

36. Zorgvuldige inschrijving van voorkeursrechten onder de Omgevingswet

TJEERD KOOY EN SJORS AVERDONK

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), kortweg het voorkeursrecht, geïntegreerd in hoofdstuk 9 van deze nieuwe Omgevingswet. Dit instrument verplicht eigenaren van aangewezen gronden om deze bij een voorgenomen vervreemding eerst aan de overheid aan te bieden die het voorkeursrecht heeft gevestigd. Het voorkeursrecht is daarmee een voornaam middel voor gemeenten¹ om regie te houden op ruimtelijke ontwikkelingen, gewenste functies te sturen en grondspeculatie tegen te gaan.

De afgelopen jaren is een duidelijke stijging zichtbaar in het gebruik van het voorkeursrecht. In 2025 bleef het aantal gevestigde voorkeursrechten stabiel ten opzichte van 2024², wat nog steeds duidt op een hoog gebruik in vergelijking met de periode vóór de Omgevingswet. Bijna twee derde van de gevestigde voorkeursrechten heeft woningbouw als beoogde functie. Dit betreft zowel grootschalige uitleglocaties als afzonderlijke percelen binnen herontwikkelingsgebieden. Daarnaast worden voorkeursrechten relatief vaak ingezet voor bedrijventerreinen en maatschappelijke functies.

Wijziging in het inschrijvingsproces

Met de Omgevingswet is ook de wijze waarop voorkeursrechten bij het Kadaster worden ingeschreven gewijzigd. Waar voorheen het BRK-PB-portaal werd gebruikt, vindt aanbidding van voorkeursrechtbeschikkingen nu bij voorkeur plaats via SYVAS (Systeem voor het aanbieden van stukken). SYVAS is oorspronkelijk ontwikkeld voor notarissen, maar is inmiddels ook opengesteld voor overheden voor onder meer voorkeursrechtbeschikkingen en enkele andere besluiten.

SYVAS neemt een belangrijke positie in binnen het proces van vestiging van voorkeursrechten. De Omgevingswet bepaalt dat een voorkeursrechtbeschikking binnen vier dagen na bekendmaking moet worden ingeschreven. Zowel een te vroege als een te late inschrijving leidt tot een verplichte intrekking van het voorkeursrecht, maar wel met behoud van mogelijk nieuw besluit tot het vestigen van voorkeursrecht. Het moment van aanbieden van de voorkeursrechtbeschikking bij het kadaster is daarnaast ook het moment van in werking treden van het voorkeursrecht.

Planning en juridische zorgvuldigheid

Deze strikte termijn maakt duidelijk dat het vestigen van een voorkeursrecht niet alleen een inhoudelijk-juridisch traject is, maar ook een proces waarin planning en organisatie cruciaal zijn. Een essentieel aandachtspunt is het vastleggen van het beginmoment van de inschrijvingsperiode van vier dagen.

Voorkeursrechtbeschikkingen dienen aangetekend te worden verzonden; het tijdstip op het verzendbewijs geldt als aanvang van de termijn. De vier dagen lopen onafgebroken door, dus ook in weekenden en op feestdagen. Dit betekent dat de medewerker die verantwoordelijk is voor de inschrijving in het Kadaster binnen deze periode beschikbaar moet zijn. Afwezigheid door vakantie of ziekte kan directe juridische gevolgen hebben.

Praktische drempels bij het gebruik van SYVAS

Voordat SYVAS operationeel kan worden gebruikt, moeten diverse stappen worden doorlopen die een aanzienlijke doorlooptijd kennen van minstens een maand.

Te denken valt aan:

- het verkrijgen van toegang tot SYVAS;
- het aanvragen en beheren van de benodigde certificaten;
- installatie en technische inrichting;
- kennisopbouw over het gebruik van het systeem.

Daarbij is van belang dat het certificaat persoonsgebonden is. Dit maakt gemeenten kwetsbaar wanneer slechts één medewerker bevoegd en beschikbaar is. Wanneer een voorkeursrecht niet tijdig wordt ingeschreven, resteert slechts intrekking, met alle bestuurlijke en procedurele gevolgen van dien. Het advies is daarom om dit proces bij het opstarten van de voorbereidingen van het vestigen van een voorkeursrecht op orde te brengen, of om (delen van) de handelingen uit te besteden aan een gespecialiseerd bureau.

BRK-PB versus SYVAS

Het huidige registratiesysteem kent een belangrijk uitgangspunt: voorkeursrechten die via SYVAS zijn aangeboden, kunnen uitsluitend via SYVAS digitaal worden gewijzigd of doorgehaald. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer een perceel door de gemeente is verworven of wanneer de werkingsduur van het voorkeursrecht is verstreken. Hiervoor is de werkwijze dat een verzoek tot aanpassing via SYVAS in de kadastrale registratie wordt verwerkt.

Voor voorkeursrechten die nog via het oude BRK-PB-portaal zijn ingeschreven, geldt dat deze moeten worden gehercodeerd conform de transponeringstabel, zodat de juridische grondslag aansluit bij de standaarden van de Omgevingswet. Na deze hercodering zijn ook deze voorkeursrechten uitsluitend nog via SYVAS aanpasbaar.

Een belangrijk verschil met het oude systeem is dat SYVAS voor gemeenten grotendeels een 'black box' is. Waar voorheen inzichtelijk bleef op welke percelen een voorkeursrecht rustte, is dat nu alleen nog te controleren via individuele kadastrale uittreksels. Dit onderstreept het belang van een eigen gemeentelijke registratie.

Belang eigen voorkeursrechtenregistratie

Voor een zorgvuldige uitvoering is het essentieel dat gemeenten zelf vastleggen:

- welke percelen zijn belast met een voorkeursrecht;
- wat de juridische grondslag is;
- welke besluiten hebben geleid tot verlenging van rechtswege;
- wanneer een voorkeursrecht van rechtswege vervalt, inclusief de nieuwe datum wanneer een voorkeursrecht van rechtswege is verlengd.

Daarbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat percelen in de tijd vernummeren, wat herleidbaarheid bemoeilijkt. Het vastleggen van de geometrie van het voorkeursrecht is daarom van groot belang. Een goede registratie stelt de gemeente bovendien in staat om voorkeursrechten tijdig door te halen. De wet verplicht gemeenten om dit onverwijld te doen zodra het voorkeursrecht is vervallen of ingetrokken. Nalaten hiervan kan leiden tot schade.

Analoge aanbidding

Het blijft mogelijk om voorkeursrechten analoog (op papier) aan te bieden bij het Kadaster. Ook hierbij geldt de vierdagentermijn, maar de vorm van aanbieden verschilt iets met SYVAS. Voor iedere wijziging of doorhaling is een afzonderlijk verzoek nodig. Hoewel deze route juridisch valide is, blijkt zij op termijn minder efficiënt dan digitale aanbidding via SYVAS.

Noodzakelijke randvoorwaarde

Voor grondzakenjuristen en -medewerkers betekent de Omgevingswet dat het vestigen van een voorkeursrecht juridisch strakker en organisatorisch kwetsbaarder is geworden. De korte en harde inschrijvingstermijn, de afhankelijkheid van SYVAS en het ontbreken van een centraal inzichtelijk registratiesysteem maken dat fouten snel grote gevolgen hebben.

Een zorgvuldige voorbereiding, duidelijke interne verantwoordelijkheden en een eigen, actuele registratie van voorkeursrechten zijn onmisbaar. Gemeenten die dit niet op orde hebben, lopen reëel risico op onbedoelde intrekking van voorkeursrechten of aansprakelijkheid. Tijdig organiseren – of bewust uitbesteden – is daarmee geen luxe, maar een noodzakelijke randvoorwaarde voor een juridisch houdbare inzet van het voorkeursrecht onder de Omgevingswet.

1. Waar in dit stuk wordt gesproken over gemeente, kan ditzelfde proces ook gelden voor een provincie of de rijksoverheid.

2. Zie artikel 'Voorkeursrecht in aantallen', Rogeo BV, <https://www.rogeo.nl/voorkeursrecht-in-aantallen>.



Over de auteurs

Tjeerd Kooy is informatie-expert bij Rogeo.

Sjors Averdonk is GIS-specialist bij Rogeo.