Toelichting op hoofdlijnen gemeentelijk voorkeursrecht

18 maart 2024

Inleiding

Bijgaand treft u een voorkeursrechtbeschikking aan van het college van burgemeester en wethouders. In deze bijlage leest u informatie over dit voorkeursrecht en de gevolgen voor de eventuele verkoop van uw eigendom.

Wat is de toepassing van het voorkeursrecht door gemeenten?

De gemeente Nieuwkoop heeft op een gebouw in het centrum van Ter Aar met zowel winkels op de begane grond (Essenlaan 12 t/m 18) en daarboven woningen (Essenlaan 8a t/m 18a) voorkeursrecht van toepassing verklaard. Dit betekent dat eigenaren hun eigendom niet zomaar mogen verkopen, maar het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente heeft dus een recht van eerste koop.

Waarom hanteert de gemeente het voorkeursrecht?

Onderdeel van het projectgebied Dorpshart is het gebouw langs de Essenlaan met een combinatie van winkels op de begane grond en daarboven woningen. In het masterplan Dorpshart Ter Aar (vastgesteld door de raad op 22 juni 2023) is beschreven dat dit gebouw mogelijk gesloopt zal worden ten behoeve van de totale herontwikkeling. De gemeente wil alle objecten in dit gebouw graag aankopen zodat de ontwikkeling van het Dorpshart op dit punt mogelijk wordt. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een voorkeurspositie heeft op het moment dat u als eigenaar uw woning en/of winkelpand gaat verkopen. Dit object moet u dan eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beoordeelt dan of zij van uw aanbod gebruik kan maken.

Wat is het verschil tussen een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en het voorkeursrecht?

Het voorkeursrecht gaat alleen over de verkoop (de vervreemding) van gronden of objecten. De wet wijzigt niet de bestemming. Als er een voorkeursrecht op uw grond is gevestigd, kunt u uw object nog gewoon blijven gebruiken en verbouwen als dit volgens het geldende bestemmingsplan mag. De wijziging van een bestemming wordt geregeld in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Hiervoor is een aparte procedure nodig, waarbij u uw zienswijzen kenbaar kunt maken en eventueel beroep bij de Raad van State kunt instellen.

De huidige bestemming van Essenlaan 12 t/m 18 en 8a t/m 18a is op dit moment ‘Centrum’. Dit betekent dat er bijvoorbeeld detailhandel op de begane grond is toegestaan en wonen op de verdieping.

Ben ik verplicht om mijn object te verkopen?

Een voorkeursrecht betekent niet dat u moet verkopen. Het feit dat er een voorkeursrecht is gevestigd, wil ook niet zeggen dat de gemeente uiteindelijk het object zal kopen. Al is dit uiteraard wel de intentie ten behoeve van de mogelijke sloop van dit gebouw. U beslist in eerste instantie zelf of u uw object wel of niet wilt verkopen. De gemeente is zich bewust van de gevoeligheid van de toepassing van het voorkeursrecht. De belangen van burgers, bedrijven en de gemeente worden dan ook telkens goed tegen elkaar afgewogen. De overheid is ervoor om het algemeen belang te behartigen en is uiteindelijk verantwoordelijk voor evenwichtige en verantwoorde ontwikkelingen binnen de gemeente. Eén van de mogelijkheden om dat doel te bereiken, is de toepassing van deze wet. Belangrijk is dat de wet niemand dwingt tot verkoop. Het gaat uitsluitend om vrijwillige verkoop tegen een marktconforme prijs.

Hoe gaat het toepassen van het voorkeursrecht in z'n werk?

In principe is de gemeenteraad bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen. Dit is geregeld in art. 9.1 van de Omgevingswet. Ditzelfde artikel geeft ook de mogelijkheid dat het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht door de gemeenteraad, al een voorkeursrecht te vestigen (art. 9.1, lid 2, van de Omgevingswet). De reden hiervoor is dat we in dit geval eerder duidelijkheid kunnen geven dan wachten totdat er een raadsvergadering is.

Het vestigen van voorkeursrecht gaat als volgt:

1. Het college van burgemeester en wethouders vestigen een voorkeursrecht
Zoals u in de aan u geadresseerde brief van 27 maart 2024 heeft kunnen lezen, en zoals toegelicht in een gesprek op 28 maart 2024 heeft het college op 26 maart 2024 besloten om een voorkeursrecht te vestigen. Dit besluit is maximaal 3 maanden geldig.
2. Voorstel college aan de gemeenteraad
Om het voorkeursrecht ook na deze 3 maanden te laten doorlopen zal de gemeenteraad ook een voorkeursrecht moeten vestigen.
3. Besluit gemeenteraad
In zijn vergadering van 6 juni 2024 neemt de gemeenteraad een besluit over het vestigen van het voorkeursrecht. Dit besluit heeft een werking van 3 jaar. Als binnen die 3 jaar een omgevingsvisie of omgevingsplan wordt vastgesteld voor dit gebied dan zal het voorkeursrechtbesluit nog langer door kunnen lopen tot 5 jaar.

Wat moet ik doen als ik mijn woning en/of winkelpand wil verkopen?
Als u van plan bent uw grond te verkopen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, dan bent u verplicht uw object als eerste aan te bieden aan de gemeente. Tenzij er een uitzondering is (zie hieronder).

Als u het voornemen heeft om uw perceel te verkopen, nodigt u de gemeente uit om met u in onderhandeling te treden over verkoop aan de gemeente. Er worden dan gesprekken gehouden over de voorwaarden waaronder u tot verkoop wil overgaan en de gemeente wil kopen tegen nader overeen te komen voorwaarden.
U maakt uw voornemen tot verkoop over te willen gaan bekend aan het college van burgemeester en wethouders van Nieuwkoop via een aangetekende brief. In uw brief staan in ieder geval te zijn opgenomen:
a. de kadastrale aanduiding van het aangeboden object;
b. de grootte het perceel volgens de kadastrale registratie;
c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien het aanbod betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak.

Als de onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als onderdeel van een onderneming wordt geëxploiteerd en artikel 9.7 Omgevingswet van toepassing is, kunt u als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken. U maakt dat dan kenbaar in uw aangetekende brief aan het college.

Ik wil toch aan een andere partij dan de gemeente verkopen, kan dat?
Op de verplichting om de gemeente uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden bestaat een aantal uitzonderingen, die in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn genoemd. Deze uitzonderingen zijn als volgt:

- vervreemding aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graag of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 Burgerlijk Wetboek (b.v. echtscheiding);
- vanwege een testament;
- vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat;
- vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop.

Nadere inlichtingen over genoemde uitzonderingen op de uitnodigingsplicht kunt u krijgen bij de gemeente. Zie voor de contactgegevens de bekendmakingsbrief.

Wanneer krijg ik een reactie als ik mijn object wil verkopen aan de gemeente?
Als u de gemeente heeft uitgenodigd om met u in onderhandeling te treden (zoals hierboven toegelicht) dan beslissen burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente in beginsel bereid is om het object aan te kopen. Over de voorwaarden waaronder de gemeente eventueel wil kopen moet dan nog gesproken worden. Burgemeester en wethouders informeren u hier schriftelijk over.

Wat als de gemeente het object wil kopen?
Als burgemeester en wethouders besloten hebben om op uw uitnodiging om in onderhandeling te treden in te gaan, dan kan het onderhandelingsproces tussen de gemeente en u starten.

Welke prijs krijg ik voor mijn object?
Als het college geïnteresseerd is in uw object, is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten. Het gaat dan om de 'onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik' of de zogenaamde 'werkelijke waarde'. Als u met de gemeente overeenstemming bereikt over de prijs, kunt u uw object aan de gemeente verkopen.

Wat gebeurt er als ik er met de gemeente niet uitkom?
Als het niet lukt om samen met de gemeente een verkoopprijs te bepalen, dan kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven (prijsvaststellingsprocedure). Dit verzoek doet u op basis van artikel 7.3 van het Omgevingsbesluit. Dit verzoek maakt u schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar. Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Hiervoor staat een termijn van vier weken. De kosten daarvan zijn voor rekening van de gemeente. Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u uw eigendom gedurende drie jaar aan derden verkopen. Mocht dit aan de orde zijn dan ontvangt u te zijner tijd meer informatie hierover.

Wat als de gemeente het object niet koopt?
Reageert de gemeente niet binnen een termijn van zes weken na ontvangst van uw aangetekende brief of geeft het college aan dat zij uw grond niet wil kopen, dan mag u gedurende 3 jaar het object die u heeft aangeboden, verkopen aan een ander. Uiteraard krijgt de nieuwe eigenaar wel weer met het voorkeursrecht te maken. U moet de nieuwe eigenaar wel melden dat er een voorkeursrecht op het object rust.

Ik had al een koopovereenkomst gesloten. Is die koopovereenkomst rechtsgeldig?
Op zich is de koopovereenkomst wel rechtsgeldig. Echter, u kunt slechts aan de partij waarmee u de koopovereenkomst heeft gesloten verkopen als deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers vóór de vestiging van het voorkeursrecht.

Als mijn object niet wordt aangekocht, krijg ik dan een schadevergoeding voor de tijd dat ik in onzekerheid heb verkeerd?
Voor dergelijke emotionele schade bestaat geen recht op schadevergoeding. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt u ook niet beperkt in het gebruik dat u kunt maken van uw eigendom. Het staat u alleen niet meer vrij om de grond aan iemand anders te verkopen zonder deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Aandachtspunten

Termijnen
De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

Correspondentie
Zoals u kunt lezen, zijn termijnen erg belangrijk bij de toepassing van het voorkeursrecht. Daarom moet u alle correspondentie die betrekking heeft op deze wet, aangetekend versturen zodat u kunt aantonen wanneer de brieven zijn verstuurd en de termijn is gaan lopen.

Door de gemeente wordt een registratie bijgehouden, waarin alle handelingen rond het voorkeursrecht worden geregistreerd. Ook uw gegevens worden hierin bijgehouden.

De mogelijkheden van bezwaar zijn aangegeven in bijgaande brief, waarin de vestiging van het voorkeursrecht wordt meegedeeld.

Vragen
Bij vragen of onduidelijkheden over het voorkeursrecht is het altijd verstandig om eerst contact op te nemen met de gemeente, zodat u weet hoe het precies zit. U kunt dan contact opnemen via e-mail info@nieuwkoop.nl t.a.v. D. Stapel of via telefoonnummer 14 0172.

De toepassing van het voorkeursrecht is ingewikkeld. Een uitleg over de gehele inhoud van de wet komt de leesbaarheid van dit stuk niet ten goede. Daarom mag u bovenstaande tekst slechts zien als een globale weergave van het voorkeursrecht. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekst.