Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet (behorende bij de bekendmakingsbrief d.d. 19 maart 2025)

Voorkeursrecht

Met de brief van 19 maart 2025 bent u geïnformeerd over het besluit en de motivering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden (hierna: het college) om een voorkeursrecht te vestigen op een of meerdere onroerende zaken gelegen in de gemeente Rheden, in het gebied bedrijventerrein Haveland te Rheden. Het voorkeursrecht geldt vanaf het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster en daarmee vanaf 19 maart 2025.

U bent eigenaar van of heeft een zakelijk recht op (één of meerdere van) deze onroerende zaak/zaken. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente Rheden belangrijke gevolgen. Deze gevolgen vloeien voort uit de Omgevingswet (de Ow) en het Omgevingsbesluit. Het door het college gevestigde voorkeursrecht heeft een geldingsduur van maximaal drie maanden vanaf de inschrijving. De gemeenteraad wordt voorgesteld om binnen die termijn van drie maanden een besluit te nemen tot vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 onder c Omgevingswet. Met een nieuwe voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, werkt het gemeentelijk voorkeursrecht in eerste instantie voor drie jaar door.

In deze bijlage is beschreven welke belangrijke rechten en plichten volgen uit de beschikking van het college van 18 maart 2025. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om de onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. 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, zo lang het gemeentelijk voorkeursrecht geldt, 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 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 hoofdstuk 9 van de Omgevingswet 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 om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

In een aantal gevallen geldt voornoemde aanbiedingsplicht van artikel 9.7 van de Ow niet. Deze uitzonderingsgevallen staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Ow. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);

- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen zes maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de gemeente op grond van art. 9.10 Ow verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan het college beperkingen opleggen.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de gemeente moeten besluiten om wel/niet tot verwerving over te gaan. Nadat de gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Aanbiedingsprocedure
In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1) Een vervreemder bericht het college per aangetekende brief dat hij in beginsel bereid is om de onroerende zaak aan de gemeente te verkopen;
2) De gemeente neemt binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit of zij al dan niet de onroerende zaak wenst aan te kopen;
3) In het geval de gemeente de onroerende zaak wenst aan te kopen dan treedt de gemeente met de verkoper in onderhandeling over de voorwaarden tot verkoop;
4) Als partijen er samen in de onderhandelingen niet uitkomen, dan kan de verkoper de gemeente verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de prijs;
5) De rechter benoemt een of meer deskundigen die advies uit brengen over de prijs;
6) De rechter doet bij beschikking uitspraak over de prijs.

Een vervreemder kan de rechter wegens bijzondere omstandigheden verzoeken dat de gemeente gehouden is medewerking te verlenen aan de overdracht tegen een door de rechter te bepalen prijs.

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 brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de bekendmakingsbrief van 19 maart 2025 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 het college 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.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging/aanbod moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, 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. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde gelden. Deelt het college u mede dat de gemeente wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Procedure bij de rechtbank

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 het college een deskundigenadvies over de prijs vragen. Het college moet 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. Het college kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet dit te laat, dan kunt u aan een ieder gedurende drie jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure 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. Deze deskundigen zijn onafhankelijke taxateurs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de Ow. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Ow bevatten nog enkele aanvullende regels.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes 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. Hoofdstuk 9 van de Ow 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 medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente maar het college uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) onroerende zaak tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan

dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen.

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