

Informatie over voorkeursrecht

Waarom een voorkeursrecht?

Als de gemeente een gebied wil ontwikkelen gebeurt het vaak dat een gebied onderwerp van speculatie wordt. Beleggers en ontwikkelaars kopen dan gronden op met de verwachting winsten te kunnen maken. Het doel van een ontwikkelaar of belegger kan op gespannen voet staan met de taken en doelen van de gemeente. Door de vestiging van het voorkeursrecht worden ongewenste transacties voorkomen en houdt de gemeente maximale grip op de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Wat betekent voorkeursrecht?

Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. Dit eerste recht van koop houdt in dat de eigenaar of rechthebbende, indien deze zijn of haar onroerende zaken (gronden of rechten) wil verkopen, deze eerst aan de gemeente moet aanbieden. De gemeente beslist na de aanbieding of zij de onroerende zaak al dan niet wil kopen.

Wanneer mag de gemeente dit instrument inzetten?

De gemeenteraad kan bij een voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen.¹ Voor het nemen van een voorkeursrechtbeschikking moet er een grondslag zijn. Grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kunnen zijn:

1. de voorkeursrechtbeschikking, waarin een nieuwe niet-agrarische functie is toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige gebruik,
2. een vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie, waarin een nieuwe functie is toegedacht,
3. een vastgesteld programma van de gemeente, waarin een nieuwe functie is toegedacht, of
4. een vastgesteld (wijziging van het) omgevingsplan, waarin een nieuwe functie is toegedeeld.

Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad, kunnen het college van burgemeester en wethouders een voorlopig voorkeursrecht vestigen. De twee criteria daarvoor zijn:

1. aan de onroerende zaak is een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht, en
2. het (huidige) gebruik wijkt af van de toegedachte functie.

Wanneer treedt een voorkeursrecht in werking?

Een voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het Kadaster tekent zowel de datum als het tijdstip van inschrijving aan. Na aanbidding is het besluit direct voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Als de beschikking niet binnen 4 dagen wordt ingeschreven in het openbare register van het Kadaster, dan vervalt de beschikking per direct.

¹ Artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet

Hoelang en op grond waarvan blijft een voorkeurrecht van toepassing?

Het college van burgemeester en wethouders kunnen met een voorkeursrechtbeschikking een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Die geldt maximaal 3 maanden.² Om het voorkeursrecht voort te zetten is er een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig.

Dat voorkeursrecht kan worden gevestigd op grond van:

- een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, Provinciale Staten of de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit geldt maximaal 3 jaar.
- een omgevingsvisie of programma. Dit geldt maximaal 3 jaar.
- een omgevingsplan. Dit geldt maximaal 5 jaar.
- een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan. Dit geldt maximaal 5 jaar.

Is het voorkeursrecht eenmaal gevestigd op grondslag van een van de hierboven genoemde grondslagen? Dan loopt het voorkeursrecht van rechtswege door als binnen de geldingstermijn een nieuwe opvolgende grondslag tot stand komt.³

Wanneer is een voorkeursrecht niet meer van toepassing?

De onroerende zaak (al dan niet met gebouwen of bouwwerken) mag niet langer dan nodig is voor het algemeen belang, belast blijven met een voorkeursrecht. Een voorkeursrecht vervalt van rechtswege als de geldingsduur is verstreken. Een voorkeursrecht vervalt ook als het al 5 jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan, en de gemeente:

- afziet van aankoop of niet tijdig beslist of zij wil kopen, of
- niet binnen de daarvoor gestelde termijn een verzoek aan de rechtbank heeft gedaan om de prijs vast te stellen, of
- het verzoek aan de rechtbank om de prijs vast te stellen tussentijds heeft ingetrokken.

Een voorkeursrechtbeschikking verliest ook zijn werking als die vernietigd wordt door de rechtbank of Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente moet dan het voorkeursrecht laten doorhalen bij het Kadaster.

Bij een ingetrokken of vervallen voorkeursrecht kan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde, niet binnen 2 jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen. Dit geldt niet als het voorkeursrecht was vervallen doordat het niet tijdig in de openbare registers was ingeschreven.

De eigenaar, rechthebbende of vereffenaar wil verkopen. Wat te doen?

Als een eigenaar, rechthebbende of vereffenaar, de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht rust, wil verkopen, biedt hij de onroerende zaak eerst aan de gemeente aan.⁴ Er zijn echter uitzonderingen op de aanbiedingsplicht, zoals verkoop aan naaste familie.⁵

Een 'eigenaar' die wil verkopen kan de gemeente per aangetekende brief verzoeken om met hem in onderhandeling te treden. Binnen zes weken moet de gemeente dan aangeven of ze in onderhandeling wil treden of dat ze afziet van mogelijke aankoop.

² Artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet

³ Artikel 9.4 van de Omgevingswet

⁴ Artikel 9.7 van de Omgevingswet

⁵ Artikel 9.10 van de Omgevingswet

Onderhandelingen en start prijsvaststellingsprocedure

Tijdens de onderhandelingen kijken de eigenaar, beperkt gerechtigde of vereffenaar en het bevoegd gezag of zij het eens kunnen worden over de prijs en andere voorwaarden. Soms kunnen zij niet tot overeenstemming komen. In dat geval kan de verkoper aan de gemeente verzoeken binnen 4 weken een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank te starten. De rechtbank benoemt een of meer deskundigen en stelt aan de hand van deskundigenadvies de prijs vast. Dit gebeurt binnen 6 maanden nadat het verzoek is gedaan door de gemeente.

Als de gemeente niet wil kopen of de beslistermijn overschrijdt.

Als de gemeente de onroerende zaak niet wil kopen of niet tijdig aangeeft of zij wil kopen, is de 'eigenaar' gedurende 3 jaar vrij om het goed aan derden te verkopen (vervreemden).⁶ Het voorkeursrecht blijft daarbij voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

Een uitzondering hierop geldt als het voorkeursrecht voor een periode van 5 jaren gebaseerd was op een omgevingsplan. In dat geval vervalt het voorkeursrecht als de gemeente aangeeft niet te willen kopen of niet tijdig beslist of zij wil kopen.

⁶ Artikel 9.14, eerste lid, van de Omgevingswet