



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4161668

Onderwerp: Mandaatbesluit intrekking voorkeursrecht 2024

Kernboodschap

De wetgeving rond het voorkeursrecht is aangepast. Om de procedure weer in lijn te brengen met het oude recht en de praktijk die altijd gangbaar was in Arnhem en de rest van Nederland, is een mandaatbesluit nodig van de gemeenteraad.

Voorstel

1. Vast te stellen het 'Mandaatbesluit intrekking voorkeursrecht 2024' conform bijgevoegd concept-besluit.

Inleiding

Door de Omgevingswet (hierna: Ow) is de bevoegdheid tot het intrekken van een voorkeursrecht gewijzigd. Onder het oude recht (Wet voorkeursrecht gemeenten) waren colleges van B&W zelfstandig bevoegd om een voorkeursrecht in te trekken. Onder de Ow is uw gemeenteraad bevoegd tot intrekking van het voorkeursrecht. Om de procedure weer in lijn te brengen met het oude recht en de praktijk die altijd gangbaar was, is een wijziging nodig en dit geeft aanleiding om aan uw gemeenteraad voor te stellen de bevoegdheid tot het intrekken van een reeds gevestigd voorkeursrecht te mandateren aan het college. Dit is een snellere en slagvaardigere manier om te zorgen voor duidelijkheid in gebieden waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Vestiging voorkeursrecht

Op grond van artikel 9.1 lid 1 Ow kan uw gemeenteraad een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen door middel van een voorkeursrechtbeschikking. Voorafgaand aan de vestiging kan het college (op grond van artikel 9.1 lid 2 Ow) een kortdurend voorlopig voorkeursrecht vestigen, die daarna binnen drie maanden door uw gemeenteraad moet worden bestendigd. In die zin komt dit overeen met de systematiek van de oude Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg).

Intrekkingsgronden voorkeursrecht

Als het voorkeursrecht niet meer voldoet aan de vereisten van artikel 9.1 leden 1 en 2 Ow, dan trekt het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd (gemeenteraad) dit onverwijld in (artikel 9.5 leden 1 en 2 Ow)¹.

¹ [Artikel 9.5 Omgevingswet](#)



Een voorkeursrechtbeschikking kan ook worden vernietigd als niet is voldaan aan de in artikel 16.82a Ow genoemde termijn. Dit artikel ziet op het ingaan van het voorkeursrecht en luidt kortgezegd dat het voorkeursrecht binnen 4 dagen na bekendmaking moet zijn ingeschreven in de openbare registers (Kadaster) en dat het voorkeursrecht ingaat op het tijdstip van inschrijving.

Intrekking op verzoek van belanghebbende

Een belanghebbende kan het bestuursorgaan ook verzoeken om het voorkeursrecht in te trekken. Bij zo'n verzoek is de algemene regeling uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Het bevoegd gezag moet dan uiterlijk binnen acht (8) weken na ontvangst van een aanvraag een besluit nemen of mededelen binnen welk redelijk termijn er een beschikking wordt gegeven op grond van artikel 4:13 jo. 4:14 jo. 4:15 Awb.

Kort samengevat

In de Ow is de vestiging én intrekking van een voorkeursrecht duidelijk afgebakend door wettelijk bepaalde intrekkingsgronden, korte termijnen en een actieve houding van de gemeente. Bij intrekking en vernietiging van het voorkeursrecht is namelijk een actieve handeling vanuit het bestuursorgaan vereist. Voorbeelden zijn: doorhaling in de openbare registers (artikel 9.5 lid 2 Ow), mededeling van de intrekking of vernietiging aan de eigenaren of beperkt gerechtigden (artikel 9.5 lid 3 Ow) en een beslistermijn van acht (8) weken als een belanghebbende het bestuursorgaan verzoekt het voorkeursrecht in te trekken.

Wijziging bevoegdheden intrekking voorkeursrecht onder de Ow

Onder het oude recht was het college (op grond van artikel 8 lid 1 Wvg) zelfstandig bevoegd te besluiten om een eerder gevestigd voorkeursrecht in te trekken, indien niet meer werd voldaan aan de in de Wvg gestelde eisen.

Nieuw onder de Ow is dat deze bevoegdheid nu ligt bij het bestuursorgaan dat de voorkeursrechtbeschikking heeft gegeven. Vanuit het oogpunt van zuivere bevoegdheidstoedeling acht de regering het niet meer passend dat het ene bestuursorgaan (gemeenteraad) een beschikking geeft en een ander bestuursorgaan (college) die vervolgens kan intrekken. Wel is het mogelijk dat de gemeenteraad de bevoegdheid tot intrekking mandateert aan het college. De wetgever meent dat de aard van de intrekkingsbevoegdheid zich daar niet tegen verzet en dat is de insteek van dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Door het intrekken van een voorkeursrecht te mandateren aan het college, ontstaat er feitelijk geen andere situatie dan onder het oude recht. Bovendien kan de intrekking slagvaardiger en binnen wettelijke termijnen plaatsvinden. Daarnaast kan er veel sneller meer duidelijkheid worden gegeven aan zowel de gemeente, de eigenaar van het perceel c.q. de percelen waarop het voorkeursrecht rust en overige betrokkenen.



Argumenten

1.1 *Feitelijk geen verandering met het oude recht.*

Onder het oude recht was het college al zelfstandig bevoegd te besluiten tot intrekking van een voorkeursrecht. Hierdoor kon de intrekking slagvaardig en snel plaatsvinden. Door de intrekking nu aan het college te mandateren, ontstaat er feitelijk eenzelfde situatie als onder het oude recht.

1.2 *Wetgever laat mandatering aan college expliciet toe.*

In de Ow is de bevoegdheid tot intrekking van het voorkeursrecht neergelegd bij het orgaan dat de voorkeursrechtbeschikking heeft genomen. Vestiging én intrekking is een bevoegdheid van uw gemeenteraad, zoals ook uitvoerig is verwoord in de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. In dezelfde memorie van toelichting wordt ook met redenen omkleed beargumenteerd dat mandatering (van de intrekking van het voorkeursrecht van gemeenteraad aan het college) niet is uitgesloten.² In eigen woorden zegt de wetgever daarover: *'Intrekking door het college is mogelijk wanneer de gemeenteraad de bevoegdheid daarvoor mandateert aan het college. De regering meent dat de aard van de intrekkingsbevoegdheid zich daartegen niet verzet. Waar bij de vestiging van een voorkeursrecht de overdraagbaarheid van de eigendom van een onroerende zaak door de vervreemder wordt beperkt, wordt deze bij de intrekking van een voorkeursrecht juist in volle omvang hersteld.'*

De wetgever geeft expliciet aan dat mandatering van de intrekkingsbevoegdheid van uw gemeenteraad aan het college mogelijk is, vooral omdat in de wet is vastgelegd wanneer er sprake kan of moet zijn van intrekking (zie artikel 9.1 leden 1 en 2 Ow of als de voorkeursrechtbeschikking niet binnen het in artikel 16.82 Ow genoemde termijn is ingeschreven). Intrekking van een voorkeursrecht kan dus enkel en alleen plaatsvinden binnen deze wettelijke kaders. Dit rechtvaardigt het geven van de bevoegdheid aan het college om namens de raad te besluiten tot intrekking van het voorkeursrecht. Voorbeelden hiervan zijn om de snelheid in het proces te houden of als tijdens het ontwikkelproces blijkt dat het gebied waar het voorkeursrecht op is gevestigd, kleiner kan worden gemaakt. Daarnaast kan het ook gaan om feitelijke handelingen die het college moet verrichten, zoals doorhaling in de openbare registers (artikel 9.5 lid 2 Ow), mededeling van de intrekking of vernietiging aan de eigenaren of beperkt gerechtigden (artikel 9.5 lid 3 Ow).

1.3 *Sneller herstel van eigendomspositie voor de eigenaar.*

De vestiging van een voorkeursrecht beperkt de overdraagbaarheid van een onroerende zaak. Indien de gemeente besluit om het voorkeursrecht in te trekken, dan moet herstel van deze beperking zo snel mogelijk plaatsvinden. Intrekking door het college namens de raad is in tijd

² [Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3](#) p. 42, 71 en 205.



effectiever, sneller én binnen wettelijke termijnen dan intrekking door uw gemeenteraad. De eigenaar kan zo sneller ten volle genieten van zijn of haar eigendomsrecht.

1.4 *Mandaat is geen delegatie van bevoegdheden.*

Kenmerkend voor delegatie van bevoegdheden is onder meer dat degene die de bevoegdheid heeft gedelegeerd, die bevoegdheid zelf niet meer kan uitoefenen. Kenmerkend voor mandaat is onder meer dat de mandaatgever bevoegd blijft om de bevoegdheid zelf uit te oefenen en dat binnen de grenzen van het mandaat genomen besluit geldt als een besluit van de mandaatgever (op grond van artikel 10:2 Awb). Bij het mandateren van de intrekking blijft uw gemeenteraad dus ook bevoegd om tot intrekking van een voorkeursrecht te besluiten.

1.5 *Algemeen mandaat is nog slagvaardiger.*

Op grond van artikel 10.5 Awb kan uw gemeenteraad een algemeen mandaat of een mandaat per geval verlenen. Bij een algemeen verleend mandaat is het mogelijk te besluiten over alle intrekkingen van het voorkeursrecht, ongeacht de locatie. Dit is effectiever en slagvaardiger dan een per geval verleend mandaat. Zo uw gemeenteraad weet zijn er op meerdere locaties Wvg gevestigd, die door het overgangsrecht ook onder de Ow blijven gelden, Het overgangsrecht stelt deze gelijk aan de voorkeursrechten op basis van de nieuwe grondslagen uit de Omgevingswet. Een per geval verleend mandaat betekent dat per geval het college zou moeten besluiten over de intrekking. Dit komt de slagvaardigheid, snelheid en effectiviteit van de intrekking niet ten goede. Zeker niet als binnen acht (8) weken moet worden besloten of het bestuursorgaan akkoord gaat met een intrekkingverzoek door belanghebbende. Uw gemeenteraad zal dan ook worden verzocht om een algemeen mandaat te verlenen aan het college. Op grond van artikel 10.4 Awb heeft mandatering door uw gemeenteraad aan het college de instemming nodig van de gemandateerde, dus het college. Van deze instemming kan blijken uit het onderliggende collegevoorstel. Op grond van artikel 10:6 Awb zal het college uw gemeenteraad, middels een raadsinformatiebrief, informeren over een ingetrokken voorkeursrecht.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Aansprakelijkheid bij niet tijdig intrekken of laten doorhalen.*

Het bestuursorgaan moet zorgen voor directe doorhaling in de openbare registers van een ingetrokken voorkeursrecht (zie artikel 9.5 lid 2 Ow). Ook moet het bevoegd gezag mededelingen doen van het intrekken van het voorkeursrecht aan de eigenaren en beperkt gerechtigden op de onroerende zaak (zie artikel 9.5 lid 3 Ow).

Voor schade als gevolg van het niet tijdig intrekken of laten doorhalen is de overheid volledig aansprakelijk (zie artikel 15.52 Ow)³

³ Zie ook Handreiking Grondeigendom Omgevingswet, mei 2022, p. 24 en 25.



Participatie

Voor dit voorstel heeft geen participatie plaats hoeven vinden.

Financiën

Het mandateren van bevoegdheden heeft geen financiële gevolgen.

Uitvoering

Indien uw gemeenteraad positief besluit, zal de intrekking van een voorkeursrecht plaatsvinden door het college in naam van de raad, op de wijze en binnen de wettelijke kaders zoals de Ow voorschrijft. Het college zal uw gemeenteraad, middels een raadsinformatiebrief, informeren over een ingetrokken voorkeursrecht. Het mandaatbesluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Communicatie

Na vaststelling zal het mandaatbesluit bekend worden gemaakt in het digitale gemeentebblad, te vinden zijn op overheid.nl en op intranet (juridische pagina) worden geplaatst.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbesluit (volgende pagina)



Besluit van

Zaaknummer

4161668

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, nummer: 4161668;

gelet op:

- het bepaalde in de Gemeentewet, afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet;
- de instemming van het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 10:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

besluit:

vast te stellen het 'Mandaatbesluit intrekking voorkeursrecht 2024' conform bijgevoegd concept-besluit.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- mandaat: de bevoegdheid om in naam van een bestuursorgaan besluiten te nemen, alsmede de noodzakelijke feitelijke handelingen in het kader van de voorbereiding, bekendmaking en uitvoering daarvan te verrichten alsmede de ondertekening;
- raad: de gemeenteraad van de gemeente Arnhem;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem;

Artikel 2. Mandaat aan het college

De raad verleent mandaat aan het college voor het nemen van een besluit tot intrekking voorkeursrecht zoals bedoeld in artikel 9.5 van de Omgevingswet.

Artikel 3. Ondertekening door het college

Bij de uitoefening van de in dit besluit gemandateerde bevoegdheden is de ondertekening als volgt:

Namens de gemeenteraad van de gemeente Arnhem,

<handtekening>

<handtekening>

De secretaris,

De burgemeester,

<naam secretaris>

<naam burgemeester>



Artikel 4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 5. Citeertitel

Dit besluit kan aangehaald worden als: 'Mandaatbesluit intrekking voorkeursrecht 2024'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van (datum).

De griffier,

De voorzitter,