

Bijlage Informatie Voorkeursrecht Zaak 18166-2025

Grondslag vestiging voorkeursrecht

Het college heeft om bovengenoemde reden op 6 mei 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Binnen drie maanden dient uw gemeenteraad het voorkeursrecht te bestendigen omdat het anders van rechtswege vervalt.

Voor de vestiging van een voorkeursrecht door de raad komen in principe drie grondslagen in aanmerking: - het omgevingsplan;

- de Omgevingsvisie of een programma;

- een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarin de toegedachte functie(s) wordt (worden) vermeld.

Ter beantwoording van de vraag, wat in de voorliggende situatie de aangewezen grondslag is voor een voorkeursrechtbeschikking van de raad, is het volgende van belang. Zoals reeds vermeld, heeft de gemeente Oost Gelre de ambitie om een nieuwe werklocatie en een nieuwe woonwijk te (doen) ontwikkelen. Met betrekking tot deze ontwikkeling zijn diverse beleidsdocumenten vastgesteld.

De Omgevingsvisie en het programma zijn niet geschikt geacht als grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht door de raad. Deze beleidsdocumenten zijn daartoe onvoldoende concreet qua uitwerking van de beleidsdoelstellingen. Op grond van de Omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten is niet met voldoende mate van zekerheid c.q. nauwkeurigheid te bepalen of en welke functies aan welke locaties worden toegedacht, laat staan dat in de Omgevingsvisie wordt voorzien dat de functies in het omgevingsplan toegedeeld zullen worden.

Op grond van het vorenstaande moet de conclusie luiden dat de zelfstandige voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en sub c van de Omgevingswet de juiste grondslag is voor de voorkeursrechtbeschikking door de raad.

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de gemeenteraad geldt in eerste instantie voor een periode van maximaal drie jaar. Indien binnen deze periode een omgevingsvisie, een programma of wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld, waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegedacht respectievelijk wordt toegedeeld, wordt het voorkeursrecht van rechtswege/automatisch verlengd met een periode van drie jaar (hiervoor is geen nadere besluitvorming op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (voorkeursrecht) noodzakelijk).

De intentie is om als eerstvolgende planologische grondslag een (herziene) omgevingsvisie of een programma in te zetten.

Rechtsgevolg voorkeursrecht

Zodra het voorkeursrecht definitief is gevestigd, mag de eigenaar het perceel niet meer vrij verkopen. De eigenaar moet het dan eerst aan de gemeente aanbieden. Hoe lang een voorkeursrecht op een perceel blijft rusten, hangt af van de situatie.

In artikel 9.4 van de Omgevingswet is geregeld wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Het voorkeursrecht komt na drie jaar te vervallen, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is opgenomen in de omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop het besluit is ingeschreven, te weten op 7 mei 2025. Omdat het voorkeursrecht een geldingsduur van drie jaar heeft, betekent dit dat de eerstvolgende

vervaldatum van het voorkeursrecht 7 mei 2028 is, of zoveel eerder indien uw raad besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, van de Omgevingswet.

Een grondeigenaar is niet verplicht om de grond te verkopen aan de gemeente.

Verkoop grond

De regels over het voornemen tot verkoop staan in paragraaf 9.2.3 van de Omgevingswet. Als een eigenaar besluit het perceel te verkopen en het aan de gemeente heeft aangeboden, heeft de gemeente een termijn van zes weken om daarover te beslissen.

Verstrekt die termijn óf laat de gemeente weten de grond niet te willen kopen, dan mag de grondeigenaar het perceel vrij verkopen zolang de gemeente het voorkeursrecht niet opnieuw vestigt.

Als de gemeente de grond wel wil kopen, volgen er onderhandelingen met de grondeigenaar over de verkoopprijs van het perceel. Als het niet lukt om tot overeenstemming te komen, kunnen partijen de rechter vragen om de prijs te bepalen. De onderhandelingen over de grondaankopen zullen namens de gemeente door de adviseur grondzaken gevoerd worden.

Verkoop aan een derde

Als de grondeigenaar het perceel in strijd met het voorkeursrecht verkoopt aan een derde, mag de gemeente de nietigheid van deze koopovereenkomst inroepen (artikel 9.22 van de Omgevingswet).

Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste (speculatieve) verkopen kunnen worden tegengegaan. Door de vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die de voorgestane ontwikkeling niet nastreven. Bovendien wordt voorkomen dat andere partijen (beleggers/ontwikkelaars) mee gaan onderhandelen en de aankoopprijs/inbrengwaarde van het beoogde woningbouwproject zouden kunnen opdrijven.

Tijdigheid

Voorkeursrechten kunnen volgtijdelijk na elkaar worden gevestigd en daarmee het reeds gevestigde voorkeursrecht voortzetten. Dit dient echter wel tijdig te gebeuren. Bij niet tijdige voortzetting van het voorkeursrecht geldt dat het voorkeursrecht gedurende twee jaar niet opnieuw mag worden gevestigd. Dit geldt niet als het voorkeursrecht niet in de openbare registers was ingeschreven binnen de daarvoor geldende termijn. Het is daarom belangrijk dat voorkeursrechten tijdig worden gevestigd. Daarnaast is het belangrijk dat ook tijdelijk, ofwel binnen drie jaar na het nemen van het besluit van de raad, een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan in werking is getreden. Indien dit niet tijdig gebeurt, dan vervalt het voorkeursrecht en is het gedurende twee jaar niet mogelijk om opnieuw een voorkeursrecht te vestigen.

Rechtsbescherming

Tegen de door uw raad genomen voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een bezwaarschrift binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit indienen. Op dit moment is de aard en omvang van het aantal mogelijke bezwaarschriften niet in te schatten. De beslissingen op de bezwaarschriften dienen door uw raad te worden genomen. Na de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden nog beroep instellen bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking, zodat de gevolgen van het besluit in stand blijven en de voorkeursrechtbeschikking blijft gelden.

De belanghebbende die bezwaar of beroep heeft ingesteld kan via een afzonderlijke procedure de voorzieningenrechter bij de rechtbank verzoeken om via een voorlopige voorzieningsprocedure de voorkeursrechtbeschikking te schorsen.

Het risico is aanwezig dat er ingebrekestellingen worden ingediend vanwege het niet tijdig beslissen op de bezwaarschriften. Daarnaast bestaat de kans dat er rechtstreeks beroep ingesteld wordt bij de rechtbank vanwege het niet tijdig beslissen op de bezwaarschriften.

Verkrijging is onzeker

Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet per definitie dat de gemeente de percelen kan verkrijgen. De eigenaar is namelijk niet verplicht tot verkoop van de percelen over te gaan.

De vestiging van het voorkeursrecht kan vervreemding niet voorkomen als deze overeenkomst wordt gesloten met de echtgenoot, de geregistreerde partner, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn in de tweede graad of met een pleegkind dat duurzaam als eigen kind is onderhouden en opgevoed. Ook een uiterste wilsbeschikking staat de vervreemding van percelen met een voorkeursrecht niet in de weg.

Schadevergoeding

Er bestaat een aantal grondslagen waarop een eigenaar, op dat moment vervreemder, aanspraak kan maken op een schadevergoeding die hij als gevolg van de overdracht van een onroerende zaak of van een beperkt recht aan de gemeente heeft geleden. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn als op de laatste dag van de geldingsduur van het voorkeursrecht de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie, een programma of in een omgevingsplan. Dit betekent dat deze dus ook tijdig gereed moeten zijn, conform de tijdstippen die hiervoor in de Omgevingswet worden genoemd.