Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
behorende bij de kennisgeving van gemeente Meierijstad

Eigenaren en zakelijk gerechtigden van gronden en percelen waarop de aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, krijgen van de gemeente Meierijstad deze bijlage met informatie over de betekenis van de aanwijzing en de handelwijze bij voorgenomen verkoop.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief van 20 mei jl. heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad om een perceel dat in uw eigendom is voorlopig aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten[1](verder: Wvg). Door middel van de brief van 29 juni 2021 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van de gemeenteraad ter bestendiging van het voorlopige gevestigde voorkeursrecht conform artikel 2 en 5 Wvg. Daarnaast treft u in de hiervoor genoemde brief de motivatie voor dit besluit aan. Het besluit tot voorlopige aanwijzing is door deze bestendiging komen te vervallen. Het voorkeursrecht geldt door de bestendiging van de gemeenteraad voor een termijn van drie jaar, tenzij voor die tijd een opvolgend ruimtelijk plan wordt vastgesteld

De aanwijzing heeft zowel voor u als voor de gemeente Meierijstad gevolgen. Deze gevolgen zijn in de Wvg en het Besluit voorkeursrecht gemeenten voor beide partijen vastgelegd.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van uw onroerende zaak krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent uw rechten daarop te verkopen. In juridische termen wordt hieronder 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 onroerende zaak 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 onroerend goed aan anderen verkopen. Als u uw onroerende zaak niet eerst aan de gemeente aanbiedt, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de verkoop 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 de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2, 3 en 4 van de Wvg zijn opgesomd. Uitzonderingen op de plicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de 2e graad of met een pleegkind;
- verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking
- een overeenkomst met een ander overheidslichaam;
- executieverkoop;
- een overeenkomst met een pachter uit hoofde van zijn wettelijke voorkeursrecht;

[1] In deze bijlage wordt gesproken over 'uw eigendom', 'uw onroerende zaak' en wordt u aangesproken als 'eigenaar'. Indien u echter geen eigenaar bent maar een beperkt zakelijk recht heeft op een aangewezen perceel, dient u op deze plaatsten 'zakelijk recht' en 'zakelijk gerechtigde' te lezen.

- voor de dag van publicatie in de Staatscourant in de openbare registers ingeschreven koop- of optieovereenkomsten die vervat zijn in een akte, deze overeenkomsten 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.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Wiize van aanbieden

Indien u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging een opgave doen. In de opgave vermeldt u de kadastrale aanduiding, de grootte van elk van de desbetreffende percelen op basis van de kadastrale registratie en de grootte van een perceelsgedeelte, indien het aanbod betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak.
Indien de grond deel uitmaakt van een complex van gronden 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 complex koopt. Indien de grond als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat 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 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 grond betreft. U zult dan dus opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan 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 percelen zonder meer verkopen.

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 3 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object 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.

De onderhandelingen

Deskundigenadvies over de prijs

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. 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 te allen tijde een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders doen om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. De rechtbank benoemt vervolgens deskundigen die zo spoedig mogelijk aan de rechtbank advies uitbrengen over de prijs. De rechtbank doet binnen 6 maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak. Tegen deze beschikking staat alleen beroep in cassatie (Hoge Raad) open. De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door de eigenaar gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen in beginsel voor rekening van de gemeente.

Indien burgemeester en wethouders uw verzoek niet tijdig aan de rechtbank overbrengen of indien burgemeester en wethouders de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigen, 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 een ander verkopen.

Verkoop aan de gemeente
Indien u wilt verkopen tegen de door de rechter vastgestelde prijs dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. Alsdan is de gemeente verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden
Indien de gemeente besluit om uw onroerende zaken niet aan te kopen of termijnen laat verlopen waardoor u in beginsel vrij bent om aan anderen te verkopen, maar er volgens u sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden die verlangen dat de gemeente de aangewezen gronden van u koopt, kunt u aan de rechtbank verzoeken om de gemeente daartoe te dwingen. Voor het indienen van een dergelijk verzoek dient u een advocaat in te schakelen. De rechtbank zal vervolgens binnen zes maanden beoordelen of het redelijk is dat de gemeente, gezien uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, afziet van aankoop en een uitspraak doen over de prijs. Tegen deze beschikking staat alleen beroep in cassatie open. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de aangeboden onroerende zaken aan anderen te verkopen. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen door de rechtbank vastgesteld prijs wilt verkopen dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. Alsdan is de gemeente verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald.

Nietige rechtshandelingen
Tot slot kan de gemeente aan de rechtbank verzoeken om de nietigheid in te roepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar in deze wet geregelde voorkeurspositie. De gemeente dient dit verzoek aan de rechtbank te doen binnen acht weken nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de desbetreffende rechtshandeling is vervat.

De termijnen zijn bindend
Alle hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders 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 zaak aan anderen mag verkopen.

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