



M.Boeren-Knetemann en E.A.W. van Rhijn¹

Handreiking grondeigendom Omgevingswet

In mei 2022 is de Handreiking grondeigendom Omgevingswet uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In deze derde handreiking (eerder is in het Land en Tuinbouw Bulletin gepubliceerd over de Handreiking kostenverhaal Omgevingswet (2022, nummer 10) en de Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet (2022, nummer 11/12)), uitgebracht met het oog op de komende inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow), wordt ingegaan op de in de Ow opgenomen regelingen voor de grondbeleidsinstrumenten voorkeursrecht, onteigening en stedelijke kavelruil. Tevens komen de veranderingen ten opzichte van de huidige en te vervallen onteigeningswet en Wet voorkeursrecht gemeenten aan de orde.

Kort gezegd gaan de administratieve en gerechtelijke procedures bij onteigening in de Ow geheel veranderen. De gevolgen voor het voorkeursrecht zijn echter veel minder verstrekkend en betreffen slechts enkele inhoudelijke wijzigingen. Tot slot is de regeling voor kavelruil in het stedelijk gebied een nieuw instrument in de Ow. De faciliteiten die de Ow hiervoor biedt, waren eerder niet beschikbaar. Ondanks dat de inwerkingtreding van de Ow wederom is uitgesteld - ditmaal naar 1 januari 2024 – gaan wij in dit artikel toch in op de belangrijkste wijzigingen voor de hierboven genoemde grondbeleidsinstrumenten. Een goede voorbereiding is immers het halve werk.

De Handreiking grondeigendom

De Handreiking grondeigendom is prettig leesbaar en geeft een overzicht van drie grondbeleidsinstrumenten die via de Aanvullingswet grondeigendom zijn toegevoegd aan de Ow. Het doel van de handreiking is om een systematische uitleg van de regelgeving te geven aan onder meer juridisch adviseurs en medewerkers van overheden die met het onderwerp te maken hebben. Het bevat geen draaiboeken of modellen. De handreiking start met een inleiding, waarin alle in de Ow opgenomen instrumenten die ingrijpen het grondeigendom worden opgesomd en kort worden toegelicht, waarbij tevens de relatie met grondbeleid wordt geduïd. Na de inleiding volgt behandeling van achtereenvolgens het voorkeursrecht, onteigening en stedelijke kavelruil. Aan dit laatste onderwerp worden de minste pagina's gewijd. Onteigening daarentegen beslaat bijna de helft van de 95 pagina's tellende handreiking. Opvallend is dat de instrumenten herverkaveling en kavelruil landelijk gebied, welke instrumenten eveneens zijn opgenomen in de Aanvullingswet grondeigendom, niet worden besproken.

Voorkeursrecht

De huidige wetgeving omtrent voorkeursrechten is opgenomen in de per 1 januari 1985 in werking getreden Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: 'Wvg'). Deze zal komen te vervallen wanneer de Ow in werking treedt. Hierna volgen de meest in het oog springende aanpassingen ten opzichte van

¹ Ten tijde van schrijven van dit artikel waren beide auteurs, M. (Manouk) Boeren-Knetemann en E.A.W. (Lies) van Rhijn, als administratief grondzakendeskundige werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen.

de Wvg voor wat betreft de vestiging/grondslagen, de inwerkingtreding en de geldingsduur van het voorkeursrecht.

Vestiging/grondslagen

Onder de Ow wordt een voorkeursrecht gevestigd door middel van een voorkeursrechtbeschikking. Voor het geven van een voorkeursrechtbeschikking moet een grondslag zijn. Dit kan een van de volgende planologische besluiten zijn, waarin een nieuwe functie aan het vestigingsgebied is toegedacht:

- een zelfstandig besluit van de gemeenteraad of provinciale staten;
- een omgevingsvisie (Wvg: structuurvisie voor gehele gemeente);
- een programma (Wvg: gebiedsgerichte structuurvisie); en
- een omgevingsplan (Wvg: bestemmingsplan en inpassingsplan).

Inwerkingtreding

Een van de belangrijkste verschillen met de huidige wetgeving is dat het moment van inwerkingtreding van het voorkeursrecht wijzigt. Onder de Wvg treedt een voorkeursrecht in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin de gemeente de terinzagelegging van het Wvg besluit bekend heeft gemaakt. In de Omgevingswet is de inwerkingtreding gekoppeld aan het tijdstip van inschrijving in de openbare registers. Als tijdstip van inschrijving houdt het Kadaster het exacte tijdstip aan waarop het aan het Kadaster is aangeboden. Het is voor het bestuursorgaan dan ook van belang om de voorkeursrechtbeschikking zo spoedig mogelijk na de bekendmaking ervan te laten registeren. Door inschrijving op de datum van bekendmaking kan worden voorkomen dat de onroerende zaak of een beperkt recht daarop alsnog aan een derde wordt verkocht. Overigens heeft de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers tot gevolg dat de verplichte inschrijving van de gemeentelijke voorkeursrechtbeschikkingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie met de komst van de Ow komt te vervallen.

Geldingsduur

Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het omgevingsplan heeft een geldingsduur van 5 jaar met een mogelijkheid tot eenmalige verlenging van 5 jaar. Onder de Wvg is de geldingsduur van een voorkeursrecht met als grondslag een bestemmingsplan 10 jaar.

De totale maximale geldingsduur van een voorkeursrecht is, net als onder de Wvg, ook onder de Omgevingswet 16 jaar en 3 maanden (3 maanden + 3 jaar + 3 jaar + 5 jaar + 5 jaar verlenging).

Een voorkeursrecht vervalt onder de Ow als het al 5 jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan en de gemeente afziet van aankoop. Deze mogelijkheid bestaat niet in de Wvg.

Onteigening

Onteigening is nu geregeld in de onteigeningswet. Die wet wordt met de inwerkingtreding van de Ow grotendeels ingetrokken. De criteria voor onteigening zijn in de Ow onveranderd gebleven: de onteigening dient in het algemeen belang te zijn en de onteigening dient noodzakelijk en urgent te zijn. Een nieuw criterium is dat noodzaak ontbreekt als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt. Dit staat niet in de handreiking, maar volgt uit artikel 11.7 Ow.

In het hierna volgende komen wijzigingen aan de orde voor wat betreft de volgende onderwerpen: de procedure, de grondslagen, zelfrealisatie, de onteigeningsbeschikking, de zienswijzeprocedure, de

bekendmaking van de onteigeningsbeschikking, de bekrachtigingsprocedure, onteigeningsbeschikking bij de rechtbank, de schadeloosstellingsprocedure, de onteigeningsakte en eigendomsovergang, definitieve schadeloosstelling en overgangsrecht.

Procedure

In de Ow is de procedure voor onteigening op de schop gegaan. Zo zijn de twee procedures – het Kroonbesluit en de dagvaardingsprocedure – geheel veranderd. Het besluit tot onteigening wordt losgekoppeld van het besluit over de schadeloosstelling. In plaats van een Kroonbesluit tot onteigening dat op verzoek van een bestuursorgaan wordt genomen, neemt het bestuursorgaan zelf een besluit tot onteigening. De rol van de Kroon komt te vervallen. Ook de adviesrol van de Raad van State is in de Ow geschrapt. Een besluit tot onteigening moet bekrachtigd worden door de bestuursrechter.

De gerechtelijke procedure zal alleen nog over de schadeloosstelling gaan. De civiele rechter spreekt niet meer de onteigening uit en kan ook geen bezwaren tegen de onteigening behandelen. De gerechtelijke procedure zal niet langer een dagvaardingsprocedure zijn, maar een verzoekprocedure bij de burgerlijke rechter. De eigendomsoverdracht verloopt via de notaris en niet meer via een vonnis van de rechtbank.

Doordat de beide genoemde gerechtelijke procedures parallel geschakeld kunnen worden, zal de onteigeningsprocedure gemiddeld sneller doorlopen kunnen worden, aldus de auteur van de handreiking. Onder de onteigeningswet is de doorlooptijd 23 tot 30-36 maanden bij cassatie. De in de in de handreiking opgenomen verwachte doorlooptijd van een totale onteigeningsprocedure bedraagt gemiddeld 17 tot 25 maanden bij hoger beroep. De vraag is of deze verwachte doorlooptijd reëel is. Gezien de drukte bij de Nederlandse rechtbanken is het denkbaar dat de wettelijk gestelde termijn van zes maanden voor het doen van een uitspraak in de bekrachtigingsprocedure niet (altijd) wordt gehaald en het vonnis wordt aangehouden. Daarnaast is de verwachting dat vaker gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan van de huidige cassatieprocedure onder de Onteigeningswet.

Grondslagen

De Omgevingswet kent drie besluiten die de grondslag kunnen vormen voor een onteigeningsbeschikking:

1. een vastgesteld omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan);
2. een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
3. een vastgesteld projectbesluit.

Zelfrealisatie

Wanneer de belanghebbende bereid en in staat is om de door de gemeente beoogde ontwikkeling op zich te nemen kan deze een beroep doen op zelfrealisatie. Volgens de jurisprudentie onder de onteigeningswet kan alleen de eigenaar zich beroepen op zelfrealisatie. De Omgevingswet biedt die mogelijkheid tevens aan beperkt gerechtigden op de onroerende zaak, bijvoorbeeld een erfpachter met eeuwigdurende erfpacht. Een ruimere groep dan onder de onteigeningswet dus. Als het voornemen tot zelfrealisatie past binnen de (privaatrechtelijke) erfpachtvoorwaarden, lijkt er geen juridisch beletsel voor zelfrealisatie. Als de nieuwe functie niet past binnen de erfpachtvoorwaarden, lijkt het een beletsel voor een beroep op zelfrealisatie, wanneer de bloot eigenaar niet bereid is mee te werken aan aanpassing van erfpachtvoorwaarden.

Er doet zich een bijzondere situatie voor als de onteigenaar zelf de erfverpachter is. De onteigenaar kan dan de zelfrealisatie niet afwijzen met uitsluitend een formeel beroep op de erfpachtvoorwaarden. Dat zou in strijd zijn met het bestuursrechtelijke fair-play-beginsel. De onteigenaar moet in die situatie bereid zijn om aanpassing van de erfpachtvoorwaarden te overwegen. Kan de onteigenaar aantonen dat zelfrealisatie vanuit een oogpunt van integrale ontwikkeling en/of beheer of gebruik niet wenselijk is of kan hij aantonen dat de wijze van uitvoering niet conform de door het bevoegd gezag gewenste wijze is, dan kan dit de zelfrealisatie belemmeren en kan dit een geldige reden zijn om niet mee te werken aan wijziging van de erfpachtovereenkomst.

Ook een opstaller kan een beroep op zelfrealisatie doen, wanneer de nieuwe functie past binnen zijn (privaatrechtelijke) opstalrecht. Een beroep op zelfrealisatie door een ander dan de eigenaar lijkt alleen mogelijk voor een erfpachter of opstaller of een houder van een daarmee vergelijkbaar oud zakelijk recht. Andere beperkt gerechtigden beschikken over te weinig rechten om met succes een beroep op zelfrealisatie te kunnen doen.

Onteigeningsbeschikking

Een onteigeningsbeschikking kan ambtshalve of op aanvraag worden genomen. Wanneer het gaat om een te realiseren project van de overheid die de onteigeningsbeschikking neemt, is een aanvraag (tot het nemen van een onteigeningsbeschikking) niet aan de orde en wordt de beschikking ambtshalve genomen. Het kan echter ook voorkomen dat een derde om onteigening verzoekt (bijvoorbeeld woningcorporaties, ProRail, nutsbedrijven en drinkwaterbedrijven). Voor die situaties zijn in de Omgevingsregeling (artikel 7.215c) aanvraagvereisten opgenomen. De Omgevingswet verklaart, zowel bij een ambtshalve onteigeningsbeschikking als bij een onteigeningsbeschikking op aanvraag, de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op het nemen van een onteigeningsbeschikking.

Voor onteigeningsbeschikkingen op aanvraag geldt een beslistermijn van zes maanden na ontvangst van de aanvraag met een mogelijkheid tot verlenging met een redelijke termijn (mits de verlenging binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag wordt aangekondigd). Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-onteigeningsbeschikking geldt een kortere beslistermijn: dan moet de beschikking binnen vier weken na verstrijken van de zienswijzetermijn worden genomen. Voor ambtshalve te nemen onteigeningsbeschikkingen geldt uiteraard geen beslistermijn. De aanvraag moet worden afgewezen als niet voldaan is aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan onteigening.

Zienswijze-procedure

Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking. Deze zienswijze-procedure komt in de plaats van de zienswijzenprocedure betreffende het verzoek tot onteigening. De Omgevingswet bevat een opsomming van diegenen die in ieder geval als belanghebbenden worden aangemerkt. Die opsomming is niet uitputtend bedoeld, er kunnen ook andere belanghebbenden zijn. Onder de onteigeningswet gelden hypotheekhouders en beslagleggers in beginsel niet als belanghebbenden in de procedure bij de Kroon. Het is echter niet uitgesloten dat zij onder de Omgevingswet wel als belanghebbende moeten worden aangemerkt. Zij zouden door de onteigening in een slechtere positie kunnen komen te verkeren. Denkbaar is ook dat een economisch eigenaar kan worden aangemerkt als belanghebbende, indien deze een voldoende rechtstreeks en

actueel belang heeft bij de onroerende zaak. Op deze punten moet de jurisprudentie worden afgewacht.

Bekendmaking onteigeningsbeschikking

Voor de bekendmaking van de onteigeningsbeschikking gelden dezelfde eisen als voor het ontwerp van de onteigeningsbeschikking; kennisgeving, toezending aan belanghebbenden en vervolgens terinzagelegging. Het dagelijks bestuur (college van B&W of Gedeputeerde Staten) moet dezelfde stukken ter inzage leggen als bij het ontwerp van de onteigeningsbeschikking, met eventuele veranderingen die daarin later zijn aangebracht.

Bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking bij de rechtbank

Elke onteigeningsbeschikking moet worden bekrachtigd door de rechter. Om de onteigeningsprocedure voort te kunnen zetten dient het bestuursorgaan naast het vaststellen van de onteigeningsbeschikking dan ook te besluiten tot het verzoeken van de rechtbank om bekrachtiging van die beschikking.

Voor het indienen van het bekrachtigingsverzoek geldt een fatale termijn: het verzoek moet worden ingediend binnen zes weken nadat de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd en daarvan kennis is gegeven. Gedurende deze periode van zes weken kan iedere belanghebbende bedenkingen tegen de onteigeningsbeschikking indienen bij de rechtbank, die de bedenkingen vervolgens aan het bestuursorgaan toestuurt. Binnen vier weken dient het bestuursorgaan een reactie op de binnengekomen bedenkingen in te dienen bij de rechtbank.

Na deze fase van vooronderzoek start de rechtbank een onderzoek ter zitting (partijen worden uitgenodigd voor een mondelinge behandeling) en voert de rechtbank de zogeheten basistoets uit, ook wanneer geen bedenkingen zijn ingebracht. Hiermee wordt gewaarborgd dat niemand onteigend zal worden zonder dat een rechter zich heeft uitgesproken over de onteigening. Bij het uitvoeren van de basistoets beoordeelt de rechter of de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking volgens de wettelijke vormvoorschriften van de Omgevingswet is verlopen, of er een onteigeningsbelang en – noodzaak is en of de onteigening urgent is. Het is nog de vraag of deze toetsing door de rechter hetzelfde zal verlopen als de toetsing door de Kroon. Een belangrijke verandering is in ieder geval het vervallen van de mogelijkheid voor de onteigenaar om het onteigeningsplan in concept voor te leggen aan het toetsende orgaan.

Bij het komen tot een uitspraak baseert de rechter zich naast de basistoets ook op het verzoekschrift, de eventuele bedenkingen, de overgelegde stukken en het verhandelde tijdens het vooronderzoek en het onderzoek ter zitting.

De rechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de termijn voor het inbrengen van bedenkingen, wanneer geen bedenkingen zijn ingebracht. Wanneer wel bedenkingen zijn ingebracht zal de rechter uitspraak doen binnen zes maanden na ontvangst van de reactie van het bestuursorgaan op de bedenkingen.

Bij bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking treedt deze in werking op de dag nadat de uitspraak ter inzage is gelegd. Tegen de uitspraak staat hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open voor belanghebbenden die bedenkingen tegen de onteigeningsbeschikking hebben ingebracht. Er is dan dus rechtstreekse rechtsbescherming, die er niet is tegen het huidige Kroonbesluit.

Schadeloosstellingsprocedure onteigening

Onder de Omgevingswet is de schadeloosstellingsprocedure losgekoppeld van de procedure over de onteigeningsbeschikking. De schadeloosstellingsprocedure blijft bij de burgerlijke rechter en wordt ingeleid met een verzoekschrift. Hiermee wordt afscheid genomen van de huidige dagvaardingsprocedure die niet goed aansluit bij de aard van de zaak. Het gaat immers om een verzoek aan de rechter om de schadeloosstelling vast te stellen. Het verzoekschrift kan worden ingediend na bekendmaking van de vastgestelde onteigeningsbeschikking. Het is dus niet nodig te wachten tot de beschikking is bekrachtigd of onherroepelijk is geworden. Het is echter niet verplicht het verzoek direct in te dienen; dit mag nog tot 12 maanden na het onherroepelijk worden van de onteigeningsbeschikking.

Vervolgens kan de onteigende een verweerschrift in (laten) dienen (door een advocaat) en wordt door de rechtbank een eerste zitting georganiseerd waar de rechter kijkt of tot een schikking kan worden gekomen. Wanneer dit niet het geval is, benoemt de rechter een oneven aantal deskundigen, waarna een descente plaatsvindt. Vervolgens bepaalt de rechter zo snel mogelijk een voorlopige schadeloosstelling.

Onteigeningsakte en eigendomsovergang

Wanneer de voorlopige schadeloosstelling is betaald, het besluit ter uitvoering waarvan de onteigening nodig is én de onteigeningsbeschikking onherroepelijk zijn, kan de onteigeningsakte worden ingeschreven. De onteigeningsakte is een nieuw fenomeen en het opstellen ervan is voorbehouden aan de notaris, die hiermee een (niet-inhoudelijke) rol van betekenis krijgt in het onteigeningsproces. De notaris is niet belast met het inhoudelijk toetsen van de onteigeningsbeschikking, maar controleert de vereisten voor het verlijden van de onteigeningsakte conform art. 11.16 Ow. Door inschrijving van deze akte in de openbare registers gaat de eigendom formeel over van de onteigende naar de onteigenaar.

Definitieve schadeloosstelling

Nadat de eigendom formeel is overgegaan organiseert de rechtbank een zitting om het deskundigenbericht te behandelen. Vervolgens wordt in een eindbeschikking de definitieve schadeloosstelling vastgesteld door de rechter.

Overgangsrecht

Het oude (huidige) recht blijft van toepassing als een verzoek tot het nemen van een Koninklijk Besluit tot onteigening is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Voor de gehele procedure, tot en met het betalen van de definitieve schadeloosstelling, blijft dan de onteigeningswet van toepassing.

Stedelijke kavelruil

Kavelruil is nu nog geregeld in de Wet inrichting landelijk gebied (hierna: Wilg) en gaat straks over naar de Omgevingswet. Met de overgang naar de Omgevingswet wordt, naast de (dwingende) herverkaveling en de kavelruil landelijk gebied uit de Wilg een nieuw instrument geïntroduceerd: stedelijke kavelruil. Met het instrument stedelijke kavelruil kan, in overeenstemming met de aan locaties toegepaste functies, de inrichting van het leefgebied worden verbeterd voor doelen op het gebied van onder meer economie, woningbouw of recreatie. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan

het herinrichten van bedrijventerreinen zodat gevestigde bedrijven kunnen groeien of het verplaatsen van winkeliers van gebieden met veel leegstand naar levendige winkelgebieden.

In een kavelruil ruilen minimaal 3 partijen hun grond op vrijwillige basis. De kavelruilovereenkomst maakt het mogelijk een groot aantal koop- of ruilovereenkomsten en –transacties in één overeenkomst op te nemen. Het doel is om vrijwillig, snel en gemakkelijk tot een betere verkaveling te kunnen komen.

In artikel 12.47 Ow is de niet-stedelijke variant, kavelruil in het landelijk gebied, afgebakend van de stedelijke kavelruil. Dit is primair bedoeld om het (financieel) stimuleren van deze vorm van kavelruil als onderdeel van provinciaal beleid voor het landelijk gebied mogelijk te maken. Deze provinciale subsidiëring is overigens niet een verplicht traject voor de deelnemers aan de kavelruil: wanneer duidelijk is dat de voorgenomen kavelruil niet voldoet aan de door de betreffende provincie gestelde nadere voorwaarden, zal er doorgaans voor worden gekozen om geen provinciale subsidie aan te vragen. Aangezien deze subsidie, net als onder de Wilg het geval is, ontkoppeld is, laat het niet aanvragen van provinciale subsidie de geldigheid (en mogelijke fiscale stimulering) van de kavelruil onverlet. Bovendien geldt uitsluitend voor deze variant een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Een kavelruilovereenkomst voor een kavelruil landelijk gebied is alleen mogelijk voor kavels buiten het stedelijk gebied met een niet-stedelijke functie. De exacte reikwijdte van deze laatste term is, net als onder Wilg het geval is, niet volledig duidelijk.

Voldoet een kavelruil niet aan de in artikel 12.47 Ow gestelde eisen, dan is, mits wel aan alle eisen van art. 12.44-12.46 Ow wordt voldaan, sprake van stedelijke kavelruil, valt de kavelruil buiten het stimuleringsbeleid van de provincie en geldt bovendien geen vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een ruil tussen onroerende zaken die zowel in het stedelijk als het landelijk gebied gelegen zijn.

Kavelruilovereenkomst

Bij een kavelruil dienen tenminste drie partijen hun toebehorende onroerende zaken in te brengen. De massa die dan ontstaat, verkavelen zij onder elkaar bij (een in de openbare registers in te schrijven) notariële kavelruilakte. Daarnaast kan een kavelruil ook elementen van koop bevatten; partijen kunnen tegen inbreng van onroerende zaken een geldsom bedingen of tegen inbreng van een geldsom onroerende zaken bedingen. Dat laatste is niet toegestaan bij overeenkomsten waaraan maar drie partijen deelnemen. Alle drie partijen moeten dan onroerende zaken inbrengen. De regeling voor kavelruil onder de Omgevingswet biedt fiscale (vrijstelling van overdrachtsbelasting) en -mogelijk- financiële voordelen (gehele of gedeeltelijke subsidiëring van notariële en kadastrale kosten). Daarnaast bestaat er een praktisch voordeel omdat alle benodigde transacties (ruil en eventueel koop) in één overeenkomst bij elkaar gebracht kunnen worden. Tot slot biedt de zakelijke werking van de in de openbare registers in te schrijven kavelruilovereenkomst (waarbij deze inschrijving, in tegenstelling tot hetgeen onder de Wilg het geval was, verplicht is) extra zekerheid die ook van belang is bij het wijzigen van hypotheek of het verkrijgen van kredieten.

Conclusie en betekenis voor de praktijk

Met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht kan uit de Handreiking grondeigendom worden opgemaakt dat de huidige procedure an sich niet veel afwijkt van de onder de Omgevingswet opgenomen procedure. Aandachtspunt om na vestiging van een voorkeursrecht op basis van een omgevingsplan rekening mee te houden, is het verschil ten aanzien van de geldingsduur. Onder de Wvg is de geldingsduur van een voorkeursrecht met als grondslag een bestemmingsplan 'automatisch' 10 jaar. Een voorkeursrecht dat zijn grondslag heeft in het omgevingsplan kan na 5 jaar eenmalig verlengd worden met 5 jaar. Daarnaast vervalt een voorkeursrecht onder de Omgevingswet als het al 5 jaar is gevestigd op grond van een omgevingsplan en de gemeente afziet van aankoop. Deze mogelijkheid bestaat niet in de Wvg.

Het nieuwe instrument kavelruil in het stedelijk gebied biedt een aantal faciliteiten om sneller en gemakkelijker tot een betere verkaveling te komen maar zal, vanwege het vrijwillige karakter, naar verwachting voor de praktijk van weinig betekenis zijn.

Wat betreft de onteigeningsprocedure blijkt uit de Handreiking dat deze ingrijpend zal veranderen onder de Omgevingswet. De procedure over de eigendomsontneming wordt volledig bestuursrechtelijk afgehandeld. Onder de Omgevingswet wordt een onteigeningsbeschikking genomen door het bestuursorgaan, gevolgd door een bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter. De rol van de Kroon komt volledig te vervallen.

Het is de vraag hoe de op het ministerie bedachte procedure er in de praktijk uit zal komen te zien, de praktijk houdt zijn hart vast.