

## **Bijlage 10 – korte uitwerking van het voorkeursrecht**

### **Juridische betekenis voorkeursrecht**

Het voorkeursrecht vinden we in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Met dit recht kan de gemeente bereiken dat een grondeigenaar die zijn perceel wil verkopen of er een beperkt recht op wil vestigen, het eerst aan de gemeente moet aanbieden. Wil de grondeigenaar niet verkopen of geen recht vestigen, dan betekent het voorkeursrecht niets.

#### *Uitzonderingen*

In sommige gevallen geldt een uitzondering op de verplichting om de grond aan de gemeente aan te bieden, zoals bijvoorbeeld bij verkoop aan bepaalde familieleden of executieverkoop.

#### *Vestiging*

Een voorkeursrecht kan niet zomaar worden gevestigd. Het kan alleen als voor de toekomst is bedacht om de grond op niet-agrarische manier te gebruiken en het huidige gebruik afwijkt van het beoogde toekomstige gebruik. Dit toekomstige doel (beperkt windenergieproject) blijkt in dit geval uit het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht: de beschikking. Het kan ook blijken uit een vastgesteld omgevingsplan of een omgevingsvisie.

#### *Zienswijzen op concept raadsbesluit*

Normaal gesproken geeft de wet aan een belanghebbende de mogelijkheid om zijn mening te geven over een besluit dat waar hij niet om heeft gevraagd en is gebaseerd op feiten en belangen die hem aangaan. Dit is een zienswijze. In dit geval is die mogelijkheid niet vooraf gegeven, omdat dit de werking van het voorkeursrecht kan blokkeren. Belanghebbenden kunnen vervolgens wel schriftelijke of mondeling een zienswijze indienen bij de raad, vanwege het raadsvoorstel.

#### *Bezwaar en beroep tegen besluit*

Tegen het besluit kan bezwaar worden gemaakt. Het besluit tot (voorlopige) vestiging met de daarbij behorende bijlagen wordt voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis. De eigenaar en eventuele beperkt gerechtigden kunnen binnen zes weken, te rekenen vanaf bekendmaking, bezwaar maken tegen het besluit tot vestiging. Na de beslissing op een bezwaarschrift kan de belanghebbende eventueel beroep instellen bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om tegen het raadsbesluit bezwaar te maken en (hoger) beroep in te stellen.

Indien bezwaar of beroep loopt, is tegen het collegebesluit tot voorlopige vestiging en vervolgens een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen dat raadsbesluit.

Degene die bezwaar of beroep heeft ingesteld kan – bij een spoedeisend belang – ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter.

#### *Duur*

Het gaat hier om een *voorlopig* voorkeursrecht, want het besluit wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. Als de raad binnen drie maanden na inschrijving van het voorkeursrecht het besluit bevestigt, blijft het voorkeursrecht bestaan. Zo niet, dan vervalt het. Als de raad het voorkeursrecht (be)vestigt vervalt het voorkeursrecht na drie jaar, tenzij vóór die tijd een omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld.

Met de vaststelling van de omgevingsvisie wordt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Binnen die termijn moet het omgevingsplan worden vastgesteld om het voorkeursrecht met (maximaal) tien jaar te verlengen. Het is de bedoeling die visie en dat plan in de toekomst vast te stellen.

#### *Aanbieding in de praktijk*

Pas als een grondeigenaar zijn perceel wil verkopen of er een beperkt recht op wil vestigen, is hij/zij verplicht om het eerst aan de gemeente aan te bieden. Na dat aanbod moet het college binnen zes weken besluiten of de gemeente wil overgaan tot aankoop. Dat zegt nog niets over de prijs. Besluit de gemeente tot aankopen dan gaat zij vervolgens met de eigenaar in onderhandeling.

Besluit het college niet tot aankoop of is zij te laat met beslissen, dan is de eigenaar vrij om zijn recht onder dezelfde voorwaarden aan een ander te verkopen gedurende een periode van drie jaar.

#### *Geheimhouding*

Gelet op het doel van het voorkeursrecht wordt voorgesteld om dit voorstel, inclusief bijlagen, vertrouwelijk te behandelen. Een openbare behandeling kan ertoe leiden dat voordat het voorkeursrecht van kracht wordt, ongewenste transacties kunnen plaatsvinden of overeenkomsten daartoe kunnen worden ingeschreven in de openbare registers. Na inschrijving treedt het besluit in werking.

#### *Vervolg*

Om te voorkomen dat het voorlopige voorkeursrecht vervalt, moet door de raad binnen drie maanden opnieuw tot vestiging of bevestiging worden besloten. Daarom is bij dit voorstel ook al het ontwerpraadsvoorstel -besluit toegevoegd. Als de raad het voorkeursrecht bevestigt moet er binnen drie jaar een omgevingsvisie of plan worden vastgesteld waarin de nieuwe bestemming voor de grond wordt vastgelegd. In de tussentijd zal geprobeerd worden om in overleg met de rechthebbenden tot goede afspraken te komen. Het voorkeursrecht zal dan niet langer nodig zijn.