



VOORSTEL AAN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Geheim

Datum besluit:
8 september 2026

Documentnummer
717141

Zaaknummer
711739

ONDERWERP:	Vestiging voorkeursrecht 'De Morgens'
Besluit	- Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied 'De Morgens', zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van het college en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Wonen met aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3); - Het voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie maanden als bedoeld in artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie maanden zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden; - Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina; - Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure op grond van artikel 4:11 onder a en onder c van de

	Algemene wet bestuursrecht geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (voorbereidingsprocedure); 5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen met betrekking tot de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht; 6. De gemeenteraad voor te stellen om op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een definitief voorkeursrecht te vestigen, een en ander conform het bij dit besluit behorende concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).
Samenvatting voor in media:	In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma 'Woningbouw' zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Ook de gemeente Boekel wil richting de toekomst haar inwoners kunnen voorzien van voldoende woningen, voor de juiste doelgroep en voor de juiste prijs. Op dit moment heeft de gemeente een plancapaciteit voor 1001 woningen - waarvan al een deel is gerealiseerd - in de periode 2024-2033. Dit is echter niet genoeg. Voorspellingen geven aan dat het aantal inwoners in Boekel in ieder geval tot 2040 blijft groeien, hetgeen zorgt voor een aanhoudende behoefte aan meer woningen. Om betere omstandigheden te creëren voor een mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied 'De Morgens' wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Boekel uitnodigen om te onderhandelen over de verkrijging van de aangeboden onroerende zaak of zaken. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verkrijging worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een

	voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.
Juridisch advies:	Afgestemd met Gloudemans
Opmerkingen:	

Inleiding

In Nederland hebben we een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en de mismatch tussen vraag en aanbod te reduceren, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma 'Woningbouw' zet de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nationaal in op de bouw van totaal 900.000 woningen tot en met 2030.

Ook de gemeente Boekel wil richting de toekomst haar inwoners kunnen voorzien van voldoende woningen, voor de juiste doelgroep en voor de juiste prijs. Op dit moment heeft de gemeente een plancapaciteit voor 1001 woningen - waarvan al een deel is gerealiseerd - in de periode 2024-2033. Dit is echter niet genoeg. Voorspellingen geven aan dat het aantal inwoners in Boekel in ieder geval tot 2040 blijft groeien, hetgeen zorgt voor een aanhoudende behoefte aan meer woningen.

Dat het realiseren van nieuwe woningen een expliciete opgave is blijkt uit het 'Coalitieakkoord 2026-2030: Op z'n Boekels, Natuurlijk!'. De in het Coalitieakkoord neergelegde woningbouwopgave wordt ondersteund door de Woonzorgvisie 2025, het Koersdocument Omgevingsvisie en de Strategische visie. De gemeente ziet daarbij kansen om tegelijkertijd een aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- en leefomgeving te creëren.

Om ervoor te zorgen dat er op tijd voldoende woningen zijn gerealiseerd wil de gemeente de bestaande plancapaciteit aanvullen met nieuwe initiatieven. Een van die locaties die de gemeente potentieel kansrijk acht voor toekomstige woningbouwontwikkeling is het gebied 'De Morgens'. De in voorbereiding zijnde 'Omgevingsvisie Boekel 2040, samen vooruit' bevat aanknopingspunten voor deze ontwikkelrichting en zal medio december 2026 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Tegen deze achtergrond zal de gemeente komende jaren aan de slag gaan om de beoogde woningbouwontwikkeling in het gebied 'De Morgens' concreet vorm te geven. Het is daarbij van belang dat de gemeente regie houdt op de gebiedsontwikkeling in z'n algemeenheid en de strategische posities op deze locatie in het bijzonder.

Doel

Om betere omstandigheden te creëren voor een mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied 'De Morgens' wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie in de vorm van een eerste recht van koop op de in de beschikking opgenomen onroerende zaken. Vanaf het moment dat de voorkeursrechtbeschikking in werking treedt, moeten de eigenaren en houders van beperkte rechten op de desbetreffende onroerende zaken bij een voorgenomen vervreemding (verkoop) eerst de gemeente Boekel uitnodigen om te onderhandelen over de verkrijging van de aangeboden onroerende zaak of zaken. Dit maakt dat de gemeente een actieve en regisserende rol kan spelen bij de uitvoering van haar plannen. Ook wordt voorkomen dat de onroerende zaken in de tussentijd worden vervreemd aan anderen dan de gemeente, zonder dat deze eerst aan de gemeente ter verkrijging worden aangeboden. Daarnaast beoogt de gemeente door de vestiging van een voorkeursrecht prijsopdrijving door grondspeculatie te voorkomen, waardoor de financieel economische uitvoerbaarheid van de plannen dichterbij komt. De wet geeft de gemeente daarmee een middel in handen om de waardevermeerdering van de betrokken onroerende zaken in eigen hand te houden en in te zetten in het algemeen belang.

Geadviseerd besluit

1. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in het gebied 'De Morgens', zoals weergegeven op de grondtekening (bijlage 1) en aangegeven op de percelenlijst (bijlage 2), welke onroerende zaken niet eerder

betrokken zijn geweest in een voorkeursrechtbeschikking van het college en deel uitmaken van een locatie waaraan de (niet-agrarische) functie 'Wonen met aanverwante voorzieningen' wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, welke locatie is weergegeven op de bij dit besluit behorende masterplantekening (bijlage 3);

2. Het voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal drie maanden als bedoeld in artikel 9.4 lid 3 van de Omgevingswet, waardoor de eerst mogelijke vervaldatum van het voorlopig voorkeursrecht, gelet op artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit, het tijdstip betreft waarop drie maanden zijn verstreken nadat het voorkeursrecht in werking is getreden;
3. Deze voorkeursrechtbeschikking bekend te maken door de toezending ervan aan de in bijlage 2 vermelde eigenaren en houders van beperkte rechten, de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzoeken om deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking ervan, in te schrijven in het daartoe bestemde (beperkingen)register, zo spoedig mogelijk kennis te geven van deze voorkeursrechtbeschikking en de terinzagelegging daarvan in het Gemeenteblad alsmede deze voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zowel in fysieke zin ter inzage te leggen op het gemeentehuis als digitaal raadpleegbaar te maken via de gemeentelijke webpagina;
4. Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van deze procedure op grond van artikel 4:11 onder a en onder c van de Algemene wet bestuursrecht geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (voorbereidingsprocedure);
5. Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen met betrekking tot de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen, tot en met het ingaan van het voorkeursrecht;
6. De gemeenteraad voor te stellen om op de onder beslispunt 1 bedoelde onroerende zaken op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c van de Omgevingswet een definitief voorkeursrecht te vestigen, een en ander conform het bij dit besluit behorende concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).

Toelichting

1.1 *Er wordt voldaan aan de vereisten voor de toepassing van de bevoegdheid door het college tot vestiging van een voorkeursrecht*

Artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet (hierna: Ow) biedt het college de mogelijkheid om voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de raad een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die deel uitmaken van een locatie, waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het huidige feitelijke gebruik afwijkt van die functie, zodat reeds in een vroegtijdig stadium slagvaardig kan worden opgetreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte functie wordt belemmerd.

Ter plaatse van locatie 'De Morgens' geldt het Omgevingsplan: Herziening 2023, zoals vastgesteld op 4 juli 2024. De betrokken onroerende zaken (bijlagen 1 en 2) hebben de functie "Woonwerklandschap met buurtschappen". Binnen deze functie zijn onder meer de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan: agrarisch grondgebruik, veehouderij, groen, verschillende vormen van bedrijvigheid, wonen en verkeer. De desbetreffende onroerende zaken worden feitelijk ook als zodanig gebruikt.

De gemeente wil locatie 'De Morgens' inzetten voor woningbouw met aanverwante voorzieningen, zoals aangeduid op de bijgevoegde masterplantekening (bijlage 3). Dit betekent dat een functie aan de locatie wordt toegedacht die ten tijde van het nemen van de voorkeursrechtbeschikking al deels in overeenstemming met die functie wordt gebruikt. Desondanks kan worden gesproken van een afwijkend gebruik, omdat de gemeente een kwalitatief beter en intensiever gebruik dan het daadwerkelijke feitelijke gebruik beoogt (zie hiervoor ook Inleiding). Het bestaande gebruik wijkt daarmee af van de in deze beschikking toegedachte functie. Bovendien is de toegedachte functie niet-agrarisch, waardoor wordt voldaan aan de in artikel 9.1 lid 2 van de Ow gestelde vereisten voor vestiging van een voorkeursrecht.

1.2 Niet op alle onroerende zaken in het gebied wordt een voorkeursrecht gevestigd

Uitgezonderd van het voorkeursrecht zijn de onroerende zaken in het gebied 'De Morgens', waarvan het eigendom reeds toekomt aan de gemeente Boekel. Dit geldt niet in het geval de desbetreffende onroerende zaken zijn belast met een beperkt recht ten behoeve van een derde.

1.3 Op de onroerende zaken is niet eerder een voorkeursrecht gevestigd

Uit artikel 9.3 van de Ow volgt dat het niet is toegestaan om binnen twee jaar na de intrekking of het vervallen van een voorkeursrecht door hetzelfde bestuursorgaan opnieuw een voorkeursrecht te vestigen op dezelfde grondslag. De constatering dat hiervan geen sprake is (gewees), dient te blijken uit de voorkeursrechtbeschikking.

1.4 Het algemeen belang rechtvaardigt de vestiging van het voorkeursrecht

Een gemeentelijke voorkeursrechtbeschikking maakt slechts een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Door de wetgever is in de Ow voorzien in de bescherming van de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden door regels die bepalen onder welke voorwaarden het voorkeursrecht mag worden toegepast, regels ten aanzien van de procedure en regels ten aanzien van de rechtsbescherming. De in hoofdstuk 9 van de Ow opgenomen regels respecteren bijvoorbeeld bestaande rechtsverhoudingen. Zo kan toch tot vervreemding worden overgegaan als dat aan de echtgenoot of geregistreerd partner is, of aan bepaalde bloed- of aanverwanten. Een belanghebbende kan ook verzoeken om toepassing van de bevoegdheid tot intrekking. Daarnaast is het uitgangspunt dat als er een wens is om tot vervreemding over te gaan de betreffende gerechtigde een reële prijs ontvangt. Als partijen het niet eens zijn over de prijs, kan via de rechter een oordeel over de prijs worden verkregen. Op grond van artikel 16.122 van de Ow jo artikel 15.22 van de Ow stelt de rechter de prijs vast overeenkomstig de werkelijke waarde, zoals die ook bij onteigening wordt bepaald. De omstandigheid dat de desbetreffende onroerende zaken eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden, betekent dus niet dat de prijs lager dan de werkelijke waarde zou kunnen worden vastgesteld.

In het kader van deze belangenafweging is gekeken naar het algemeen belang van de gemeente bij de mogelijke woningbouwontwikkeling van het gebied 'De Morgens' en de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken. Als gevolg van deze voorkeursrechtbeschikking zijn er geen verdere gevolgen voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken, anders dan dat zij, bij de wens om de onroerende zaak of het beperkte recht te vervreemden, de verplichting hebben om de onroerende zaak of het beperkte recht eerst aan te bieden aan de gemeente. Van een verplichting om tot vervreemding over te gaan is geen sprake. Van overige niet-financiële, persoonlijke, omstandigheden is bovendien niet gebleken. Tegenover de belangen van de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken staat het algemene belang om te voorzien in de behoefte om passende woningen toe te voegen, dat zich tevens laat vertalen in het versterken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving. De gemeente is gebaat bij maximale regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling en het voorkomen van grondspeculatie. Dat leidt tot de conclusie

dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht vanwege het algemeen belang zwaarder weegt dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De verplichting voor de eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken om deze eerst aan de gemeente aan te bieden, heeft voor hen geen onevenredige gevolgen in verhouding tot het te dienen algemene belang.

2.1 In de voorkeursrechtbeschikking moet de eerst mogelijke vervaldatum worden vermeld

Uit artikel 7.1 lid 1 onder f van het Omgevingsbesluit volgt dat een voorkeursrechtbeschikking de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht moet vermelden. Op grond van artikel 9.4 lid 3 van de Ow geldt het voorkeursrecht van het college voor een termijn van drie maanden na het ingaan ervan. Na die drie maanden vervalt het voorkeursrecht automatisch of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 van de Ow ingaat. Om de gelding van het voorkeursrecht voort te zetten is mitsdien binnen die termijn van drie maanden een nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig van de gemeenteraad.

3.1 Er moet worden voldaan aan de procedurele vereisten na het nemen van de voorkeursrechtbeschikking

Het besluit van het college moet op grond van de gestelde eisen in de Ow, de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en de Bekendmakingswet bekend worden gemaakt, ter inzage worden gelegd en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Verder moet het bestuursorgaan kennisgeven van de terinzagelegging door publicatie in het elektronisch publicatieblad. De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

4.1 De toepassing van de voorbereidingsprocedure doorkruist het doel van het vestigen van een voorkeursrecht

In de praktijk komt het niet voor dat het ontwerp van een besluit waarbij voor het eerst een voorkeursrecht op een onroerende zaak wordt gevestigd, bekend wordt gemaakt (zie hiervoor artikel 4:8 Awb jo. artikel 4:11 aanhef en onder c van de Awb). De eigenaren en houders van beperkte rechten van de desbetreffende onroerende zaken raken anders op de hoogte van het voornemen, gewaarschuwd door de aangekondigde besluitvorming, voordat het voorkeursrecht in werking treedt. Zij zouden dan nog snel de onroerende zaken aan een ander dan de gemeente kunnen verkopen, waardoor de gewenste regie over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied kan worden gefrustreerd. De spoedeisende en vertrouwelijke aard van de vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat de betrokken eigenaren en houders van beperkt rechten pas worden geïnformeerd nadat de voorkeursrechtbeschikking is genomen.

5.1 Geheimhouding is wenselijk om financiële en economische belangen veilig te stellen

Op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid is het van belang om geheimhouding op te leggen inzake de voorkeursrechtbeschikking, met inbegrip van alle bijlagen en al hetgeen hierover is besproken in de collegevergadering, om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen tot en met het ingaan van het voorkeursrecht. Hiermee wordt voorkomen dat de gewenste regie van de gemeente ten aanzien van mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied 'De Morgens' wordt gefrustreerd.

6.1 Een raadsbesluit is nodig om de voorkeurspositie van de gemeente te laten voortduren

Zoals onder 2.1 aangegeven wordt de gelding van het voorkeursrecht voortgezet als de gemeenteraad binnen een termijn van drie maanden na het ingaan van de beschikking van het college een voorkeursrecht vestigt op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Ow.

Kanttekeningen

1. *Het vestigen van het voorkeursrecht betekent actie van de gemeente*

Als een eigenaar van of houder van een beperkt recht op een met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak dit ter verkrijging aanbiedt aan de gemeente, moet het bevoegd gezag (het college) conform artikel 9.13 van de Ow binnen zes weken na ontvangst van de opgave van de eigenaar of houder van een beperkt recht besluiten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is de onroerende zaak of het beperkt recht tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien het bevoegd gezag een positief beginselbesluit neemt, zal er vervolgens een onderhandelingsproces op gang komen gericht op de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen de eigenaar of houder van een beperkt recht en de gemeente. Ingeval van een negatief beginselbesluit of na het ongebruikt verstrijken van de termijn van zes weken is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij om de in het aanbod vermelde zaak of het beperkt recht daarop te vervreemden aan derden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow). Gedurende deze termijn blijft het voorkeursrecht wel op de onroerende zaak of het beperkt recht rusten en dus voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

2. *De vestiging van het voorkeursrecht kan met zich meebrengen dat de gemeente verplicht is tot aankoop*

Het voorkeursrecht wordt alleen geactiveerd doordat een eigenaar of houder van een beperkt recht – als hij zijn onroerende zaak of beperkt recht daarop wil vervreemden – wettelijk verplicht is de zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hoewel de Ow als uitgangspunt heeft dat het volledig aan de gemeente is om te bepalen of zij de te koop aangeboden zaak of beperkt recht wenst aan te kopen, zijn er twee uitzonderlijke situaties waarin de gemeente kan worden verplicht om de onroerende zaak of beperkt recht waarvoor de uitnodiging is gedaan aan te kopen. De eerste situatie kan zich voordoen indien de rechtbank naar aanleiding van een prijsvaststellingsprocedure uitspraak heeft gedaan over de prijs (artikel 9.20 van de Ow). De andere situatie kan zich voordoen als sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder (artikel 9.18 lid 1 van de Ow). Ten aanzien van laatstgenoemde situatie geldt dat het bevoegd gezag (het college) voorafgaand het verzoek van de vervreemder om een prijsvaststellingsprocedure te starten heeft afgewezen, de termijn voor het starten van die procedure stilzwijgend heeft laten verstrijken of de prijsvaststellingsprocedure tussentijds heeft beëindigd.

3. *De omvang van de aanbieding kan ruimer zijn dan hetgeen is aangewezen*

Uitgangspunt is dat een eigenaar of houder van een beperkt recht vrij is om te bepalen wat hij aan de gemeente te koop aanbiedt. Het aanbod kan het geheel van de met een voorkeursrecht belaste onroerende zaak betreffen, maar ook slechts een deel daarvan. Het is daarnaast mogelijk dat de eigenaar of houder van een beperkt recht zijn aanbod verruimt door daarin niet alleen de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak te nemen, mits de andere gronden tezamen met de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak een zogeheten 'samenhangend geheel' vormen. De gemeente is vervolgens verplicht om ten aanzien van dat verruimde aanbod een beginselbesluit te nemen. Indien de gemeente het aanbod weigert, dan is de eigenaar of houder van een beperkt recht gedurende drie jaar vrij de met het voorkeursrecht belaste onroerende zaak waarvoor de uitnodiging is gedaan, aan derden te vervreemden (artikel 9.14 lid 1 van de Ow).

4. *Voor belanghebbenden is de vestiging van het voorkeursrecht een moeilijk vatbaar onderwerp*

Omdat de vestiging van het voorkeursrecht voor een eigenaar of houder van een beperkt recht naar verwachting een onbekend onderwerp is, kan dit voor de nodige onrust zorgen. Om deze onrust zoveel als mogelijk weg te nemen, is een derde partij beschikbaar om namens de gemeente de hieruit voortvloeiende vragen te beantwoorden. Indien gewenst zal deze partij tevens langsgaan bij een eigenaar of houder van een beperkt recht om nadere uitleg te geven. Tegen deze achtergrond wordt in de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt zowel het e-mailadres als telefoonnummer van deze derde vermeld (bijlage 6).

Financiën

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht brengt (beperkte) proces- en uitvoeringskosten met zich mee, waaronder de kosten van bekendmaking, terinzagelegging en inschrijving in de openbare registers. Voor het beschikbaar stellen van middelen om deze kosten te kunnen voldoen, zal een separaat voorstel aan u worden voorgelegd.

Het voorkeursrecht leidt niet reeds door zijn vestiging tot een rechtstreekse verplichting voor de gemeente om tot aankoop over te gaan. De gemeente onderkent wel dat aanbieding van een met voorkeursrecht belaste onroerende zaak op termijn financiële consequenties kan hebben. Om die reden wordt iedere mogelijke verwerving afzonderlijk beoordeeld op de financiële inpasbaarheid en bestuurlijke wenselijkheid.

Een eventuele (strategische) en bijhorende kosten aankoop zal conform beleid verlopen. Deze kosten zullen uiteindelijk worden betrokken bij een nog te openen grondexploitatie. Op dit moment zijn geen aanvullende kredieten voor verwerving beschikbaar.

De gemeente heeft de inzet van het voorkeursrecht mede gezien in het licht van de actuele begroting. Hieruit blijkt dat de gemeente beschikt over een structureel sluitende meerjarenbegroting en financiële risico's binnen de beschikbare weerstandscapaciteit kunnen worden opgevangen. Daarnaast volgt uit de jaarrekening 2025 en de goedkeurende accountantsverklaring over 2025 dat de gemeente een gezond financieel beleid voert en beschikt over voldoende weerstandsvermogen. Daarmee beschikt de gemeente over voldoende financiële draagkracht om de risico's die samenhangen met het voorkeursrecht op verantwoorde wijze op te vangen.

Participatie

De vestiging van een voorlopig voorkeursrecht leent zich niet voor participatie of voorafgaand overleg met belanghebbenden en/of belangstellenden. Immers, op het moment dat een dergelijk overleg wel wordt geïnitieerd kan dit voor marktpartijen een trigger zijn om een positie in te nemen in het onderhavige gebied.

Communicatie/publicatie

Bekendmaking/inschrijving/inwerkingtreding/terinzagelegging

Indien uw college conform voorstel besluit wordt de voorkeursrechtbeschikking op 9 september 2026 bekendgemaakt aan de betrokken eigenaar. Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met bijlagen. Hiervoor is bijgevoegd het model bekendmakingsbrief belanghebbenden (bijlage 6).

Binnen vier dagen na de bekendmaking moet de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

Na het ingaan van het voorkeursrecht ligt het besluit van het college met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van zes weken voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis en zijn de stukken te raadplegen via de gemeentelijke webpagina. Kennisgeving van deze terinzagelegging moet plaatsvinden in het Gemeenteblad. Hiervoor is bijgevoegd de concepttekst van de publicatie in het Gemeenteblad (bijlage 7).

Uitvoering/Vervolg

Bezwaar en voorlopige voorziening

De voorkeursrechtbeschikking van het college wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb. Tegen die achtergrond kunnen belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaken)

een bezwaarschrift indienen tijdens een periode van zes weken na verzending van de brief waarin de voorkeursrechtbeschikking van het college aan belanghebbenden bekend wordt gemaakt.

Indien een belanghebbende ervoor kiest om bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en dit besluit vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, dan wordt het bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de (inmiddels tot stand gekomen) voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad (artikel 16.32c van de Ow).

Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Zienswijze

Belanghebbenden (lees: de betrokken eigenaren en eventuele beperkt gerechtigden van de in de voorkeursrechtbeschikking van het college betrokken onroerende zaken) kunnen tijdens een periode van vier weken mondeling of schriftelijk hun zienswijzen over de ontwerp voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad kenbaar maken. Van de eventuele binnengekomen zienswijzen wordt een nota van zienswijze opgesteld die aan uw college wordt voorgelegd. Daarna stelt de raad deze nota als onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking vast. Ingediende zienswijzen kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het concept raadsvoorstel (bijlage 4) en concept raadsbesluit (bijlage 5).

Bijlagen

1. Grondtekening
2. Percelenlijst
3. Masterplantekening
4. Concept raadsvoorstel
5. Concept raadsbesluit
6. Model bekendmakingsbrief belanghebbenden
7. Publicatie Gemeentebld