

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z - 25/101823/ 455805
Datum: Vrijdag 18 juli 2025
Onderwerp: Toepassing voorkeursrecht
Bijlage(n): 1. Juridisch technische uitleg en beantwoording van de raadsvragen

Geachte Raad,

Inleiding

De ontwikkelingen op Duindigt vragen om regie van de gemeente. Het college heeft met de vestiging van het voorkeursrecht de regie gepakt. In deze brief wil het college uw raad informeren over de laatste stand van zaken, het vervolg, de werking van het voorkeursrecht. Tijdens de raadsvergadering van 8 juli is toegezegd dat diverse juridische vragen die tijdens de vergadering zijn gesteld, zullen worden beantwoord in een raadsinformatiebrief. Deze beantwoording treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Kort feitenrelaas

Op 8 juni jongstleden is bekend geworden, dat één van de hypotheeknemers van Draf- en Renbaan Duindigt, wilde overgaan tot executoriale verkoop van de betrokken percelen en opstallen. Tot en met 8 juli was het mogelijk om een onderhands bod in te dienen. Als dit niet leidde tot een verkoop, zou op 23 juli de openbare executieveiling plaatsvinden.

Op 1 juli jl. heeft het college besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de locatie Duindigt. Dit voorlopig voorkeursrecht is op 3 juli 2025 in werking getreden. Hierover is uw raad op 4 juli geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief (066). Met de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht wordt een voorkeurspositie op de grondmarkt verworven bij een mogelijke verkoop van de gronden van het complex van de draf- en renbaan aan derden en kan de regie worden vergroot op de gewenste herontwikkeling van het complex. In deze brief wordt uitgelegd dat de eigenaar of beperkt gerechtigde bij een voorgenomen vervreemding/verkoop de gronden eerst aan de gemeente moet aanbieden. Bij een onderhandse executieverkoop biedt het voorkeursrecht de mogelijkheid om een gelijk of hoger bod in te dienen.

De Stichting Nederlandse Draf- en Rensport (NDR) is het landelijk orgaan voor de draf- en rensport. Ze stelt de koersagenda vast, bepaalt de spelregels en houdt toezicht op de naleving ervan. De Stichting Beheer Renbaan Duindigt (SBRD) is de eigenaar van de Draf- en Renbaan Duindigt. Op 8 juli heeft de Stichting Nederlandse Draf- en Rensport (NDR) bekendgemaakt dat de SBRD op 7 juli met de Stichting Villa Betty (Villa Betty) een koopovereenkomst heeft gesloten en tevens heeft ingeschreven in het Kadaster. Naar aanleiding van dit bericht is de voorgenomen executieveiling geannuleerd. Op 15 juli heeft de SBRD het college, met inachtneming van het gevestigde voorkeursrecht en de aanbiedingsplicht, verzocht om een beginselbesluit te nemen tot aankoop waarop eventuele onderhandelingen volgen of om af te zien van koop.

Standpunt van het college

Het gevestigde voorkeursrecht heeft ervoor gezorgd dat de regie weer bij de gemeente ligt. Het geeft de gemeente tijd en ruimte om met het beginselbesluit een zorgvuldige afweging te maken over de toekomst van Duindigt. Daarbij zijn de kansen voor het behoud van de hippische functie en een zorgvuldige en toekomstbestendige inrichting van het gebied van groot belang. Het college wil ook rekening houden met financiële risico's en openstaan voor mogelijke kansen voor het behalen van alle gemeentelijke beleidsdoelen voor dit gebied.

Het college moet binnen 6 weken – uiterlijk 26 augustus - een beginselbesluit nemen over het wel of niet starten van onderhandelingen tot aankoop van de gronden. Uiterlijk op 29 augustus zal het college uw raad nader informeren over het beginselbesluit en het verdere vervolg.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Vraag 1. Hoe werkt het voorkeursrecht?

Vestiging

Het college is bevoegd om het voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van de Omgevingswet. Na vestiging van het voorlopig voorkeursrecht door het college, dient binnen drie maanden een raadsbesluit genomen te worden over het te vestigen vervroegd voorkeursrecht. Dit is een besluit vooruitlopend op vaststelling van een Omgevingsvisie, programma en/of omgevingsplan voor de betreffende locatie. Het voorkeursrecht blijft dan 3 jaar van kracht. Na vaststelling van de Omgevingsvisie of het programma blijft het daarna nog 3 jaar van kracht. Na vaststelling van het omgevingsplan blijft het (vervolgens) nog eens 5 jaar van kracht, met de mogelijkheid van verlenging van 5 jaar. Het voorkeursrecht vervalt indien niet meer aan de wettelijke vereisten wordt voldaan waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd.

Aanbiedingsplicht

Indien een voorkeursrecht is gevestigd, moet de eigenaar of beperkt gerechtigde bij een voorgenomen vervreemding (dat kan zijn: verkoop van de eigendom of vestiging beperkt recht) eerst voldoen aan de aanbiedingsplicht aan de gemeente. Het college moet vervolgens binnen 6 weken een beginselbesluit tot aankoop nemen. Dat betekent dat het college moet aangeven wel of niet af te zien van het voorkeursrecht. Beslist het college niet (tijdig) om wel of niet tot aankoop over te gaan, dan is de vervreemder gedurende 3 jaar eenmalig vrij om zonder voorkeursrecht aan een derde te vervreemden. Het voorkeursrecht zelf blijft gewoon bestaan en is van toepassing op volgende vervreemdingen.

Er gelden diverse uitzonderingen op de aanbiedingsplicht, zoals bij overdracht in de familiesfeer of in geval van een executieverkoop. Over deze laatste hierna meer.

Aankoopprocedure

Na het beginselbesluit tot aankoop begint de onderhandelingsfase. Het tempo wordt daarbij bepaald door de vervreemder. Het voorkeursrecht is immers een **passief** verwervingsinstrument geen actief verwervingsinstrument, zoals onteigening. De gemeente zal haar biedingen moeten uitbrengen op basis van het principe van **marktconformiteit**.

Gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure

Indien de gemeente en vervreemder het in de onderhandelingen over de aankoop niet eens kunnen worden, dan kan de vervreemder aan het college de wens te kennen geven dat de rechtbank een oordeel over de prijs geeft. Het college moet binnen vier weken na ontvangst van die wens een verzoek daartoe bij de rechtbank indienen. Als het college een dergelijk verzoek niet

binnen de termijn van vier weken indient, is de vervreemder wederom gedurende drie jaar vrij de onroerende zaak aan een derde te vervreemden.

Indien het verzoek om prijsvaststelling tijdig is ingediend, benoemt de rechtbank vervolgens onafhankelijke rechtbankdeskundigen. Deze deskundigen dienen zo spoedig mogelijk advies uit te brengen over de koopprijs. Bij de bepaling van de koopprijs moet rekening worden gehouden met de werkelijke waarde c.q. de marktwaarde. Na het advies van deskundigen doet de rechtbank bij beschikking uitspraak op het verzoekschrift. Van deze beschikking staat beroep in cassatie bij de Hoge Raad open.

Als de gemeente het verzoekschrift intrekt voordat de rechtbank uitspraak heeft gedaan, heeft de verkoper wederom gedurende 3 jaar na de intrekking de vrijheid tot vervreemding aan derden. De rechter beslist dan bij beschikking over de kosten van de procedure.

Als de verkoper de aangeboden onroerende zaak niet tegen de in de beschikking van de rechtbank neergelegde prijs van de hand wenst te doen, dan is daarmee de procedure beëindigd. In dat geval blijft het voorkeursrecht wel ongewijzigd van kracht. Het staat de vervreemder vrij om na verloop van tijd de onroerende zaak opnieuw aan te bieden aan de gemeente.

Koopplicht

Als de vervreemder de aangeboden onroerende zaak wél tegen de door de rechtbank bepaalde prijs wil verkopen, dan geldt voor de gemeente een koopplicht. De verkoper kan gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de beschikking van de rechtbank, de gemeente dwingen om mee te werken aan totstandkoming van de notariële akte tot levering tegen betaling van de door de rechtbank bepaalde prijs.

Voorkeursrecht bij executieverkoop

Een openbare executieverkoop is op grond van art. 9.8 aanhef en sub e Omgevingswet altijd uitgezonderd van de aanbiedingsplicht aan de gemeente. Indien echter sprake is van een onderhandse executieverkoop, dan moet daarvoor op grond van art. 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek toestemming worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter. In dat geval moet de Voorzieningenrechter de gemeente op grond van voornoemd artikel uit de Omgevingswet de mogelijkheid bieden om een (beter) bod uit te brengen. Dit is dus enkel het geval als sprake is van een **onderhandse executieverkoop**.

Omdat is aangekondigd dat de (onderhandse of openbare) executieverkoop niet meer doorgaat, is deze situatie niet meer aan de orde. Blijkens het persbericht en de registerverklaring is op 7 juli 2025 tussen de SBRD en Villa Betty een 'reguliere' koopovereenkomst tot stand gekomen, zodat de executieverkoop volgens het persbericht niet meer hoefde door te gaan.

Vraag 2. Wat is de status van de koopovereenkomst die door de SBRD en Villa Betty in het kadaster is ingeschreven?

Op 1 juli jl. heeft het college besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de locatie Duindigt. Dit voorlopig voorkeursrecht is op 3 juli 2025 in werking getreden. De SBRD en Villa Betty hebben op 7 juli de koopovereenkomst ingeschreven in het kadaster, dus na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht. De SBRD is zich bewust van de gevolgen van de vestiging van het voorkeursrecht en zal slechts tot levering aan Villa Betty overgaan als er geen verplichting meer bestaat de percelen aan de gemeente aan te bieden. De SBRD heeft op 15 juli het college verzocht om een beginselbesluit te nemen over het wel of niet starten van de onderhandelingen tot aankoop van de gronden.

Vraag 3. Dateert de koopovereenkomst tussen de SBRD en Villa Betty van 2023 of van juli 2025?

Gesteld is dat tussen de SBRD en Villa Betty reeds in 2023 een al dan niet mondelinge koopovereenkomst zou zijn gesloten. De registerverklaring geeft heel duidelijk aan dat sprake is van een op 7 juli 2025 gesloten koopovereenkomst. Er is dus in elk geval geen koopovereenkomst uit 2023 ingeschreven.

Vraag 4. Is het voorkeursrecht gevestigd om dat vervolgens niet uit te oefenen?

Doel van het voorkeursrecht is om indien nodig de regierol op ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen uitvoeren of versterken en om speculatie tegen te gaan. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet, dat de gronden per definitie moeten worden aangekocht of onteigend. Het voorkeursrecht kan nog jaren gevestigd blijven, mits tijdig de vervolgstappen in de planologische besluitvorming worden gezet. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument, dat alleen van toepassing is als de vervreemder van plan is om tot vervreemding over te gaan. Dan moeten de gronden eerst te koop worden aangeboden bij de gemeente. De gemeente kan dan per situatie overwegen of ze hier voor openstaat. Dat betekent dat de gronden verkocht kunnen worden als de gemeente het recht niet uitoefent, maar het voorkeursrecht blijft wel gevestigd en geldend.