Uitleg voorkeursrecht (op hoofdlijnen)

Bijlage bij de brief waarin wij aan u bekend hebben gemaakt dat er óf door het college van burgemeester en wethouders óf door de gemeenteraad een voorkeursrecht is gevestigd op (een) aan u in eigendom toebehorend(e) perce(e)l(en) grond of de aan u toebehorende (beperkte) zakelijke recht(en) op dat perceel/die percelen. Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de brief.

Wat houdt het voorkeursrecht in

- Het vestigen van het voorkeursrecht op het genoemde perceel / de genoemde percelen heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent deze te vervreemden. Wat wordt daar onder verstaan? Het verkopen en de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.
- Als u wilt vervreemden, bent u verplicht uw perceel / percelen of uw zakelijk recht daarop eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat mag u uw perceel aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan een ander, dan de gemeente, geweigerd worden. Onder elke notariële akte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemeradministrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht (het perceel / de percelen grond) geen voorkeursrecht in de zin van de Omgevingswet rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met dat voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van de verkochte percelen grond / het beperkt recht daarop aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingsgronden

- Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente zijn in de Omgevingswet de navolgende uitzonderingen opgenomen, te weten:
  Artikel 9.8
  a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed,
  b. vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
  c. vanwege een uiterste wilsbeschikking,
  d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon,
  e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, tweede lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen, of

f. vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid, aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9.9

1 Artikel 9.7 is niet van toepassing op de vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
   a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalbare prijs,
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
   c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.
2 Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid kan worden ingeschreven in de openbare registers als deze is vervat in een akte.
3 Het eerste lid is gedurende een periode van drie jaar eenmaal van toepassing op een vervreemding vanwege een overeenkomst over een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan en op de daarin met name genoemde vervreemder of de verkrijger waarmee de overeenkomst is gesloten. Deze periode begint op de dag en het tijdstip van eerste inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Artikel 9.10

Artikel 9.7 is niet van toepassing op de vervreemding als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen.

Wijze van aanbieden (artikel 9.12 van de Omgevingswet)

- Indien u het voornemen heeft om (het zakelijk recht op) het perceel / de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u dit per aangetekende brief aan de gemeente mededelen en aangeven dat u met de gemeente in onderhandeling wilt treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden.
- Indien het perceel / de percelen grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betrekt.
- Indien u de perce(e)l(en) grond waarop het voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een bedrijf of onderneming exploiteert, geldt eveneens, dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.
- Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts (het zakelijk recht op) het perceel / de perclen grond waarop het voorkeursrecht is gevestigd en ziet de gemeente af van de uitvoering van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.
- Brengt u alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door u aan de gemeente aangeboden pakket en wenst u een gedeelte van het geheel of het geheel in verschillende gedeelten over te dragen dan blijft u verplicht, althans voorzover het betreft (het zakelijk recht op) het perceel / de percelen waarop het voorkeusrecht is gevestigd, de

gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan het college van burgemeester en wethouders moeten doen.

- Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente (artikel 9.13 van de Omgevingswet)

- Na ontvangst van uw opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes (6) weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan per aangetekende brief in kennis stellen. Overschrijden het college van burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie (3) jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden (artikel 9.17 van de Omgevingswet).
- Deelt het college van burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Onderhandelingen

- Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Deskundigenadvies over de prijs

- Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt u te allen tijde door middel van een aangetekende brief aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken dat zij de rechtbank verzoeken om een oordeel over de prijs te geven. Het college van burgemeester en wethouders moet het verzoek dan binnen vier (4) weken aan de rechtbank overbrengen (artikel 9.16 van de Omgevingswet).
- De rechtbank benoemt vervolgens een of meer deskundigen die zo spoedig mogelijk aan de rechtbank advies uitbrengen over de prijs (artikel 16.122 lid 1. van de Omgevingswet).
- De rechtbank oordeelt over de prijs met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevingswet (artikel 16.122 lid 2. van de Omgevingswet). Uitgangspunt daarbij is dat de werkelijke waarde wordt vergoed en dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de eigenaar als redelijk handelende verkoper en de gemeente als redelijk handelende koper (artikel 15.22 lid 1. en lid 2. van de Omgevingswet).
- De rechtbank doet binnen zes (6) maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak (artikel 16.123 lid 1. van de Omgevingswet).
- De kosten van de gerechtelijke procedure en het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand

komen ten laste van de gemeente tenzij de rechter gelet op de omstandigheden geheel of gedeeltelijk anders beslist (artikel 16.123 lid 4. van de Omgevingswet).
- Wanneer het college van burgemeester en wethouders tussentijds schriftelijk het verzoek intrekt bij de rechtbank eindigt de procedure en bent u gedurende drie (3) jaren vrij om het aan de gemeente aangebodene te vervreemden aan een derde (artikel 16.123 lid 5. van de Omgevingswet).

Mogelijkheden na het prijsadvies van de rechtbank
- De onderhandelingen worden voortgezet. Ook over bijvoorbeeld de (ver)koopprijs. Het prijsadvies van de rechtbank is namelijk geen verplicht vastgestelde (ver)koopprijs.
- U kunt besluiten niet meer tot verkoop aan de gemeente te willen overgaan.
- Het college van burgemeester en wethouders kan ook besluiten niet meer tot aankoop te willen overgaan.
- U kunt ook binnen drie (3) maanden nadat de beschikking van de rechtbank onherroepelijk is geworden schriftelijk van het college van burgemeester en wethouders verlangen dat de gemeente het perceel in eigendom overneemt tegen betaling van de prijs zoals die door de rechtbank is vastgesteld in haar beschikking. De gemeente is dan verplicht medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering waarin dit geregeld wordt.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld