

Memo 'Veranderingen voorkeursrecht onder de Omgevingswet'

Opsteller: Tom Clemens, Planjurist RO

Datum: 24-1-2024

Gebruik: Openbaar

Aanleiding

In november heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) op drie locaties een voorlopige aanwijzing gedaan van in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Per 1 januari 2024 is de Wet voorkeursrecht gemeenten vervallen. Onder de Omgevingswet blijft het mogelijk om voorkeursrechten te vestigen. De Omgevingswet geeft het college en de gemeenteraad nog steeds de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Dan gaat het niet meer om een aanwijzing op grond van de Wvg, maar om een voorkeursrechtbeschikking op grond van artikel 9 van de Omgevingswet. Er is een aantal wijzigingen doorgevoerd, de belangrijkste waarvan hieronder kort weergegeven zijn.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Er zijn verschillende kleine wijzigingen m.b.t. de bekendmaking en inwerkingtreding. Onder de Wvg trad de voorkeursrechtbeschikking in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad met de bekendmaking van de terinzagelegging.

Artikel 16.82a van de Omgevingswet beschrijft de inschrijving en het 'ingaan' van het voorkeursrecht. Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat de beschikking binnen vier dagen nadat deze is bekendgemaakt, kan worden ingeschreven in de openbare registers. Het voorkeursrecht gaat vervolgens in op het tijdstip waarop de beschikking is ingeschreven.

De inwerkingtreding van een voorkeursrecht is onder de Omgevingswet dus gekoppeld aan het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Het Kadaster registreert zowel de datum als het tijdstip. Het voorkeursrecht is dan meteen voor iedereen zichtbaar in de openbare registers.

Bij niet tijdig inschrijven van het voorkeursrecht dient de voorkeursrechtbeschikking onverwijld ingetrokken te worden. Dit is niet langer een brede bevoegdheid c.q. verantwoordelijkheid van het college, maar van het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft.

Omdat de Omgevingswet inschrijving van voorkeursrechten in de openbare registers verplicht, vervalt de aanwijzing van voorkeursrechten in het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Inhoudelijk

De grondslagen voor het vestigen van een voorkeursrecht c.q. het nemen van een voorkeursrechtbeschikking zijn gewijzigd en te vinden in artikel 9 lid 1 van de Omgevingswet. De reikwijdte blijft nagenoeg hetzelfde. Hierdoor is het vestigen van een voorkeursrecht zonder dat dit op grond van een omgevingsplan, programma of omgevingsvisie gebeurt (zoals het geval is bij de voorstellen die op 19 februari aan de gemeenteraad voorliggen), nog steeds mogelijk.

Daarnaast is de motivering belangrijker geworden. Hoever dit strekt zal uit toekomstige jurisprudentie duidelijk moeten worden.

Duur en verlenging

Onder de Wvg was het mogelijk om een voorkeursrecht van maximaal 10 jaren te vestigen. Onder de Omgevingswet is een doorlooptijd van 16 jaar en 3 maanden mogelijk (inclusief de drie maanden waarover het college beslist). Dit is echter geen aannemelijke situatie. Daarvoor moeten de stappen namelijk als volgt doorlopen worden (en op het uiterste van de termijn):

- Er wordt een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking genomen. Deze beschikking geldt maximaal 3 jaar.
- Er wordt een voorkeursrechtbeschikking genomen op grond van een omgevingsvisie of programma genomen. Deze beschikking geldt maximaal 3 jaar.
- Er wordt een voorkeursrechtbeschikking genomen op grond van een omgevingsplan. Die geldt maximaal 5 jaar.
- Een beschikking tot verlenging van het voorkeursrecht op grond van het omgevingsplan. Die geldt maximaal 5 jaar.

Verlenging is, met uitzondering van de laatste verlenging van 5 jaar niet nodig, zolang de omgevingsvisie, programma of omgevingsplan vastgesteld is, dan vindt er verlenging plaats van rechtswege.