

Publicatie

Auteurs: Mr. W.J.E. van der Werf
Verschenen in: Rode Draad: De Omgevingswet WPNR 2023/7401
Datum: 18 maart 2023
Titel: De Omgevingswet; het voorkeursrecht
De positie van de notaris onder de regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet: oude wijn in nieuwe zakken?

1. Inleiding

1.1.

Als na het zoveelste uitstel op 1 januari 2024 de Omgevingswet daadwerkelijk in werking treedt, wordt – zoals vele wetten die in de Omgevingswet opgaan – ook afscheid genomen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: “Wvg”). De regeling van het voorkeursrecht wordt dan als onderdeel van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet geheel ondergebracht in de nieuwe Omgevingswet.

1.2.

Daarmee verdwijnt een compacte wet met een naam die de lading al geruime tijd niet meer volledig dekte: hoewel meestal gemeenten gebruik maken van de mogelijkheid om een voorkeursrecht, is die bevoegdheid sinds 1 juli 2008 ook neergelegd bij provincies en de minister.¹ Gelet op die bredere reikwijdte en ter onderscheiding van de privaatrechtelijke voorkeursrechten zou daarom wellicht beter kunnen worden gesproken over de regeling van het ‘publiekrechtelijke voorkeursrecht’. Anders dan bij de onteigeningsregeling is in het geval van het voorkeursrecht geen sprake van een ingrijpende stelselwijziging. Het enige – hierna nog nader te bespreken – revolutionaire onderdeel van de nieuwe regeling is na een lobby van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gedurende de parlementaire behandeling geschrapt. In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

1.3.

Het kabinet beschouwt de integratie van de regels over het voorkeursrecht – tezamen met die over onteigening en de inrichting van het landelijk gebied – in de Omgevingswet, de introductie van kavelruil en de gewijzigde regeling van de grondexploitatie als een belangrijke bijdrage aan het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet en de verbeterdoelen van de stelselherziening in de Omgevingswet.²

1.4.

Dit preadvies is niet bedoeld als pleidooi vóór of tegen de integratie van de regeling van de Wvg in de Omgevingswet. Die integratie is op zichzelf gezien namelijk noch omstreden noch onbegrijpelijk. Bovendien wordt met de regeling zelf geen fundamentele wijziging van de bestaande systematiek beoogd.

1.5.

In dit preadvies staat de rol van de notaris centraal. Ik onderzoek of de nieuwe regeling voor het notariaat een verbetering of een verslechtering inhoudt. Daartoe schets ik allereerst enige achtergrond bij de voorgeschiedenis van de Wvg en een overzicht van de nieuwe regeling van het voorkeursrecht. Daarbij komt ook de positie van de notaris aan bod. In de gevallen waarin de notaris in de regeling een rol vervult, zal ik nagaan of en in hoeverre de positie van de notaris zal wijzigen. Ik sluit af met een conclusie en enkele aanbevelingen voor de wetgever. Daarbij zal ik ook de vraag

¹ Indertijd was dat de minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu, vanaf 2010 de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Na

enkele wisselingen is dit sinds 2022 de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

² Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 8.

beantwoorden of sprake is van oude wijn in nieuwe zakken.

1.6.

De bestuursrechtelijke rechtspraak over de geschillen in de fase van vestiging van het voorkeursrecht en de schadevergoedingsregeling van art. 15.52 Omgevingswet laat ik in dit preadvies buiten beschouwing, omdat zij niet van belang zijn voor de notariële praktijk.

2. Voorgeschiedenis van de Wvg

Voorontwerp 1966

2.1

De huidige Wvg kwam niet zonder slag of stoot tot stand, en het duurde ook nog eens bijzonder lang voordat de wet in werking trad. Vanaf de jaren zestig werd zowel door bestuurders als in de Tweede Kamer gepleit voor de invoering van een wettelijk recht van voorrang voor gemeentebesturen in het rechtsverkeer met betrekking tot onroerende goederen. In die periode van wederopbouw en economische voorspoed moesten veel nieuwe woningen worden gebouwd. Dat was een taak die gemeenten vaak zelfstandig of samen met de woningcorporaties vervulden. Gemeenten werden in deze periode steeds meer geconfronteerd met aannemers en projectontwikkelaars die gemeenten met een woningbouwopgave de pas afsneden door vroegtijdig grondposities te verwerven in gebieden waar stads- of dorpsuitbreiding kon worden verwacht. Nadat demissionair minister Samkalden namens het kabinet-Cals in 1966 een Voorontwerp van een Wet voorkeursrecht Gemeenten had ingediend, bleef het enige tijd stil.

Wetsvoorstel kabinet-Den Uyl 1975

2.2.

Vervolgens werd ambtelijk besloten het wetsvoorstel te combineren met het voorontwerp van de Wet op de Stadsvernieuwing. Het kabinet-Den Uyl gaf bij zijn aantreden in 1973 in de regeringsverklaring te kennen dat gemeenten

ook zonder de beperking tot alleen de stads- en dorpsvernieuwinggebieden de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht moesten krijgen. Aldus geschiedde: op 4 december 1975 werd een wetsvoorstel voor de regeling van een voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerend goed ingediend, dat als een geheel nieuw element in het rechtsverkeer moest worden beschouwd.³ Parallel hieraan diende het kabinet wijzigingsvoorstellen voor de onteigeningswet in. Het voorkeursrecht zou in wezen niet meer inhouden dan een verwervingsvoorrang voor de gemeente ingeval de eigenaar of zakelijk gerechtigde vrijwillig mocht overgaan tot vervreemding.⁴ Het kabinet Den Uyl struikelde uiteindelijk in 1977 over het grondbeleid. Struikelblok was de vraag of de onteigende recht zou hebben op vergoeding van de verkeerswaarde van het onroerend goed, rekening houdend met de nieuwe bestemming, of dat slechts aanspraak zou kunnen worden gemaakt op de zogenaamde gebruikswaarde van het onroerend goed.

Beperkte inwerkingtreding 1985

2.3.

Na de val van het kabinet-Den Uyl liet het kabinet-Van Agt I de koppeling tussen de beide voorstellen los. Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Beelaerts van Blokland stelde dat de voorbereidingen voor de nieuwe wijzigingen van de onteigeningswet onvoldoende ver waren gevorderd, terwijl het van het grootste belang was dat gemeenten zo spoedig mogelijk over het voorkeursrecht zouden kunnen beschikken.⁵ Vervolgens werd het wetsvoorstel in allerijl door de Tweede en de Eerste Kamer gelooft. Hoewel de Wvg op 22 april 1981 in het Staatsblad werd gepubliceerd, duurde het nog jaren voordat deze in werking trad.⁶ De kabinetten-Van Agt volgden elkaar in rap tempo op en het kabinet Lubbers liet de noodzaak eerst nog eens goed onderzoeken. Hoewel het uiterst

³ Kamerstukken II 1975/76, 13 713, nr. 3, p. 17.

⁴ Kamerstukken II 1979/80, 13 713, nr. 36, p. 11.

⁵ Kamerstukken II 1978/79, 13 713, nr. 31.

⁶ Wet van 22 april 1981, houdende regeling van een voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken (Stb. 1981, 236).

kritische rapport van de Commissie-Geelhoed werd terzijde geschoven, was de eind jaren zeventig ingestorte onroerend goedmarkt nog dermate slecht dat voor snelle inwerkingtreding geen noodzaak meer bestond.⁷ Uiteindelijk werd met een amendement van het kamerlid Van Baars besloten dat bij gelegenheid van de invoering van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing delen van de Wvg, die op de stads- en dorpsvernieuwinggebieden betrekking zouden hebben, alsnog per 1 januari 1985 in werking zouden treden.⁸

2.4.

De Wvg strekte zich bij aanvang slechts uit tot gronden gelegen in stads- of dorpsvernieuwinggebieden, waarop vrijwel altijd al woningen stonden. Door die beperking werd dan ook lange tijd slechts sporadisch van de Wvg gebruik gemaakt.

2.5.

De Wvg kent sinds de inwerkingtreding drie doelen, te weten: 1) versterking van de regierol van de gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid, 2) vergroting van de inzichtelijkheid in de grondmarkt en 3) prijsbeheersing. Kern van de regeling was en is dat gemeenten (en sinds 2008 ook provincies en Rijk) zich met het nemen van een zogenaamd aanwijzingsbesluit ten opzichte van derden een voorkeurspositie kunnen verschaffen als de zakelijk gerechtigde (meestal: de eigenaar) tot een onroerend goed besluit zijn zakelijk recht (meestal: de eigendom) te vervreemden. Alsdan geldt een zogenaamde aanbiedingsplicht aan de gemeente. Hierop is slechts een beperkt aantal uitzonderingen van toepassing. De aanbiedingsplicht kan op verzoek van de vervreemder leiden tot een prijsvaststellingsprocedure ten overstaan van de rechtbank, gebaseerd op een advies van rechtbankdeskundigen. Als de rechtbank een oordeel over de prijs heeft gegeven, mondt dat oordeel uit in koopplicht waarop de

vervreemder zich kan beroepen. Het publiekrechtelijke voorkeursrecht kenmerkt zich ten opzichte van het onteigeningsinstrument als een passief verwervingsinstrument. De gemeente kan namelijk alleen maar een perceel kopen of een zakelijk recht verwerven als de zakelijk gerechtigde het initiatief tot vervreemding neemt.

Verruiming reikwijdte 1996

2.6.

Bij de behandeling van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) werd duidelijk dat gemeenten behoefte hadden aan versterking van het grondbeleidsinstrumentarium. De focus werd verlegd van de stads- en dorpsvernieuwing naar de zogenaamde stadsuitbreiding. De VNG drong vervolgens aan op verruiming van de Wvg tot het gehele grondgebied van gemeenten.⁹ Na diverse onderzoeken diende de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu Jorritsma in 1995 een wetsvoorstel in dat voorzag in verruiming van het toepassingsbereik van de Wvg door de bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht uit te breiden tot alle gronden in het gemeentelijk grondgebied, maar wel voor zover de gemeente blijkens nationaal of provinciaal ruimtelijk beleid zogenaamde uitbreidingscapaciteit was toegedacht of gegeven. Tevens werd de mogelijkheid van vervroegde vestiging van het voorkeursrecht gecreëerd, vooruitlopend op de vaststelling van een structuurplan of bestemmingsplan. Ook werden de mogelijkheden verruimd om ingevolge art. 26 Wvg de nietigheid in te roepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in de Wvg geregelde voorkeurspositie.¹⁰ Het kabinet benadrukte dat in nieuwe uitbreidingslocaties steeds minder woningen in de sociale sector werden gerealiseerd. Gemeenten moesten in staat worden gesteld om de regie te kunnen nemen. Zij moesten

⁷ Kamerstukken II 1983/84, 13 713, nr. 86, p. 7. Een sterke gevoeligheid voor de conjunctuur heeft de Wvg ook na inwerkingtreding altijd gekenmerkt.

⁸ Art. 57 Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, Stb. 1984, 406

⁹ Kamerstukken II 1993/94, 23 400, XI en 22 150 nr. 51.

¹⁰ Stb. 1996, 389.

zich actief kunnen bewegen op de grondmarkt. Daarmee moest ook de prijsopdrijvende werking van speculatie worden tegengegaan en de inzichtelijkheid in de bewegingen op de grondmarkt voor gemeenten worden vergroot. Gemeenten moesten kortom een 'alert grondbeleid' kunnen voeren.¹¹ Beperking uitzonderingen en aanpak ontwijkingen 2002

2.7.

Op 1 september 2002 trad vervolgens een wetswijziging op initiatief van o.a. het kamerlid Depla in werking. Daaraan waren twee uitspraken van de Hoge Raad van 10 en 17 november 2000 (de zogenaamde novemberbeschikkingen) voorafgegaan die een verzwakte positie van gemeenten bij gebruikmaking van de nietigheidsactie van art. 26 Wvg blootlegden.¹² Doordat gemeenten niet langer een belang bij de voorkeurspositie hoefden aan te tonen, werd het eenvoudiger mogelijk gemaakt om rechtshandelingen nietig te laten verklaren, die niet via de notaris aan het licht kwamen maar die wel de kennelijke strekking hadden om afbreuk te doen aan het voorkeursrecht. Daarbij kan gedacht worden aan onder andere samenwerkingsovereenkomsten die voorzagen in een gehele of gedeeltelijke economische eigendomsoverdracht en een levering na wijziging van de bestemming. Verder werden de in de Wvg geregelde uitzonderingen op het voorkeursrecht voor optie- en koopovereenkomsten aangescherpt.¹³

Verdere verbreding reikwijdte 2004

2.8.

Met ingang van 1 februari 2004 is de reikwijdte van de Wvg verder verbreed. De eis dat gemeenten een uitbreidingstaakstelling moesten hebben, werd geschrapt. Op die manier werd het voor

alle gemeenten in Nederland mogelijk om het gemeentelijk voorkeursrecht in te zetten.¹⁴

Invoering Wet ruimtelijke ordening en vermindering administratieve lasten 2008

2.9.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") op 1 juli 2008 trad ook de Invoeringswet Wro in werking, met enkele substantiële wijzigingen van de Wvg. De nieuwe planfiguren van de Wro (zoals de structuurvisie in plaats van het structuurplan) werden opgenomen als vestigingsgrondslag en de vestigingsgrondslagen werden vereenvoudigd. Voorts trad in werking de hiervoor genoemde mogelijkheid voor provincies en de minister om een voorkeursrecht te vestigen.

Vereenvoudiging aanbiedingsprocedure 2010

2.10.

Op 1 juli 2010 werd de aanbiedingsprocedure aanzienlijk vereenvoudigd. Ook werd de bekendmaking en de inwerkingtreding anders geregeld. De ontheffing van Gedeputeerde Staten werd geschrapt. Daarvoor in de plaats kwam de mogelijkheid tot vrijstelling van de aanbiedingsplicht door het college van B&W bij gewichtige redenen.¹⁵ Herstelwet 2012

2.11

Met een herstelwet van 23 maart 2012 werden enkele onjuistheden en onduidelijkheden gerepareerd en een beperkt aantal andere kleine wijzigingen doorgevoerd.¹⁶ De laatste, vrij beperkte, wijziging van de Wvg betrof de invoering van de Wet elektronische publicaties, die wat de Wvg betreft voorzag in de inwerkingtreding van het aanwijzingsbesluit daags na bekendmaking daarvan in het nieuwe gemeenteblad.¹⁷ Aankondiging

¹¹ Kamerstukken II 1994/95, 24 235, nr. 3.

¹² HR 10 november 2000, NJ 2001, 288, m.nt. P.C.E. van Wijmen en W.M. Kleijn en HR 17 november 2000, NJ 2001, 289, m.nt. P.C.E. van Wijmen en W.M. Kleijn.

¹³ Stb. 2002, 326.

¹⁴ Stb. 2008, 180.

¹⁵ Stb. 2010, 155.

¹⁶ Stb. 2012, 114.

¹⁷ Stb. 2020, 262. Hiermee werd afscheid genomen van de oude inwerkingtredingsregeling, die voorzag in inwerkingtreding daags na terinzagelegging in de Staatscourant, in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.

Aanvullingswet grondeigendom
Omgevingswet 2015

2.12.

Met een kamerbrief over het grondbeleid van 25 november 2015 informeerde de minister van Infrastructuur en Milieu de Tweede Kamer over de visie van het kabinet op het grondbeleid in het licht van de maatschappelijke opgaven.¹⁸ In deze brief werd de Aanvullingswet grondeigendom aangekondigd, die zou opgaan in de Omgevingswet. Uit een evaluatie van de Wvg in 2015 kwam duidelijk het beeld naar voren dat het merendeel van geraadpleegde overheden en deskundigen vóór behoud van de Wvg was, omdat het gemeenten een noodzakelijk sturingsinstrument geeft, waarmee ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving sneller en met de gewenste kwaliteit kunnen worden gerealiseerd. Een aantal marktpartijen was – niet geheel verrassend – tegen en beklagde zich over de marktverstoring door gemeenten.¹⁹ De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties was van mening dat afschaffing van het voorkeursrecht te veel afbreuk zou doen aan de mogelijkheden van gemeenten om regie op het grondbeleid en daarmee samenhangend op gebiedsontwikkeling te kunnen voeren. Het kabinet wilde dit instrument daarom behouden en verwachtte dat het in de praktijk een aanvullend instrument zou zijn, dat bij voorkeur selectief zou worden toegepast door overheden. In de Aanvullingswet grondeigendom zou de regeling waar mogelijk worden vereenvoudigd en verbeterd. Het aanwijzingsbesluit zou als afzonderlijk instrument in de Omgevingswet ‘voorkeursrechtbeschikking’ gaan heten. Verder zou een nadere afstemming tussen onteigening en voorkeursrecht wat betreft het zelfrealisatieverweer worden gerealiseerd. Ook moest de positie van eigenaren worden verbeterd, omdat die

onder de Wvg tot liefst zestien jaren niet vrij zouden zijn om over de grond te beschikken. Voorkomen moest worden dat gemeenten verplicht zouden worden om gronden aan te kopen die niet langer nodig zouden zijn voor een gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, terwijl voor gemeenten aan die aankopen wel vaak behoorlijke financiële gevolgen zijn verbonden. Tot slot zou de inwerkingtredingsregeling worden verbeterd.

3. Integratie van de Wvg in de Omgevingswet

3.1.

De concrete aanleiding voor de nieuwe regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet is vanzelfsprekend de beoogde integratie van de Wvg in het systeem van de Omgevingswet, zoals die reeds in de memorie van toelichting bij de Omgevingswet was aangekondigd.²⁰

3.2.

De regeling van het voorkeursrecht past volgens de memorie van toelichting – nog steeds – goed bij zowel een actief als een faciliterend grondbeleid. Bij zogenaamde organische gebiedsontwikkeling en initiatieven van burgers en bedrijven wordt van belang geacht dat geen sprake is van speculatief gedrag en het meermaals doorverkopen van de grond. Het voorkeursrecht beoogt dat tegen te gaan, aldus de memorie van toelichting. In tegenstelling tot onteigening, dat uitgaat van actieve verwerving, past het voorkeursrecht als passief verwervingsinstrument beter bij faciliterend grondbeleid.²¹

3.3.

De drie belangrijke inhoudelijke doelstellingen van de regeling zijn gelijk aan die van de Wvg: 1) versterking van de regisserende rol van de overheid, 2) versterking van de onderhandelingspositie op

¹⁸ Kamerstukken II 2015/16, 27 581 en 33 118, nr. 53.

¹⁹ ‘Evaluatie Wet voorkeursrecht gemeenten, Onderzoek naar, gebruik, effectiviteit en efficiency van de Wvg’, Sira Consulting en Van der Heijden

Grondbeleid, 2015. Kamerstukken II 2015/16, 27 581 en 33 118, nr. 53, bijlage.

²⁰ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 7.

²¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 61.

de grondmarkt en 3) de beheersing van de grondprijzen. De nieuwe regeling beoogt ook aanvullende, nieuwe doelstellingen na te streven: verbetering van de kenbaarheid van de voorkeursrechten, verbetering van de positie van de vervreemder en vereenvoudiging en verbetering van de regeling.²² Daarmee moesten ook de knelpunten uit de brief van de minister van 25 november 2015 worden geadresseerd.

3.4.

De gewijzigde regeling zal ik hierna op hoofdlijnen bespreken. Daarbij zal ik nadrukkelijk ingaan op de wijzigingen voor het notariaat. Zoals hiervoor is vermeld sluit ik af met een conclusie en enkele aanbevelingen voor de wetgever.

4. De nieuwe regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet Indeling

4.1.

In plaats van één compacte wet, is de nieuwe regeling van het voorkeursrecht opgenomen in het systeem van de Omgevingswet. Hoewel met die inpassing vereenvoudiging en verbetering is beoogd, valt direct op dat de regeling versnipperd is. In hoofdstuk 9 ("Voorkeursrecht") is een belangrijk deel van de regeling opgenomen. Het gaat dan om de regels inzake "vestiging en gelding van een voorkeursrecht" en de regels inzake "vervreemding na vestiging van het voorkeursrecht", waaronder niet alleen de aanbiedingsplicht zelf en de uitzonderingen daarop vallen, maar ook de aanbiedingsprocedure en een gedeelte van de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank.

4.2.

Omwille van de inpassing in de systematiek van de Omgevingswet zijn onderdelen van de huidige Wvg in andere hoofdstukken van de Omgevingswet teruggekeerd. De schaderegeling van het huidige art. 15 Wvg is opgenomen in art. 15.52 van de Omgevingswet in het hoofdstuk over "Schade". In hoofdstuk 16 inzake de

"Procedures" vinden we verspreid enkele procedurele regels terug. Zo is in art. 16.32 b Omgevingswet de terinzagelegging en de kennisgeving geregeld van de voorkeursrechtbeschikking – de nieuwe naam voor het aanwijzingsbesluit. De bezwaarprocedure treffen we aan in art. 16.32c Omgevingswet. In art. 16.82a Omgevingswet is bepaald wanneer het voorkeursrecht "ingaat". In art. 16.91 Omgevingswet is wederom een verplichte terinzagelegging en kennisgeving gedurende de beroepstermijn geregeld.

4.3.

In de artikelen 16.122 en 16.123 Omgevingswet staan de regels rond benoeming van deskundigen, uitspraaktermijnen en rechtsmiddelen die betrekking hebben op de in art. 9.18 geregelde gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure.

4.4.

Voorts is een deel van de regels die we kennen uit het huidige Besluit voorkeursrecht gemeenten ("Bvg") via het zogenaamde Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet geland in het Omgevingsbesluit.²³

4.5.

In de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (dus niet: in de Omgevingswet) is tot slot het overgangsrecht voor voorkeursrechten gevestigd onder de Wvg opgenomen.

4.6.

De regeling van het voorkeursrecht is dus behoorlijk verspreid terechtgekomen. Dat lijkt mij in vergelijking met de huidige Wvg en het Bvg bepaald geen vereenvoudiging en verbetering voor de praktijk. Voorkeursrechtbeschikking

4.7.

Inhoudelijk volgt de nieuwe regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet in grote lijnen de huidige Wvg. In art. 9.1

²² Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 63.

²³ Stb. 2020, 532.

Omgevingswet vinden we nu één centraal art. waarin de bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is neergelegd bij de gemeenteraad, provinciale staten en de minister.²⁴ Deze bestuursorganen kunnen bij "voorkeursrechtbeschikking" een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen.

4.8.

Het nemen van een voorkeursrechtbeschikking is mogelijk voor zover de onroerende zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.²⁵ Dit is het reguliere voorkeursrecht op basis van een omgevingsplan. Vooruitlopend daarop kan het voorkeursrecht worden gevestigd indien in een gemeentelijke, provinciale respectievelijk nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of een moderniseringslocatie is toegedacht, waarvan het gebruik afwijkt van die functie.²⁶ Dit is het reguliere voorkeursrecht op basis van een omgevingsvisie of programma. Verder kan het vervroegde voorkeursrecht worden gevestigd indien de gronden niet in een van de voorgaande planfiguren zijn opgenomen. In de voorkeursrechtbeschikking zelf wordt gemotiveerd dat sprake is van een toegedachte niet-agrarische functie of moderniseringsfunctie, en het gebruik afwijkt van die functie.²⁷

4.9.

Met het nieuwe, uitdrukkelijk geformuleerde onderscheid tussen "gemeentelijk voorkeursrecht", "provinciaal voorkeursrecht" en "nationaal voorkeursrecht" wordt benadrukt dat in beginsel alle drie de bestuurslagen gebruik kunnen maken van

het publiekrechtelijke voorkeursrecht. Bij de inzet van het provinciaal en nationaal voorkeursrecht zal sprake moeten zijn van een provinciaal respectievelijk nationaal belang.²⁸

4.10.

Evenals voorheen kan een voorlopig voorkeursrecht worden gevestigd door het college van B&W en Gedeputeerde Staten, zulks in het kader van de zogenaamde voorbescherming.²⁹

4.11. Er is voorzien in een "exclusiviteitsregeling": als een provinciaal voorkeursrecht is gevestigd, mag er geen gemeentelijk voorkeursrecht worden gevestigd. Als er een nationaal voorkeursrecht is gevestigd, mag geen gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht worden gevestigd. Een gemeentelijk voorkeursrecht blijft buiten toepassing zodra een voorlopig voorkeursrecht van Gedeputeerde Staten ingaat, en vervalt zodra een provinciaal of nationaal voorkeursrecht ingaat. Ook een provinciaal voorkeursrecht vervalt zodra een nationaal voorkeursrecht ingaat.³⁰

4.12.

De voorkeursrechtbeschikking dient, conform de hoofdregel voor besluiten als bedoeld in art. 3:41 Awb, te worden toegezonden of uitgereikt aan de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden. Dat is een wijziging ten opzichte van de Wvg, waarin de bekendmaking plaatsvindt door terinzagelegging en die terinzagelegging wordt bekendgemaakt en mededeling van de aanwijzing aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gedaan.³¹ Verbeterde inwerkingtredingsregeling vergroot

²⁴ Thans geregeld in artikelen 2, 9a lid 1 respectievelijk 9a lid 2 Wvg.

²⁵ Art. 9 lid 1 aanhef en onder a Omgevingswet, de opvolger van art. 2 juncto 3 lid 1 Wvg en – voor provincies en minister – art. 9a respectievelijk 9b Wvg.

²⁶ Art. 9 lid 1 aanhef en onder b Omgevingswet, de opvolger van art. 2 juncto 4 lid 1 Wvg en art. 9a respectievelijk 9b Wvg.

²⁷ Art. 9 lid 1 aanhef en onder c Omgevingswet, de opvolger van art. 2 juncto 5 lid 1 Wvg en art. 9a respectievelijk 9b Wvg.

²⁸ Art. 9.1 leden 3 en 4 Omgevingswet. Zie tevens: Kamerstukken II, 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 70.

²⁹ Art. 9.1 lid 2 Omgevingswet, de opvolger van art. 6 en art. 9a lid 3 Wvg.

³⁰ Art. 9.2 Omgevingswet, de opvolger van art. 9b Wvg

³¹ Art. 7 leden 1 en 2 Wvg

rechtszekerheid voor notariaat 4.13. Onder het oude regime van de Wvg trad het aanwijzingsbesluit direct in werking daags na dagtekening van het gemeenteblad waarin de terinzagelegging is bekendgemaakt. Nadeel van die regeling voor de notariële praktijk is dat meestal niet op perceelsniveau wordt bekendgemaakt dat het voorkeursrecht is gevestigd. In de gewijzigde regeling zal de voorkeursrechtbeschikking volgens art. 16.82a Omgevingswet "ingaan" op het tijdstip waarop de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers is ingeschreven. Daarvoor geldt een termijn van vier dagen na de bekendmaking.³²

4.14.

Deze regeling dient de rechtszekerheid en vormt een belangrijke verbetering voor de notariële praktijk. De notaris, die opnieuw moet zorgen voor de juiste naleving van het voorkeursrecht, kan bij de overdracht van een onroerende zaak of een beperkt recht dan wel bij de vestiging daarvan, in de openbare registers via de Basisregistratie kadaster direct nagaan of een voorkeursrecht is gevestigd.³³

4.15.

Hoewel de terinzagelegging – anders dan voorheen – niet langer van belang is voor de inwerkingtreding of het "ingaan" van het voorkeursrecht,³⁴ moet de voorkeursrechtbeschikking wel gedurende de bezwaartermijn bij de gemeente ter inzage worden gelegd.³⁵ Voorts moet ingevolge art. 6 Bekendmakingswet een kennisgeving plaatsvinden in het gemeenteblad, provincieblad of in de Staatscourant.³⁶

³² De keuze voor de nieuwe term "ingaan", die in de plaats lijkt te komen van "inwerkingtreding", is in de memorie van toelichting niet toegelicht. Die keuze lijkt ook niet gerechtvaardigd, omdat art. 3:40 Awb de "inwerkingtreding" regelt van een besluit dat tot een of meerdere belanghebbenden is gericht en art. 16.82a Omgevingswet als een daarvan afwijkende regeling moet worden beschouwd

³³ Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 78.

³⁴ Het voorkeursrecht treedt volgens art. 7 lid 1 Wvg in werking daags na dagtekening van het gemeenteblad (voorheen: de Staatscourant) waarin het is bekendgemaakt

4.16.

Indien bezwaar is gemaakt tegen een voorlopige voorkeursrechtbeschikking, en tussentijds een opvolgend besluit door de gemeenteraad of Provinciale Staten wordt genomen, wordt het bezwaar geacht tegen laatstgenoemd besluit te zijn gericht.³⁷

Duur van het voorkeursrecht: 3 maanden, 3 jaar, 3 jaar en 5 (+5) jaar

4.17.

De regeling van de geldigheidsduur (aangeduid als "geldingsduur") van de voorkeursrechten is op een aantal onderdelen gewijzigd. Om te beginnen wordt niet langer vanaf de datum van het besluit, maar van de datum van het "ingaan" van het voorkeursrecht geteld. Een voorlopig voorkeursrecht, gevestigd door het college van B&W of Gedeputeerde Staten, vervalt van rechtswege binnen drie maanden na het ingaan daarvan, of zoveel eerder als de gemeenteraad of Provinciale Staten het voorkeursrecht hebben bestendigd met een vervoegd of regulier voorkeursrecht.³⁸

4.18.

Het vervoegde voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor het verstrijken van die termijn de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of programma, dan wel is toegedeeld in het omgevingsplan.³⁹ Het reguliere voorkeursrecht op basis van een omgevingsvisie of programma vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan, tenzij ervoor de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in

³⁵ Art. 16.32b Omgevingswet.

³⁶ Art. 6 Bekendmakingswet.

³⁷ Art. 16.32c Omgevingswet. Een vergelijkbare regel geldt ingevolge art. 16.92 Omgevingswet indien beroep is ingesteld. Dat lijkt mij overbodig omdat ondenkbaar is dat een beroepsprocedure binnen drie maanden na het "ingaan" van het voorlopig voorkeursrecht zal kunnen worden gestart.

³⁸ Art. 9.4 lid 3 Omgevingswet, de opvolger van art. 6 lid 1 Wvg.

³⁹ Art. 9.4 lid 1 aanhef en sub a Omgevingswet, de opvolger van art. 9 lid 3 Wvg.

het omgevingsplan.⁴⁰ Voor het reguliere voorkeursrecht op basis van het omgevingsplan wijzigt de termijn ten opzichte van de huidige regeling voor voorkeursrechten, die zijn gevestigd of bestendig op basis van een bestemmingsplan. Niet langer geldt een termijn van tien jaar, maar een termijn van in beginsel vijf jaar.⁴¹ Na vijf jaar kan de termijn nogmaals met vijf jaar worden verlengd.⁴²

4.19.

Als een omgevingsplan wordt vernietigd, blijft het voorkeursrecht nog twee jaar van kracht.⁴³ Indien de grondslag in het omgevingsplan tijdig wordt hersteld, dan heeft het voorkeursrecht de geldingsduur die het direct voorafgaand aan de vernietiging had.⁴⁴

4.20.

In de praktijk van gemeenten en provincies zullen er – zoals thans onder de Wvg ook het geval is – meestal maar twee “echte” voorkeursrechtbeschikkingen zijn: het voorlopige voorkeursrecht, gevestigd door het college van B&W of Gedeputeerde Staten, en het binnen drie maanden na het ingaan daarvan door de raad of Provinciale Staten te vestigen voorkeursrecht, dat vanuit een oogpunt van effectiviteit meestal een vervroegd voorkeursrecht zal betreffen. Verder zal er onder de nieuwe regeling nog sprake zijn van een verlengingsbesluit, indien

een voorkeursrecht vijf jaar lang is gebaseerd op het omgevingsplan.

4.21.

Evenals in de Wvg – zoals die luidt sinds de wijziging van 1 juli 2008 – ontbreekt in de Omgevingswet de enigszins voor de hand liggende bepaling dat bij tijdige bestemming van de opvolgende planologische vervolgbesluitvorming het voorkeursrecht met de in de wet geregelde termijnen blijft doorlopen, althans dat bij tijdige vaststelling van het opvolgende planologische besluit de wettelijke fictie van een nieuw voorkeursrecht op de nieuwe grondslag van dat planologische besluit geldt, inclusief de daarvoor toepasselijke “geldingsduur”. De “geldingsduren” zijn strikt genomen gekoppeld aan de voorkeursrechtbeschikkingen die op de verschillende grondslagen kunnen worden genomen. Dat was de systematiek die reeds bestond in de oude Wvg, zoals die gold tot 1 juli 2008. De Wvg bepaalt sindsdien echter niet dat de aan die grondslagen gekoppelde termijnen ook gelden voor voorkeursrechten die door tijdige vaststelling van het opvolgende planologische besluit met de nieuwe termijn zijn blijven doorlopen. Kennelijk wordt dit – nog steeds – als een dermate logisch gegeven gezien, dat een afzonderlijke vastlegging daarvan in de wet blijkbaar niet is overdacht of nodig wordt geacht.

⁴⁰ Art. 9.4 lid 1 aanhef en sub b Omgevingswet, de opvolger van art. 9 lid 2 Wvg.

⁴¹ Art. 9.4 lid 1 aanhef en sub c Omgevingswet, de – gewijzigde - opvolger van art. 9 lid 1 Wvg.

⁴² Art. 9.4 lid 2 Omgevingswet. Deze wijziging is het gevolg van het amendement van het lid Regterschot c.s. Zie *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 31. Met een verlengingsmogelijkheid wordt “een natuurlijk moment van heroverweging ingebouwd.” Dat moet een “moment van bewustwording” zijn waarop de overheid nagaat welke voorkeursrechten nog zijn gevestigd. Tegen het verlengingsbesluit staan bezwaar en beroep open, aldus het amendement.

⁴³ Art. 9.4 lid 3 Omgevingswet. Ingevolge art. 8 lid 3 Wvg geldt een termijn van één jaar om een

vernietigd bestemmingsplan te repareren. Deze termijn werd in het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet gehandhaafd, maar is later via de tamelijk curieuze omweg van een amendement (van de leden Smulders en Ronnes) op art. 4.8 van de Wet elektronische publicaties alsnog verruimd (*Stb.* 2020, 262). Door deze leden werd aangevoerd dat door (lees: na) vernietiging van een omgevingsplan soms veel aanvullend onderzoek moet plaatsvinden of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. De termijn van één jaar zou daarvoor te kort zijn. Zie *Kamerstukken II* 2019/20, 35 218, nr. 9.

⁴⁴ Deze toevoeging is een verbetering ten opzichte van de huidige regeling, die in het midden laat of de aangevangen geldingsduur blijft doorlopen of weer opnieuw begint te lopen.

Herhalingsverbod gedurende twee jaar

4.22.

In art. 9.3 Omgevingswet is het zogenaamde herhalings- of repeteerverbod teruggekeerd, dat verbiedt om binnen twee jaar na intrekking of verval van het voorkeursrecht op dezelfde grondslag een voorkeursrechtbeschikking te nemen.⁴⁵ Ook hier wreekt zich dat de bepaling in oorsprong nog stamt uit de tijd van vóór de wijziging van de Wvg op 1 juli 2008, waardoor niet helder blijkt dat het herhalingsverbod niet alleen van toepassing is indien een voorkeursrecht op een specifieke grondslag wordt gevestigd, maar óók geldt indien het voorkeursrecht met een nieuwe termijn blijft doorlopen na tijdige vaststelling van de planologische vervolgbesluitvorming.

Intrekking en verval

4.23.

Evenals onder de Wvg bevat de Omgevingswet een verplichte intrekkingregeling. Die is van toepassing indien, kort gezegd, niet langer aan de materiële vestigingsvereisten is voldaan.⁴⁶

4.24. Geschrappt is de mogelijkheid voor de vervreemder om zelf een verzoek om intrekking in te dienen. Dit hangt waarschijnlijk samen met het dwingende karakter van de regeling. Er wordt in de praktijk echter nog wel eens door gemeenten "vergeten" om aan de intrekkingverplichting te voldoen. Ondanks het ontbreken van de verzoekmogelijkheid, kan een vervreemder het verzoek echter onverkort blijven doen, indien het bestuursorgaan daartoe – ten onrechte – niet ambtshalve zou besluiten.⁴⁷ Zo'n situatie is denkbaar in het geval bijvoorbeeld een functie in omgevingsplan wordt gewijzigd en er discussie kan ontstaan over de vraag of het bestaande gebruik nog

voldoende afwijkt van de gewijzigde functie. Verder is niet langer het college van B&W respectievelijk zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om het voorkeursrecht in te trekken, maar het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd.⁴⁸

4.25.

Nieuw is dat er een sanctie staat op het niet tijdig binnen de in art. 16.82a Omgevingswet genoemde termijn van vier dagen inschrijven van het gevestigde voorkeursrecht in de openbare registers. Het is een sanctie die het bestuursorgaan zelf moet uitvoeren, te weten: intrekking van het voorkeursrecht.

4.26.

Het bestuursorgaan moet bij intrekking, bij verval van rechtswege (c.q. het verstrijken van de geldingsduur van het voorkeursrecht) of bij gerechtelijke vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking er voorts voor zorg dragen dat dit voorkeursrecht onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers.

4.27. Voor de notariële praktijk zijn beide laatstgenoemde punten van de regeling – de sanctie die staat op de niet-tijdige inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking en de verplichte doorhaling in de openbare registers – niet zonder belang. Het systeem is kwetsbaar omdat bestuursorganen zelf – en niet de gemeente, de provincie of de Staat als rechtspersoon – in actie moeten komen. Bij de verplichte intrekking moet een besluit worden genomen. De colleges van B&W vergaderen in het algemeen eenmaal per week en de raden meestal eenmaal per maand. Hetzelfde geldt voor Gedeputeerde respectievelijk Provinciale Staten. Als de voorbereidingstijd voor toezending van stukken hierbij wordt opgeteld, dan kan er geruime tijd zitten tussen het ontstaan van de intrekkingverplichting en het

⁴⁵ De opvolger van art. 9c Wvg. Oorspronkelijk was een termijn van drie jaar bedacht als tegemoetkoming aan de vervreemder, maar deze is bij amendement van het kamerlid Smeulders weer teruggebracht naar twee jaar, zoals in art. 9c Wvg. In de toelichting staat eenvoudigweg het volgende vermeld: "Er is niet gebleken dat die termijn te kort is." Zie *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 9.

⁴⁶ Art. 9.5 Omgevingswet, de opvolger van art. 8 Wvg.

⁴⁷ *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 80.

⁴⁸ Het lijkt raadzaam om daartoe reeds bij vestiging een mandaatsbesluit voor het college van B&W of Gedeputeerde Staten te nemen. Zie *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 70.

daadwerkelijk effectueren daarvan door het nemen van een intrekingsbesluit en het daadwerkelijk effectueren van die intrekking. Dit betekent dat er langere periodes van rechtsonzekerheid kunnen bestaan die van invloed kunnen zijn op de vraag of de notaris bereid is om zijn medewerking aan een voorgenomen vervreemding te verlenen. Als poortwachter van de Wvg en handelend met inachtneming van de op de notaris rustende zorgplicht, zal de notaris bij elke zweem van twijfel over de vraag of het voorkeursrecht nog van kracht is of mag zijn, bevestiging bij de gemeente, de provincie of het Rijk vragen. Als de gemeente, de provincie of de Staat pas daarna in actie komen, gaat kostbare tijd verloren. Daarmee kunnen potentiële kopers van onroerend goed – zeker wanneer zij afhankelijk zijn van financiering – afhaken.

4.28.

De vraag is bovendien waarom een gemeenteraad of Provinciale Staten bij overschrijding van de termijn nog een intrekingsbesluit zouden moeten nemen dat vatbaar is voor bezwaar en beroep. Er is in het voorstel sprake van een gebonden beschikking waarbij geen enkele beleidsruimte bestaat. Als de termijn is verstreken, dan is er geen andere keuze dan tot intrekking over te gaan. Het zou daarom mijns inziens de voorkeur verdienen om bij niet-tijdige inschrijving te bepalen dat sprake is van verval van rechtswege, in plaats van het bestuursorgaan op te dragen een intrekingsbesluit te nemen.

4.29.

Daarnaast ligt het mijns inziens voor de hand om niet het bestuursorgaan verantwoordelijk te maken voor de onverwijld doorhaling, maar om deze verplichting op te dragen aan de publiekrechtelijke rechtspersoon: de betrokken gemeente, de betrokken provincie

of de Staat, teneinde in het belang van de rechtszekerheid de onverwijld doorhaling zonder nodeloze en tijd-rovende tussenstappen – met mogelijk negatieve consequenties voor de eigenaar of zakelijk gerechtigde – te kunnen effectueren.

Aanbiedingsplicht

4.30.

Kern van de voorkeursrechtregeling is zonder twijfel de aanbiedingsplicht voor de vervreemder bij een voorgenomen vervreemding. Art. 9.7 Omgevingswet bepaalt dat een vervreemder niet eerder tot vervreemding overgaat dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gesteld, gemeente, de provincie of de Staat, ten behoeve waarvan het voorkeursrecht is gevestigd, in de gelegenheid heeft gesteld het goed volgens de voorgeschreven procedure aan te kopen. In de meeste gevallen zal het gaan om de voorgenomen verkoop van de eigendom van onroerend goed, belast met een voorkeursrecht.⁴⁹

4.31.

In de memorie van toelichting is aandacht besteed aan de juridische gevolgen van schending van de aanbiedingsplicht. Het voorkeursrecht levert een beperking op ten aanzien van de overdraagbaarheid van de eigendom van en de beperkte rechten op de onroerende zaak. Art. 3:83 lid 1 BW bepaalt dat eigendom, beperkte rechten en vorderingsrechten overdraagbaar zijn, tenzij de wet of de aard van het recht zich tegen overdracht verzet. Art. 9.7 Omgevingswet in samenhang met artikel 3:83 lid 1 BW verzetten zich tegen de overdracht wanneer de rechtspersoon op naam waarvan het voorkeursrecht is gevestigd, niet in de gelegenheid is gesteld de onroerende zaak te verkrijgen.⁵⁰ Het is daarom niet nodig om

een voorkeursrecht is gevestigd is of wordt onderworpen.

⁴⁹ Een eerdere poging om wettelijk vast te leggen dat het

voorkeursrecht tot gevolg heeft dat de vervreemder niet bevoegd is tot vervreemding, tenzij deze plaatsvindt in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens deze wet, is mislukt. Zie: W.J.E. Van der

⁴⁹ Onder vervreemding wordt volgens de begrippen vermeld in de bijlage bij de Omgevingswet verstaan: a. overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd, b. overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklekking of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop

hiervoor een extra artikel in de wet op te nemen, aldus de memorie van toelichting.⁵¹

4.32.

Om in de praktijk te verzekeren dat de onroerende zaak in zodanig geval ook daadwerkelijk niet wordt overgedragen, is in art. 9.21 Omgevingswet⁵² bepaald dat inschrijving in de openbare registers van een akte tot vervreemding, anders dan aan een gemeente, een provincie of de Staat, slechts kan plaatsvinden wanneer de notaris verklaart dat er geen voorkeursrecht op die onroerende zaak is gevestigd of de vervreemding niet in strijd is met het voorgestelde hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen. Deze verklaring staat ook wel bekend als de zogenaamde notariële voetverklaring.

4.33.

In de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn de uitzonderingen op de aanbiederplicht opgenomen. Ten opzichte van de regeling in de Wvg⁵³ bevatten deze enkele wijzigingen. Zo geldt nu ook een uitzondering voor de vervreemding aan de geregistreerd partner (art. 9.8 aanhef en sub a Omgevingswet). Bij de vrijstelling voor vervreemding ingevolge een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam is nu ook de gemeente zelf als voor de hand liggende partij opgenomen (art. 9.8 aanhef en sub d Omgevingswet).

4.34.

Voorts geldt dat bestaande koopovereenkomsten vóór de bekendmaking van de voorkeursrechtbeschikking moeten zijn gesloten, in plaats van vóór

inwerkingtreding, willen deze onder de uitzonderingsregeling vallen (art. 9.9 lid 1 aanhef en sub b Omgevingswet).

4.35.

Opvallend is dat de uitzondering voor de verdeling van huwelijksgemeenschappen en nalatenschappen is uitgebreid tot alle gemeenschappen als bedoeld in art. 3:166 BW (art. 9.8 aanhef en sub b Omgevingswet). Volgens de memorie van toelichting geven de doelen van het voorkeursrecht onvoldoende rechtvaardiging om de verdeling van de onroerende zaak tussen de deelgenoten van de gemeenschap te beperken.⁵⁴

4.36.

Deze keuze lijkt onvoldoende doordacht. Grondeigenaren en ontwikkelaars zouden hierdoor kunnen worden aangezet om reeds vooruitlopend op of in een vroegtijdig stadium van planvorming tegen een kleine vergoeding en voor een praktisch risicoloos deel de ontwikkelaar deelgenoot te laten worden in een gemeenschap waarin onroerend goed wordt gehouden. Die partijen kunnen dan ten aanzien van hun onderlinge rechtsverhouding afspraken maken over een verdeling in de toekomst waarbij de oorspronkelijk grondeigenaar zijn aandeel aan de ontwikkelaar overdraagt, zodra het omgevingsplan in een voor de ontwikkelaar gunstige zin (gewijzigd) wordt vastgesteld.⁵⁵ Vervolgens kan met een beroep op de uitzonderingsregeling de notaris worden verzocht om aan die verdeling medewerking te verlenen.⁵⁶ De notaris zal in een dergelijk geval mijns inziens geen andere keuze hebben dan de akte van verdeling te passeren. De gemeente, provincie of de Staat zal naar mijn mening geen beroep kunnen doen op de

Werf en C. Kuyvenhoven, *Actualiteiten Wet voorkeursrecht gemeenten 2009-2010*, TvAR 2010/11, p. 463.

Zie voorts: S.M.C. Nuyten en J.F. de Groot, *Het Wetsvoorstel 'Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten'*, TBR 2008/30.

⁵¹ *Kamerstukken II 2018/19*, 35 133, nr. 3, p. 68.

⁵² De opvolger van art. 24 Wvg.

⁵³ Het huidige art. 10 lid 2, art. 10 leden 3 tot en met 5 respectievelijk art. 10 lid 6 Wvg.

⁵⁴ *Kamerstukken II 2018/19*, 35 133, nr. 3, p. 83.

⁵⁵ Ingevolge art. 3:166 lid 2 BW zijn de aandelen van de deelgenoten gelijk, tenzij uit hun rechtsverhouding anders voortvloeit. De door mij geschetste rechtsverhouding kan bij overeenkomst nader worden geregeld. Art. 3:182 BW bepaalt wat als een verdeling moet worden aangemerkt.

⁵⁶ Een verdeling kan langs minnelijke weg plaatsvinden of via de rechter worden gevorderd (art. 3:178 BW). 57.

hierna te bespreken nietigheidsactie van art. 9.22 Omgevingswet, omdat de uitzondering uitdrukkelijk in de wet is geregeld en strikt genomen aan de voorwaarde wordt voldaan.

4.37.

Voor het notariaat levert deze uitbreiding van de uitzonderingsregeling een risico op. De notaris zal mogelijk toch de gemeente willen raadplegen en haar expliciet om bevestiging van de toelaatbaarheid vragen, indien er aanwijzingen zijn dat met de verdeling het voorkeursrecht wordt ontweken. Reeds daarmee komt de notaris in een spagaat terecht. Strikt genomen wordt immers aan de uitzondering voldaan. Indien een conflictsituatie dreigt, zou een van partijen of de gemeente de notaris in een kort gedingprocedure kunnen betrekken, hetzij om de verdeling af te dwingen, hetzij om die te voorkomen. In dat geval wordt verondersteld – en dat gebeurt in de praktijk ook regelmatig – dat de notaris de uitspraak van de rechter afwacht vooraleer hij de notariële voetverklaring plaatst.⁵⁷ Als de notaris tegen de zin van de gemeente medewerking verleent of de uitspraak van de rechter niet afwacht, zou hij aansprakelijk kunnen worden gesteld of een tuchtklacht tegemoet kunnen zien.⁵⁸ Voor dergelijke situaties is niets geregeld.

4.38.

Doordat met deze uitzondering mogelijk te eenvoudig de grondgedachte van het voorkeursrecht kan worden ondergraven, levert die ook een risico op voor de overheid.

4.39.

Om deze redenen zou ik willen bepleiten dat de bestaande uitzonderingsregeling, die is toegesneden op de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap,

in de wet terugkeert en de ingevoerde verbreding naar alle gemeenschappen ongedaan wordt gemaakt.

4.40.

De door het kabinet beoogde uitzondering op de aanbiedingsplicht van art. 9.11 Omgevingswet is bij amendement van het lid Smeulders geschrapt.⁵⁹ Deze nieuwe uitzondering zou gaan gelden als de 'verkrijger', dus degene die de grond wil verkrijgen van de grondeigenaar, een geslaagd beroep op zelfrealisatie doet. Deze verkrijger zou bereid en in staat moeten zijn om de nieuwe functie te verwezenlijken, concrete en op uitvoering gerichte voornemens hebben en de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving verwezenlijken op de wijze zoals door de overheid in het omgevingsplan is voorzien. Eerder heb ik de vraag gesteld of het voorkeursrecht met de nieuwe regeling niet zijn eigen graf zou graven, omdat deze zou bevorderen dat met het voorkeursrecht strijdige constructies worden opgezet en mogelijk jarenlange procedures over een beroep op zelfrealisatie onder de voorkeursrechtregeling zouden kunnen worden uitgelokt, met alle vertraging, ellende en kosten van dien.⁶⁰ Nu de uitzondering is geschrapt, behoeft deze vraag ook geen verdere bespreking meer.

Aanbiedingsprocedure

4.41.

De aanbiedingsprocedure start volgens art. 9.12 lid 1 Omgevingswet met de verplicht voorgeschreven verzending van een 'uitnodiging tot onderhandeling' aan het bevoegd gezag over vervreemding aan de gemeente, de provincie of de Staat tegen nader overeen te komen voorwaarden.⁶¹

groot aantal gevallen geen materiële wijziging beogen met de voorgangers. In het opschrift van paragraaf 9.2.3. en de memorie van toelichting van de Omgevingswet wordt enigszins geforceerd de nieuwe term "uitnodiging" gebezigd, maar het gaat mij toch wat ver om in het vervolg van een uitnodigingsprocedure te spreken. Uiteindelijk staat bij het voorkeursrecht immers een aanbiedingsplicht centraal en die verplicht te verzenden "uitnodiging tot onderhandeling" vormt daarvan de verschijning.

⁵⁷ *Kamerstukken II* 2001/02, 27750, nr. 227b, p. 9.

⁵⁸ Gerechtshof Amsterdam 16 november 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AZ2635.

⁵⁹ *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 11.

⁶⁰ Zie: W.J.E. Van der Werf, 'Aanvullingswet grondeigendom: graaft het voorkeursrecht zijn eigen graf?', *TvAR* 2019/6, p. 351.

⁶¹ De Omgevingswet is doorspekt met nieuwe begrippen – de 'voorkeursrechtbeschikking' is daarvan een sprekend voorbeeld – terwijl die in een

Daarmee is materieel geen wijziging beoogd ten opzichte van de in art. 11 lid 1 Wvg neergelegde verplichting voor de vervreemder om ter voldoening aan de aanbiedingsplicht te berichten dat hij in beginsel bereid is over te gaan tot verkoop van het "desbetreffende goed". Het voorwerp van die vervreemding wordt niet langer genoemd en dat is spijtig. Om voor mij onduidelijke redenen is ook geschrapt de in art. 11 lid 2 Wvg neergelegde eis dat ten aanzien van de aangeboden onroerende zaak of zaken (i) de kadastrale aanduiding, (ii) de grootte volgens de basis- registratie kadaster en (iii) de grootte van het eventuele perceelsgedeelte wordt vermeld.

4.42.

Die nadere specificatie is voor de (notariële) praktijk wel van belang omdat het rechtsgevolg van het ontbreken van de bereidheid of de overschrijding van de beslistermijn alleen maar betrekking kan hebben op hetgeen is aangeboden, oftewel op dat "desbetreffende goed". Dat kan méér of minder zijn dan (het deel van) de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Als die nadere specificatie ontbreekt, komt de rechtsvraag of het rechtsgevolg dat is ingetreden op het bordje van de notaris te liggen. De notaris zal vervolgens zelf moeten beoordelen of hij medewerking zal verlenen aan de vervreemding van exact hetgeen is aangeboden aan het bevoegd gezag. In het belang van de rechtszekerheid lijkt het mij wenselijk om de voornoemde eisen van art. 11 lid 2 Wvg wederom in de wet of in het Omgevingsbesluit op te nemen.

4.43.

Gebleven is de bepaling dat indien de vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen, de

vervreemder als voorwaarde kan stellen dat dit geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken.⁶² Hetzelfde geldt indien de onroerende zaken als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd: alsdan kan overneming van de gehele onderneming als voorwaarde worden gesteld.⁶³

4.44.

Het bevoegd gezag zal op grond van art. 9.13 Omgevingswet binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging moeten beslissen of de beginselbereidheid bestaat om "het goed" tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen dan wel op grond van een andere titel wil verkrijgen.⁶⁴ Zoals hiervoor is uiteengezet, is de term "het desbetreffende goed" geschrapt. De term "het goed" komt daardoor op deze plaats enigszins uit de lucht vallen. De vraag rijst dan wat onder "het goed" moet worden verstaan. Uit de parlementaire geschiedenis kan evenwel niet worden afgeleid dat hier iets anders (meer of minder) wordt beoogd dan het "desbetreffende goed" in de vorm waarin dat concreet is aangeboden, al dan niet als het hiervoor bedoelde samenhangend geheel en/of met een onderneming waarin de onroerende zaken worden geëxploiteerd.

4.45.

Beslist het bevoegd gezag niet of niet tijdig, dan mag de vervreemder ingevolge art. 9.14 lid 1 Omgevingswet eenmalig overgaan tot vervreemding van "het in de uitnodiging vermelde goed" – meer precies: het in de uitnodiging concreet omschreven aangeboden goed – aan een derde partij gedurende een periode van drie jaar, te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het bevoegd gezag respectievelijk na afloop van de zeswekentermijn indien geen beslissing is genomen.⁶⁵ Op de notaris rust in zodanig geval de taak om te beoordelen of daadwerkelijk voorkeursrechtvrij kan worden

Daarom spreek ik bij voorkeur van een "aanbieding" en van de "aanbiedingsprocedure". Zoals hierna ook zal blijken, is het herschrijven van de oude bepalingen niet altijd consequent doorgevoerd. Dat leidt dan weer tot nieuwe onduidelijkheden.

⁶² Art. 9.12 lid 2 Omgevingswet, opvolger van art. 11 lid 3 Wvg.

⁶³ Art. 9.12 lid 3 Omgevingswet, opvolger van art. 11 lid 4 Wvg.

⁶⁴ Opvolger van art. 12 lid 1 Wvg.

⁶⁵ Opvolger van art. 12 leden 2 en 3 Wvg.

vervreemd. Het voorkeursrecht zelf blijft bestaan en is onverkort op volgende vervreemdingen van toepassing. Nieuw is overigens dat een voorkeursrecht dat al vijf jaar lang is gebaseerd op een omgevingsplan, zelfs komt te vervallen, indien niet of niet tijdig (binnen zes weken na ontvangst van de uitnodiging) een positief beginselbesluit tot aankoop is genomen (art. 9.14 lid 2 Omgevingswet).

Gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure

4.46.

Evenals onder de Wvg bestaat onder de Omgevingswet voor de vervreemder de mogelijkheid om de overheid te verzoeken een verzoekschrift bij de rechtbank in te dienen, waarin de rechter wordt verzocht een oordeel over de prijs te geven, om vervolgens een koopplicht aan de zijde van de gemeente, de provincie of de Staat uit te lokken. Ingevolge art. 9.16 lid 1 Omgevingswet kan de vervreemder, indien deze en het bevoegd gezag in onderhandeling zijn getreden over de vervreemdingsvoorwaarden, het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken na dat verzoek de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Het moment daarvoor bepaalt de vervreemder overigens geheel zelf. De sanctie op het ongebruikt verstrijken van de vierwekentermijn is opnieuw dat de vervreemder gedurende drie jaren met voorbijgaan aan het bestaande voorkeursrecht eenmalig aan een derde mag vervreemden (art. 9.17 lid 1, aanhef en sub a, Omgevingswet). Als de gerechtelijke procedure tussentijds is geëindigd door het intrekken van het verzoek door het bevoegd gezag, geldt hetzelfde (art. 9.17 lid 1, aanhef en sub b, Omgevingswet). Opnieuw geldt voortaan een strengere sanctie voor de voorkeursrechten die al vijf jaar lang zijn

gebaseerd op een omgevingsplan: deze komen alsdan geheel te vervallen (art. 9.17 lid 2 Omgevingswet).

4.47.

Terwijl de bevoegdheid om te verzoeken om een prijsvaststellingsprocedure te starten en de sanctie op het niet-tijdig ageren door het bevoegd gezag zijn geregeld in hoofdstuk 9, vinden we de procedurele regels zelf pas een heel stuk verderop in hoofdstuk 16 inzake "Procedures" onder de nieuwe afdeling 16.11 ("Gerechtelijke vaststelling van de prijs bij voorkeursrecht"). Het gaat om slechts twee artikelen (artikelen 16.122 en 16.123 Omgevingswet). De overzichtelijkheid en de leesbaarheid van de regeling hebben het hier afgelegd tegen de gedwongen inpassing in de systematiek van de Omgevingswet. Geregeld zijn de benoeming door de rechtbank van deskundigen die zo snel mogelijk aan de rechtbank advies uitbrengen over de prijs. De rechtbank oordeelt over de prijs met inachtneming van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet.⁶⁶ Er zijn vrijwel geen verschillen met de regeling in de Wvg.⁶⁷ De rechtbank moet binnen zes maanden uitspraak doen. De kosten van de gerechtelijke procedure, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten, komen ten laste van de verzoeker, dat wil zeggen de gemeente, de provincie of de Staat.⁶⁸ Tegen de beschikking staat wederom alleen cassatieberoep open.

4.48.

Men dient terug te keren naar hoofdstuk 9 om te lezen wat er na de beschikking van de rechtbank gebeurt: het bevoegd gezag verleent medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering van het goed, zulks tegen betaling aan de vervreemder van de door de

⁶⁶ De opvolgers van art. 39 resp. artt. 40b tot en met 40f Onteigeningswet.

⁶⁷ De opvolger van art. 39 Onteigeningswet, art. 15.21 Omgevingswet, is nu ook van toepassing. Veranderingen die kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadeloosstelling te verhogen, moeten buiten beschouwing worden gelaten bij de prijsvaststelling.

⁶⁸ Dit geldt ook indien het verzoekschrift tussentijds wordt ingetrokken. Net zoals bij onteigening geldt bij de beoordeling van de kosten de dubbele redelijkheidstoets, met inachtneming van de rechtspraak die gevormd is onder art. 50 onteigeningswet.

rechtbank bepaalde prijs. De vervreemder dient binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking een daartoe strekkend verzoek te doen (art. 9.20 lid 1 Omgevingswet⁶⁹). Deze regeling is ongewijzigd overgenomen uit de Wvg. Anders dan bij de nieuwe onteigeningsakte⁷⁰ zal er voor het notariaat in de praktijk effectief niets veranderen.

4.49.

Nieuw is dat het bevoegd gezag na levering van de onroerende zaak moet zorg dragen voor doorhaling van het voorkeursrecht (art. 9.20 lid 2 Omgevingswet). De wettelijke verankering van een dergelijke verplichting lijkt mij tamelijk overbodig, omdat immers aan de aanbiedingsplicht is voldaan en juist dat bevoegd gezag zelf nog het meest belang heeft bij de bijwerking van de openbare registers.

Gerechtelijke procedure wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden

4.50.

Ingevolge art. 9.18 Omgevingswet kan de vervreemder de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, de provincie of de Staat ten behoeve waarvan het voorkeursrecht is gevestigd, wegens de bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van het goed tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Art. 9.19 Omgevingswet bepaalt dat indien de rechtbank het verzoek van de vervreemder afwijst, de vervreemder binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de beschikking mag overgaan tot vervreemding aan derden. Art. 16.122 en 16.123 Omgevingswet zijn voorts van toepassing. De regeling blijft materieel gelijk aan die van de Wvg. Nu dergelijke procedures in de praktijk maar weinig worden gevoerd, behoeft deze regeling hier geen verdere bespreking.

Nietigheid van rechtshandelingen in strijd met het voorkeursrecht

4.51.

De meest interessante rechtspraak over de Wvg is gevormd naar aanleiding van de inzet van de nietigheidsactie als bedoeld in art. 26 Wvg, zoals dit art. sinds de inwerkingtreding van het initiatiefwetsvoorstel van de leden Depla c.s. sinds 1 september 2002 luidt.⁷¹ Deze bepaling keert terug in de vorm van art. 9.22 Omgevingswet: een gemeente, een provincie of de Staat kan de nietigheid invoeren van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan een op haar of zijn naam gevestigd voorkeursrecht. Het verzoek tot nietigverklaring moet worden ingediend bij de rechtbank binnen het rechtsgebied waar de onroerende zaak geheel of grotendeels ligt. De termijn bedraagt acht weken nadat de gemeente, de provincie of de Staat een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de rechtshandeling is vevat. Als de gemeente, de provincie of de Staat zelf schriftelijk heeft ingestemd met de rechtshandeling, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard. Materieel is de regeling niet gewijzigd ten opzichte van het bestaande art. 26 Wvg. Het gaat kort gezegd om rechtshandelingen die zodanig zijn opgezet dat geen juridische levering plaatsvindt gedurende het bestaan van het voorkeursrecht, maar waarbij wel de beschikkingsmacht over en het economische belang bij de aan het voorkeursrecht onderworpen grond in enigerlei mate wordt overgedragen aan een of meer (rechts)personen.⁷² In zijn arrest van 27 juni 2008 heeft de Hoge Raad bepaald dat uit de parlementaire geschiedenis bij het huidige art. 26 Wvg niet anders kan worden afgeleid dan dat naar de bedoeling van de wetgever "alle rechtshandelingen die zodanig zijn opgezet dat geen vervreemding zal plaatsvinden gedurende het bestaan van het voorkeursrecht, doch waarbij de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de grond in enigerlei mate worden

⁶⁹ De opvolger van art. 14 Wvg.

⁷⁰ Art. 11.15 Omgevingswet.

⁷¹ *Stb.* 2002, 326.

⁷² *Kamerstukken II* 2000/01, 27 570, nr. 3.

overgedragen aan een of meer (rechts) personen," blootstaan aan vernietiging op grond van art. 26 Wvg.⁷³ In de praktijk zijn diverse rechtshandelingen ter nietigverklaring voorgelegd, zoals aandelenoverdrachten, hypotheekrechten en cessies.⁷⁴ Ook koopovereenkomsten die niet vallen onder de uitzonderingsregeling kunnen worden getroffen,⁷⁵ zelfs na verval van het voorkeursrecht.⁷⁶

4.52

Een en ander betekent dat de positie van de notaris ten aanzien van de betreffende rechtshandelingen niet verandert. Deze moet onverkort waakzaam zijn voor rechtshandelingen waarvoor zijn medewerking wordt gevraagd en die de kennelijke strekking hebben het voorkeursrecht te ontwijken. Zoals hiervoor is uiteengezet, wordt ervan uitgegaan dat de notaris bij het plaatsen van de notariële voetverklaring terughoudendheid betracht als hij in een spagaat belandt tussen enerzijds partijen die de onroerende zaak willen vervreemden en de gemeente anderzijds. Omdat op de notaris een zorgvuldigheidsplicht rust, zal naar mijn mening dezelfde terughoudendheid moeten worden verlangd ten aanzien van andere rechtshandelingen, zoals aandelenoverdrachten, de vestiging van hypotheekrechten etc. waarvoor geen wettelijk vereiste van de notariële voetverklaring geldt, maar die wel mogelijk blootstaan aan vernietiging op grond van art. 9.22 Omgevingswet.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1.

De regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet beoogt met name de handhaving van het voorkeursrecht als onderdeel van het grondbeleidsinstrumentarium, waarmee gemeenten, provincies en de minister ruimtelijke doelen kunnen realiseren.

Centraal staat daarbij de integratie van de huidige Wvg in (de systematiek van) de Omgevingswet. De structuur is iets vereenvoudigd en verbeterd, maar de terminologie is op een aantal plaatsen zonder noodzaak vernieuwd. Dit is verwarrend, temeer nu die niet overal consequent is doorgevoerd. Doordat de wettelijke regeling is verspreid over drie hoofdstukken (9, 15 en 16), is de toegankelijkheid en vindbaarheid van de verschillende onderdelen naar mijn mening verslechterd. Zo moet voor de gerechtelijke procedure tussen de hoofdstukken heen en weer worden geschakeld. Daarbij bestaat het risico dat bepalingen zullen worden gemist.

5.2.

Dankzij de verplichte inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers als constitutief vereiste voor het ingaan c.q. de inwerkingtreding van het voorkeursrecht, wordt de kenbaarheid van het voorkeursrecht flink verbeterd ten opzichte van de Wvg. Dit is een belangrijke verbetering voor het notariaat, omdat voor het plaatsen van de notariële voetverklaring volledig op de openbare registers kan worden gevestigd. Dit was anders onder de Wvg, omdat – zoals gezegd – er onder dat regime tijd kon zitten tussen inwerkingtreding en inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers en de kennisgeving in het gemeenteblad vaak niet op perceelsniveau vermeldt waarop een voorkeursrecht is gevestigd. De verplichte terinzagelegging en kennisgeving gedurende de beroepstermijn zijn overbodig, evenals de verplichting voor het bevoegd gezag om het voorkeursrecht te laten doorhalen in de openbare registers nadat de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure heeft geleid tot een notariële levering aan de betrokken overheid.

5.3.

Voorts heb ik bedenkingen bij een aantal onnodige en onhandige tussenstappen. Dit

⁷³ HR 27 juni 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD1381, *NJ* 2009, 79, m.nt. P.C.E. van Wijmen.

⁷⁴ Zie een uitgebreide analyse in: Mus en Van Wijmen, a.w., p. 270 e.v.

⁷⁵ HR 20 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1857, ECLI:NL:HR:2020:1587.

⁷⁶ HR 23 maart 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV0608, *NJ* 2012/628, m.nt. P.C.E. van Wijmen.

geldt ten eerste voor de in art. 9.5 Omgevingswet neergelegde intrekkingen vervalregeling. De wetgever veronderstelt dat een intrekkingbesluit onverwijld door de bestuursorganen zal worden genomen of geëffectueerd, maar dit valt in de praktijk zeer te bezien. Het zou beter zijn om een bepaling op te nemen op grond waarvan bij niet-tijdige inschrijving sprake is van verval van rechtswege. Niet alleen hoeft het bestuursorgaan dan niet over te gaan tot het nemen van een intrekkingbesluit, maar ook worden perikelen voorkomen als het bestuursorgaan nalaat om zulks te doen. Ten tweede zou de verplichting tot onverwijld doorhaling niet bij het bestuursorgaan moeten worden neergelegd, maar moeten worden opgedragen aan de publiekrechtelijke rechtspersoon zelf – de betrokken gemeente, de betrokken provincie of de Staat. Zo kan in het belang van de rechtszekerheid de onverwijld doorhaling zonder nodeloze en tijdrovende tussenstappen worden gerealiseerd.

5.4.
De in art. 9.8 aanhef en sub b Omgevingswet geregelde verruiming van de uitzondering op de aanbiedingsplicht van huwelijksgemeenschappen en nalatenschappen naar alle soorten van gemeenschappen, is mijns inziens onvoldoende doordacht. Deze verruiming werkt mogelijk misbruik in de hand met nadelige gevolgen voor de positie van de notaris. Deze verruiming zou ongedaan moeten worden gemaakt.

5.5.
Tot slot verdient het aanbeveling om in art. 9.12 lid 1 Omgevingswet – zoals thans wel is geregeld in art. 11 Wvg – eisen te stellen aan de omschrijving van het aangeboden onroerend goed in de door de vervreemder te versturen uitnodiging tot onderhandeling aan de overheid. De vrijstellings- en vervalregeling geldt immers alleen ten aanzien van die specifiek aangeboden zaak (of, zoals Wvg en Omgevingswet bepalen: dat "goed"), indien het bevoegd gezag geen beginselbesluit neemt, termijnen laat verstrijken of de gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure

tussentijds beëindigt.

5.6.
Conclusie: de regeling van het voorkeursrecht in de Omgevingswet kan grotendeels worden aangemerkt als oude wijn in nieuwe zakken, maar deze wijn is hier en daar wat stroperig geworden en in een aantal gevallen juist nog niet geheel op dronk gebracht

Auteur: Mr. W.J.E. van der Werf

