Bijlage bij de brief van 21 december 2022 behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 december inzake het vestigen van het voorkeursrecht op percelen in projectgebied de Spoorstraat op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van/ beperkt zakelijk gerechtigde met betrekking tot het perceel/de percelen, zoals genoemd in de bij deze bijlage behorende brief.

Genoemd perceel/genoemde percelen zijn begrepen in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2022 en daarbij aangewezen als grond, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 6 vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

Vanaf 22 december 2022 ligt het besluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige stukken kosteloos ter inzage bij de Informatiebalie van de Stadswinkel, Marienburg 30 te Nijmegen.
De openingstijden zijn: maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 17.00 uur en donderdag van 09.00 tot 20.00 uur.

Commentaar [HB1]: Kloppen deze dagen en tijden van openstelling?

De aanwijzing treedt in werking de (werk)dag na publicatie in het Gemeenteblad. Op 21 december 2022 is de aanwijzing in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van genoemd(e) perceel/percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent uw perceel/het daarop gevestigde beperkte recht te verkopen. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak alsmede de overdracht of de toedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.
Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw goed (lees: uw perceel) eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander, dan de gemeente, geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte goed 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.

Uitzonderingen
Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaan een aantal uitzonderingen, welke in artikel 10, tweede lid, van de Wvg zijn opgesomd. Onder de hierboven genoemde uitzonderingen vallen onder andere:
Een overeenkomst tot verdeling van een huwelijksgemeenschap.
Een nalatenschap of een uiterste wilsbeschikking.
Een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad.

Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent uw in de aanhef vermelde perceel/percelen of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoeld(e) perceel/percelen is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).
Indien de 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 uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkt recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, 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 de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening 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 aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft u verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel, percelen 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.

Beginsel-besluit van de gemeente
Na ontvangst van uw opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende 3 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.
Deelt het college van burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit 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 en uitspraak rechtbank
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 schriftelijk verzoek aan het college van burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.
Het college van burgemeester en wethouders moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. De rechtbank benoemt vervolgens een of meer deskundigen die ter plaatse een onderzoek instelt/instellen naar het desbetreffende onroerend goed. Bij het ten behoeve van het advies uit te voeren onderzoek wordt onder meer de ligging en de gesteldheid van de desbetreffende onroerende zaak betrokken. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt een nader advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. Daarvan ontvangt u een afschrift.

U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. De rechtbank oordeelt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak. Van de beschikking van de rechtbank staat uitsluitend beroep in cassatie open.

Betekenis termijnen
De hiervoor genoemde termijnen, die het college van burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en bij haar reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.
Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, kunt u ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.
U kunt dit eveneens doen, wanneer het college van burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken na dagtekening van het deskundigenadvies heeft bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente worden ingediend.
Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

Kosten rechterlijke procedure
De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Mochten de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven, is de rechter bevoegd de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren.
Indien door schriftelijke intrekking van het verzoek door het college van burgemeester en wethouders de procedure tussentijds wordt beëindigd, heeft de vervreemder gedurende drie jaar na de intrekking de vrijheid tot vervreemding aan derden voorzover het betreft het in zijn opgave vermelde goed. De rechter beslist dan bij beschikking over de kosten, zoals bedoeld in het zesde lid van artikel 13 van de Wvg.

Verplichting tot aankoop door gemeente
Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.
Hebt u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf “in rechte of buiten rechte bij exploit” geldend te maken. Dit betekent dat u zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Bezwaar en zienswijze
Tegen het besluit van het college staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open gedurende zes weken na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit is gepubliceerd.

Tegen het concept raadsvoorstel tot aanwijzing van de bedoelde grond tot het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, kunt u ingevolge de Algemene wet bestuursrecht uw zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen. U kunt dit schriftelijk en/of mondeling doen. In de begeleidende brief is aangegeven op welke wijze u bezwaar danwel uw zienswijze kenbaar kunt maken.

Tot slot
Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kunnen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen u en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.
In het Wkpb-register wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen via de Stadswinkel of via bestemmingsplaninfo@nijmegen.nl.