerechtelijke procedures die onder het oude recht zijn gestart, zoals bijvoorbeeld de prijsvaststellingsprocedure. Het nieuwe recht is dus in beginsel pas van toepassing als een voorkeursrechtprocedure wordt gestart na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Tip voor overheden: denk eraan de bestaande voorkeursrechten tijdig in de openbare registers te registreren!

Belangrijk aandachtspunt voor overheden is dat alle bestaande voorkeursrechten die in het gemeentelijke beperkingenregister zijn ingeschreven, binnen één jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare registers.

Conclusie: de soep wordt niet zo heet gegeten als ze wordt opgediend

De meest ingrijpende wijzigingen die eerder in de Aanvullingswet grondeigendom waren opgenomen op het gebied van voorkeursrechten, zijn in de uiteindelijke versie geschrapt. Het huidig wettelijk stelsel voor voorkeursrechten blijft dan ook grotendeels gehandhaafd. De Omgevingswet bevat nog wel wijzigingen, maar die zijn toch minder ingrijpend dan de wetgever in eerste instantie had bedacht. De verkorting van de vervaltermijn van voorkeursrechten van tien jaar naar vijf jaar (met verlengingsmogelijkheid) blijkt de belangrijkste verandering.

Het overgangsrecht brengt nog een belangrijk aandachtspunt voor overheden met zich: binnen één jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten alle bestaande voorkeursrechten worden ingeschreven in de openbare registers.

Deze blog is geschreven door Alrik Bijkerk en Carmen Corsten en is onderdeel van onze reeks over de Omgevingswet. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Alrik Bijkerk
+31 30 25 95 549
alrikbijkerk@vbk.nl

Carmen Corsten
+31 30 25 95 563
carmencorsten@vbk.nl