

Voorkeursrechten in de Aanvullingswet grondeigendom

BR 2019/35

Op 4 februari 2019 is het Wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (hierna: de Aanvullingswet grondeigendom) bij de Tweede Kamer ingediend.² Het Wetsvoorstel bevat onder andere de door de regering beoogde regeling van voorkeursrechten op onroerende zaken in de Omgevingswet. In dit artikel wordt het Wetsvoorstel besproken. Ten behoeve van de minder goed in de huidige Wet voorkeursrecht gemeenten ingevoerde lezer wordt eerst ingegaan op de huidige regeling van voorkeursrechten. Daarna worden de wijzigingen in het nieuwe stelsel waarin het Wetsvoorstel voorziet uit de doeken gedaan.

1. De Wet voorkeursrecht gemeenten

1.1 De regeling in het kort

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) regelt voorkeursrechten op gronden ten behoeve van een gemeente, provincie of de Staat. Grond waarop een voorkeursrecht van toepassing is, kan niet worden vervreemd aan een ander dan het overheidslichaam dat het voorkeursrecht heeft gevestigd, zonder dat de grond eerst aan dat lichaam is aangeboden. De notaris heeft een poortwachtersfunctie, aangezien die bij een overdracht van onroerend goed moet verklaren dat er geen voorkeursrecht geldt. Rechtshandelingen – zoals bijvoorbeeld het sluiten van een koopovereenkomst – die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van het overheidslichaam kunnen door dat lichaam worden aangetast doordat die de nietigheid van de rechtshandeling kan inroepen.

1.2 Doel van de regeling

De voornaamste doelen van de Wvg zijn de versterking van de regierol van de overheid bij ruimtelijke ontwikkeling, verbetering van de onderhandelingspositie van de overheid op de grondmarkt en het tegengaan van speculatie c.q. het beheersen van de grondprijzen.³

Door – al dan niet in een vroeg stadium van planvorming – een voorkeursrecht te vestigen kunnen gemeenten grip krijgen op de eigendomsverhoudingen in het (toekomstige) plangebied. Door het voorkeursrecht kan voorkomen worden dat derde partijen zich een grondpositie verwerven, die de (voortvarende) ontwikkeling van het plangebied in de weg kan staan en kan leiden tot prijsopdrijving in het gebied.

1.3 Vestiging en verval voorkeursrecht

Onder de Wvg is de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen beperkt tot gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegekend of toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.⁴ Dat aan de grond een andere bestemming is toegedacht moet blijken uit een van de *grondslagen* voor de vestiging van een voorkeursrecht.⁵

Artikel 3 Wvg voorziet erin dat een bestemmings- of inpassingsplan als grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht kan functioneren. Een voorkeursrecht met een bestemmings- of inpassingsplan als grondslag geldt tot maximaal tien jaar na de inwerkingtreding van het plan. Artikel 4 Wvg voorziet in de vestiging van een voorkeursrecht op grond van een structuurvisie. Een dergelijk voorkeursrecht vervalt als uitgangspunt van rechtswege drie jaar na de vestiging van het voorkeursrecht. Artikel 5 Wvg voorziet in de vestiging van een voorkeursrecht in gevallen waarin nog geen bestemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld, maar waarin bij het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht terwijl het gebruik afwijkt van die bestemming. Een voorkeursrecht op deze grondslag geldt eveneens voor maximaal drie jaar.

De voorkeursrechten uit artikel 5, 4, en 3 Wvg volgen elkaar automatisch op. Indien na de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld, geldt het voorkeursrecht voortaan op grond van de structuurvisie respectievelijk het bestemmingsplan. Daarbij is dan natuurlijk wel vereist dat de structuurvisie of het bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat de termijn waarvoor het voorkeursrecht geldt is verstreken. Na ommekomst van die termijn vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen op grond van de artikelen 3, 4 en 5 Wvg wordt door de raad genomen. Vooruitlopend op het raadsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wvg een voorlopig voorkeursrecht vestigen voor de maximale duur van drie maanden. Een voorkeursrecht kan op deze manier in totaal 16 jaar en drie maanden gelden, eerst drie maanden op grond van een collegebesluit, vervolgens drie jaar op

1 Joske Hagelaars is advocaat bij Dirkzwager N.V.

2 Kamerstukken II 2018/19, 35133, 2.

3 Kamerstukken II 1994/95, 24235, 3.

4 Onder afwijkend gebruik wordt ook verstaan intensiever gebruik dan het huidige gebruik.

5 Op grond van artikel 4 lid 1 onder b Wvg geldt een uitzondering op de eis dat het toegedachte gebruik moet afwijken van het huidige gebruik in de situatie waarin gronden bij structuurvisie als moderniseringsgebied zijn aangewezen als bedoeld in artikel 3.5 Wro. Deze vrij uitzonderlijke situatie blijft in dit artikel verder buiten beschouwing.

basis van artikel 5, dan drie jaar op grond van artikel 4 en vervolgens tien jaar met als grondslag artikel 3 Wvg.

Indien niet meer aan de voorwaarden voor de vestiging van een voorkeursrecht wordt voldaan, bijvoorbeeld omdat aan de grond niet langer een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht, trekt het college het voorkeursrecht in. Na het intrekken van een voorkeursrecht of nadat het voorkeursrecht van rechtswege is vervallen, kan gedurende twee jaar niet opnieuw op dezelfde grondslag een voorkeursrecht worden gevestigd.⁶

Voor vestiging van voorkeursrechten ten behoeve van een provincie of de Staat geldt mutatis mutandis hetzelfde, met dien verstande dat als grondslag dan een provinciaal- dan wel rijksinpassingsplan of structuurvisie geldt.⁷

1.4 *Rechtsbescherming*

Een besluit tot aanwijzing van gronden waarvoor een voorkeursrecht geldt, treedt in werking de dag nadat in de Staatscourant van de terinzagelegging van het besluit kennis is gegeven. De eigenaren en beperkt gerechtigden tot de betrokken onroerende zaak worden per brief door het college geïnformeerd.

Tegen een besluit tot (voorlopige) aanwijzing van gronden waarvoor een voorkeursrecht geldt, staat volgens de normale regels van de Awb bezwaar en beroep open. Gelet op de korte looptijd van een voorlopig voorkeursrecht, geldt dat een bezwaar- of beroepschrift tegen dat besluit van rechtswege ook gericht is tegen het opvolgende raadsbesluit om een voorkeursrecht te vestigen.

1.5 *Aanbieding*

Zoals hiervoor al kort aan de orde kwam, brengt het voorkeursrecht mee dat de aangewezen onroerende zaak niet meer kan worden vervreemd zonder dat die eerst aan de gemeente is aangeboden. Onder vervreemding wordt, naast overdracht van de eigendom, mede verstaan de verdeling van een onroerende zaak, overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Op de aanbiedingsplicht bestaat een aantal uitzonderingen. De eerste categorie uitzonderingen betreft vervreemdingen in de familierechtelijke sfeer, te weten een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad, verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap en een uiterste wilsbeschikking. Verder zijn uitgezonderd transacties met de Staat, een provincie of een waterschap, executoriale verkopen en overeenkomsten met voorkeursgerechtigde pachters.⁸ Tot slot

zijn uitgezonderd transacties op basis van ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht al gesloten overeenkomsten voor zover a) vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs; b) de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat het voorkeursrecht in werking treedt; en c) de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.⁹

Naast deze in de wet genoemde uitzonderingen kan het college op verzoek van de eigenaar of beperkt gerechtigde op grond van gewichtige redenen ook besluiten dat de aanbiedingsplicht niet geldt.¹⁰

Indien de eigenaar de gemeente aanbiedt de betreffende onroerende zaak (of een gedeelte daarvan) te verwerven moet het college binnen zes weken laten weten of de gemeente al dan niet in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te verwerven. Indien die bereidheid niet bestaat, of er wordt niet tijdig gereageerd, dan heeft de rechthebbende gedurende drie jaar daarna de vrijheid tot vervreemding aan derden over te gaan. Daarbij geldt (vanzelfsprekend) dat de vrijheid om aan een derde te vervreemden alleen geldt voor hetgeen ook aan de gemeente is aangeboden. Indien de grond bijvoorbeeld aan de gemeente is aangeboden samen met andere gronden, of zelfs de onderneming van de rechthebbende, geldt de vrijheid alleen voor zover het de vervreemding van die zelfde eenheid betreft. De vrijheid tot vervreemding betekent niet dat het voorkeursrecht vervalt. Een nieuwe eigenaar zal indien hij wil vervreemden eerst weer aan de betrokken gemeente moeten aanbieden.

Indien de gemeente in beginsel bereid is tot verwerving over te gaan, treden partijen in onderhandeling over de vervreemdingsvoorwaarden. Indien dat niet tot overeenstemming leidt, kan de rechthebbende het college verzoeken om binnen vier weken een prijsvaststellingsprocedure bij de burgerlijke rechter te starten. Indien het college dat niet (tijdig) doet, geldt weer dat de gerechtigde gedurende drie jaar vrij is de grond aan een derde te vervreemden. In de prijsvaststellingsprocedure benoemt de rechtbank deskundigen die adviseren over de prijs en stelt die vervolgens vast, waarbij de waarde van de grond wordt bepaald met toepassing van de waarderingsregels uit de Ontheeningswet. Tegen het oordeel van de rechter staat geen hoger beroep open, wel cassatie.

De kosten van de procedure zijn als uitgangspunt voor rekening van de gemeente.

Nadat de rechtbank uitspraak heeft gedaan, is de gerechtigde niet verplicht om de grond tegen de vastgestelde prijs te verkopen aan de gemeente. Indien de gerechtigde dat wil,

⁶ Artikel 9c Wvg.

⁷ In het vervolg van dit artikel verwijs ik steeds naar een gemeente als partij die het voorkeursrecht vestigt.

⁸ Waarbij de uitzondering voor vervreemdingen aan pachters niet geldt indien het voorkeursrecht een structuurvisie of bestemmingsplan als grondslag heeft.

⁹ Artikel 10 lid 3 Wvg.

¹⁰ Artikel 10 lid 6 Wvg.

is de gemeente daarentegen wel gehouden tot aankoop voor de geadviseerde prijs over te gaan. De gerechtigde moet dat dan binnen drie maanden na de uitspraak bij aangetekende brief laten weten.

In gevallen waarin het college naar aanleiding van een aanbod laat weten niet tot verwerving te willen overgaan, kan de gerechtigde de burgerlijke rechter verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens zijn bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan de overdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs.

Indien na overdracht aan de gemeente de toegedachte bestemming niet wordt verwezenlijkt en een bestemmingsplan onherroepelijk wordt dat de vestiging van een voorkeursrecht niet zou hebben toegestaan, kan de rechtzittende schadevergoeding vorderen van de gemeente. Hetzelfde geldt bij een voorkeursrecht dat is gevestigd op grond van artikel 5 of 6 Wvg indien niet tijdig een opvolgende grondslag vastgesteld. Als schadeposten moet vooral worden gedacht aan misgelopen inkomsten of de mogelijkheid om de grond voor een hogere prijs aan een derde te verkopen.¹¹

2. Voorkeursrechten in de Omgevingswet

De regels met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht worden in de Omgevingswet geregeld in het daarvoor gereserveerde hoofdstuk 9. De (inhoudelijk gehandhaafde) schaderegeling wordt geregeld in het hoofdstuk van de Omgevingswet over schade, in artikel 15.52. De rechtsbescherming en de prijsvaststellingsprocedure worden geregeld in hoofdstuk 16. Veel materiële en procedurele regels zijn in de Omgevingswet gelijk aan die in de Wvg. Voor zover daarvan sprake is worden niet alle aspecten van het nieuwe stelsel hierna opnieuw tot in detail besproken.

2.1 Vestiging

Als grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht onder de Omgevingswet kan een omgevingsplan, een omgevingsvisie of een programma dienen. Vereist blijft dat de toegedeelde (bij een omgevingsplan) of toegedachte (bij een omgevingsvisie en programma) functie afwijkt van het huidige gebruik en niet agrarisch is. Als derde grondslag blijft de mogelijkheid gehandhaafd dat in het besluit waarbij gronden worden aangewezen waarvoor het voorkeursrecht geldt, daaraan een van het huidige gebruik afwijkende, niet-agrarische functie wordt toegedacht. In de Omgevingswet wordt geëxpliciteerd dat als grondslag altijd moet worden gekozen voor de meest concrete beschikbare grondslag. Indien een omgevingsplan voorhanden is waarin aan een bepaalde locatie een van het huidige gebruik afwijkende functie is toegedeeld, mag dus geen voorkeursrecht worden gevestigd op grond van een omgevingsvisie. Met betrekking tot gemeentelijke voorkeursrechten blijft de raad bevoegd.

De mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen blijft bestaan.

Voor de vestiging van voorkeursrechten ten behoeve van een provincie of de Staat is voortaan vereist dat sprake is van een provinciaal dan wel nationaal belang. Er hoeft geen sprake te zijn van een projectbesluit, de pendant van het huidige inpassingsplan.¹²

De termijnen waarvoor het voorkeursrecht maximaal kan gelden blijven gelijk, net als de automatische overgang van de ene naar de andere grondslag. Wat wel verandert is de termijn voor de mogelijkheid om op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht te vestigen. Die termijn was twee jaar en wordt in de Omgevingswet drie jaar.¹³

2.2 Inwerkingtreding en rechtsgevolgen

Anders dan onder de Wvg treedt het voorkeursrecht niet meer in werking een dag na publicatie in de Staatscourant. In plaats daarvan treedt het voorkeursrecht in werking door inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster. Die inschrijving kan geschieden binnen vier dagen na de bekendmaking van het voorkeursrecht.¹⁴ Indien het voorkeursrecht niet tijdig is ingeschreven vervalt het.

Het besluit waarbij tot het vestigen van het voorkeursrecht is besloten wordt – volgens de gewone regels van artikel 3:41 Awb – bekendgemaakt door toezending aan de belanghebbenden tot wie het besluit zich richt; in de praktijk zijn dat bij een voorkeursrecht de eigenaren en beperkt gerechtigden.

Enigszins onpraktisch lijkt mij de voorgestelde regeling van de terinzagelegging en de kennisgeving daarvan. Artikel 16.32b van het Wetsvoorstel bepaalt namelijk dat de voorkeursrechtbeschikking gedurende de bezwaartermijn ter inzage ligt, terwijl de bezwaartermijn niet is gekoppeld aan het moment van terinzagelegging.¹⁵ De bezwaartermijn gaat, conform de hoofdregel van 6:8 Awb, immers lopen vanaf het moment van bekendmaking (en dus toezending) van het besluit aan de belanghebbenden tot wie het besluit zich richt. Indien van de terinzagelegging – naar aanneem – vooraf kennis moet worden gegeven zal de kennisgeving eerder moeten worden gepubliceerd dan het besluit bekend is gemaakt en dus in werking kan zijn getreden. Dat leidt ertoe dat belanghebbenden nog enige tijd zullen hebben om het voorkeursrecht voor te blijven, bijvoorbeeld door nog snel een transactie aan te gaan. Dit effect kan nog worden versterkt doordat van de terinzagelegging van gemeentelijke en provinciale voorkeursrechtbeschik-

11 Rb. Rotterdam 19 juni 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:5138, JG 2013/72.

12 In de rest van dit artikel wordt uitgegaan van een gemeentelijk voorkeursrecht.

13 Artikel 9.3 Wetsvoorstel.

14 Artikel 16.82a Wetsvoorstel.

15 In het stelsel van de Wvg is het zo dat het besluit al in werking treedt en ter inzage ligt voordat belanghebbenden het krijgen toegezonden en de bezwaartermijn dus is gaan lopen.

kingen in een lokaal blad moet worden kennisgegeven in plaats van in de Staatscourant zoals onder de Wvg het geval is.¹⁶ Anders dan de Staatscourant verschijnen lokale bladen niet elke dag, maar meestal wekelijks.

Om voor mij onduidelijke reden moet de voorkeursrechtbeschikking – en dus niet de beslissing op bezwaar – op grond van het Wetsvoorstel tijdens de beroepstermijn opnieuw ter inzage worden gelegd.¹⁷

De rechtsgevolgen van het inwerkingtreden van een voorkeursrechtbeschikking blijven gelijk. Een vervreemder gaat niet over tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op naam waarvan het voorkeursrecht is gevestigd in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen. De notaris houdt daarbij zijn poortwachtersfunctie.¹⁸

Indien een voorkeursrecht van rechtswege is vervallen doordat de termijn waarvoor het geldt is verstreken of het voldoet anderszins niet meer aan de vestigingseisen, dan trekt het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd het voorkeursrecht in en zorgt het dat de aantekening in de openbare registers zo snel mogelijk wordt doorgehaald. Anders dan in de Wvg¹⁹ zijn burgemeester en wethouders in beginsel dus niet meer bevoegd een voorkeursrecht in te trekken dat de raad heeft gevestigd. De verplichting tot doorhaling bestaat ook indien de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd.²⁰ Over de intrekking, het van rechtswege vervallen en de vernietiging van een voorkeursrechtbeschikking informeert het bestuursorgaan de eigenaren en beperkt gerechtigden.

2.3 Aanbieding

De regels met betrekking tot de aanbidding aan de gemeente en de daarvoor geldende termijnen blijven grotendeels gelijk als onder de Wvg. Belangrijk verschil is dat een voorkeursrecht dat ten minste vijf jaar gebaseerd is geweest op een omgevingsplan vervalt indien de overheid niet bereid is tot aankoop over te gaan of niet tijdig op het aanbod reageert.²¹

Het meest ingrijpende verschil met de huidige regeling van voorkeursrechten vormt zonder twijfel een nieuwe uitzondering op de aanbiddingsplicht. Op grond van het voorgestelde artikel 9.11 beslist het college dat het voorkeursrecht

op grond van een omgevingsplan niet geldt als de vervreemder aannemelijk maakt dat de verkrijger:

- a. bereid en in staat is om de verwezenlijking van de toegedeelde functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, op zich te nemen;
- b. daarvoor concrete en op uitvoering gerichte voorname heeft; en
- c. de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving zal verwezenlijken op de wijze zoals op grond van het omgevingsplan is voorzien.

Hiermee wordt een uitzondering gemaakt voor de zelfrealiserende verkrijger. Daarmee is aansluiting gezocht bij de regels over zelfrealisatie bij onteigening.²² In de praktijk zal dit artikel het nut van voorkeursrechten flink kunnen ondergraven. De mogelijkheden voor de overheid om de regie in handen te houden en speculatie tegen te gaan, staan of vallen met de mogelijkheid om desgewenst projectontwikkelaars buiten de deur te houden. De geïntroduceerde uitzondering impliceert ook dat vervreemder en verkrijger wellicht al bepaalde afspraken gemaakt zullen moeten hebben, anders kan de vervreemder waarschijnlijk niet aannemelijk maken dat de verkrijger aan de voorwaarden zal voldoen. De vraag is of dergelijke afspraken dan nog wel kunnen worden aangetast omdat ze de strekking hebben afbreuk te doen aan het voorkeursrecht. Mij lijkt goed verdedigbaar dat afspraken die zien op het gebruikmaken van deze uitzonderingsgrond geen afbreuk doen aan het voorkeursrecht. Indien dat inderdaad zo is, is de vervolgvraag vanaf wanneer deze afspraken moeten kunnen worden gemaakt. Als afspraken gericht op uitvoering van een nog vast te stellen omgevingsplan al toelaatbaar zouden zijn, blijft er van het voorkeursrecht weinig zinvols over.²³

Met betrekking tot de uitzonderingen op de aanbiddingsplicht is verder voor bestaande overeenkomsten gewijzigd dat die moeten zijn gesloten vóór de bekendmaking van het voorkeursrecht, in plaats van vóór de inwerkingtreding.²⁴ Ook is er een uitzondering toegevoegd overdrachten aan een echtgenoot of geregistreerd partner en voor de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 BW.²⁵

De regels over de eventuele prijsvaststellingsprocedure en de daarbij te hanteren taxatieregels blijven gelijk. Net als in de Wvg is een gerechtigde aan het eind van de prijsvaststellingsprocedure niet verplicht om tot verkoop over te gaan, maar de overheid wel verplicht om te kopen indien de hele prijsvaststellingsprocedure is doorlopen. De rechtvaardiging daarvoor is, net als in het huidige stelsel, dat de over-

16 Artikel 16.32b lid 2 Wetsvoorstel.

17 Artikel 16.91 Wvg. De memorie van toelichting suggereert dat dit nu ook al zou gelden op grond van artikel 7 Wvg, maar een bepaling van die strekking lees ik daarin niet.

18 Daarbij is nog interessant dat de regering zich – anders dan eerder (zie pagina 63 van de memorie van toelichting) – op het standpunt stelt dat de wet zich tegen eigendomsoverdracht verzet indien in strijd met een geldend voorkeursrecht wordt gehandeld. Daarmee zou het voorkeursrecht in goederenrechtelijke zin aan de overdracht van de onroerende zaak in de weg staan op grond van art. 3:83 BW.

19 Artikel 8 Wvg.

20 Bedoeld zal zijn de herroeping van de beschikking. Een primair besluit wordt doorgaans niet vernietigd maar ofwel door het bestuur ofwel door de rechter herroepen.

21 Artikel 9.14 lid 2 Wetsvoorstel.

22 Welke – in de jurisprudentie over de Onteigeningswet ontwikkelde – regels in de Omgevingswet zijn gecodificeerd in het hoofdstuk over onteigening (artikel 11.7 lid 2 Wetsvoorstel).

23 Zie ook de kritiek van De Snoo op de consultatieversie van het Wetsvoorstel in *TBR* 2016/168.

24 Vgl. artikel 9.9 lid 1 onder b van het Wetsvoorstel met artikel 10 lid 3 onder b Wvg.

25 Artikel 9.8 Wetsvoorstel.

heid gedurende de procedure genoeg gelegenheid heeft om van verwerving af te zien indien die toch niet opportuun wordt geacht.

Tot slot wordt in het Wetsvoorstel ook voorzien in de mogelijkheid om verwerving door de overheid af te dwingen wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder en wordt het recht op schadevergoeding bij – kort gezegd – het uitblijven van verwezenlijking van de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd na overdracht van de onroerende zaak aan de gemeente.

3. **Afsluiting**

Het Wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet behelst voor een groot deel niet meer dan de inbedding van het huidige stelsel van de Wet voorkeursrecht gemeenten in de Omgevingswet, met vanzelfsprekend de nodige terminologische aanpassingen. Bepaald praktisch is dat een voorkeursrechtbeschikking voortaan in de openbare registers van het Kadaster wordt ingeschreven. Dat maakt dat het voor eenieder relatief eenvoudig wordt om te controleren of een voorkeursrecht van toepassing is en op grond waarvan het voorkeursrecht is gevestigd.

De belangrijkste wijziging, inhoudende dat vervreemding aan een verkrijger die wil zelfrealiseren onder omstandigheden zal zijn toegestaan, zal voor overheden waarschijnlijk bepaald ongunstig uitpakken. Waar een voorkeursrecht nu nog maximale mogelijkheden biedt voor het tegengaan van speculatie, het houden van een regierol bij ruimtelijke ontwikkeling en het versterken van de onderhandelingspositie van de overheid, zullen deze doelstellingen onder de Omgevingswet waarschijnlijk minder goed uit de verf komen.