Zakelijke beschrijving van de betekenis van de voorlopige aanwijzing (behorende bij kennisgevingsbrief d.d. 1 juli 2022)

Wet voorkeursrecht gemeenten
In de brief d.d. 1 juli 2022 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van de raad van de gemeente Culemborg om een voorkeursrecht te vestigen op meerdere onroerende zaken gelegen in het plangebied Stationsomgeving/Spoorzone-West te Culemborg. U bent eigenaar van een onroerende zaak of meerdere onroerende zaken en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaak of zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Culemborg belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* vastgelegd.

Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die vanaf de datum van inwerkingtreding van het besluit van de gemeenteraad tussen u en de gemeente Culemborg blijven gelden. Vanaf 2 juli 2022 is de Wet voorkeursrecht gemeenten opnieuw voor 3 jaar op uw onroerende zaak/zaken van toepassing.

Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van de onroerende zaak/zaken krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om (uw rechten daarop) te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: 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 verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken 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 (rechten op de) onroerend zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om te u te verzoeken om een vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen
Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgenomen.

Uitzonderingen op de plicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- koopovereenkomsten met familieleden tot in de 2e graad;
- overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking;
- een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door de Minister aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon;
- vóór de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomsten of in een akte vervatte optieovereenkomsten (deze optieovereenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers);

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als de verkoper (vervreemder) daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft.
Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure
In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1) de vervreemder biedt het goed aan de gemeente aan (de opgave);
2) de gemeente geeft aan of zij al dan niet wenst te kopen;
3) indien de gemeente wenst aan te kopen: onderhandeling door de vervreemder en de gemeente;
4) indien partijen er in onderhandeling niet uitkomen: rechterlijke prijsbepalingprocedure;
5) uitspraak rechter over de prijs;
6) aparte procedure ter vaststelling aankoopplicht gemeente bij bijzondere persoonlijke omstandigheden van de vervreemder.

1) Wijze van aanbieden
Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de kennisgevingsbrief zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betrekt.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft u gedurende drie jaren, na een zodanig bericht, de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

2) Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden 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 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Delen burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

3) De onderhandelingen

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen.

4) Prijsadvies

Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u ten alle tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Burgemeester en wethouders kunnen er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indienen, of zij doen dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zijn van toepassing. Dit betekent dat de prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou zijn gekomen.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure tussentijds beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan kunt u wederom gedurende drie jaar aan een ieder verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kostenverdeling.

5) Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. De vervreemder is na de gerechtelijke procedure niet verplicht om zijn (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. De Wet voorkeursrecht gemeenten gaat immers steeds uit van de vrijheid voor de vervreemder om tot verkoop te beslissen. Doet de vervreemder echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

6) Aparte procedure

Daarnaast bestaat er een andere aparte procedure voor de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen om te proberen de gemeente te verplichten de betreffende (rechten op) onroerende zaak/zaken aan te kopen en af te nemen. Het artikel ziet op de situatie dat de (rechten op de) onroerende zaak/zaken zijn aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt. De eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen kan dan in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de (rechten op de) onroerende zaak/zaken afneemt wegens “bijzondere persoonlijke omstandigheden” van de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.

De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft in artikel 15 lid 2 voor dat er twee momenten zijn waar op de eigenaar en/of de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen het verzoek kan doen:

- Indien na een verzoek om een prijsadvies van de rechtbank de gemeente weigert om het verzoek in te dienen bij de rechtbank dan wel de termijn laat verstrijken waarbinnen zij het verzoek aan de rechtbank had moeten doen;
- Indien de gemeente het verzoek om een prijsadvies wel aan de rechtbank heeft gedaan, maar het verzoek intrekt voordat er een eindbeschikking is genomen door de rechtbank.

De termijnen zijn bindend
De hiervoor genoemde termijnen, die de gemeente in acht moeten nemen 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 (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen mag verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt
Indien u er belang bij hebt de aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank van Gelderland verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van dagtekening van het deskundigenadvies hebben 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 na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven. Heeft u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van de gemeente dat zij na het deskundigenadvies 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" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen
Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.