Bijlage 3: Zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing

Wet voorkeursrecht gemeenten
In de brief van 22 september 2021 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van de raad van de gemeente Hoorn om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel dat in uw eigendom is[1]. Deze aanwijzing heeft voor u, als zowel voor de gemeente Hoorn belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* voor beide partijen vastgelegd. Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals die nu tussen u en de gemeente gelden.

Betekenis van de aanwijzing
De aanwijzing van uw onroerend goed krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent uw rechten daarop te verkopen. In juridische termen wordt onder verkopen 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 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. 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 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 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 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Uitzonderingen op de plicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- koopovereenkomsten tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de 2e graad of met een pleegkind;
- overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- 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.

Algemene vrijstelling op verzoek
Op grond van artikel 10 lid 6 kunnen Burgemeester en wethouders op grond van de door u aannemelijk gemaakte gewichtige redenen vrijstelling verlenen tot de aanbiedingsplicht. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent uw onroerende zaak 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 brief van 22 september 2021 zijn genoemd.

[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 plaatsen ‘zakelijk recht’ en ‘zakelijk gerechtigde’ te lezen.

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 pakket 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 of tegen bericht van ontvangst 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 drie 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
Uitspraak rechtbank 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 een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, dan kunt u te allen tijde een verzoek indienen bij burgemeester en wethouders om de rechter te verzoeken een oordeel te geven over de prijs. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. Van dit verzoek krijgt u een afschrift. Wanneer de gemeente de termijn van vier weken overschrijdt bent u gedurende drie jaar na afloop van de termijn vrij de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen te verkopen.

De rechtbank benoemt één of meer deskundigen die zo spoedig mogelijk aan de rechtbank advies geven over de prijs. Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven van toepassing zoals neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet. De rechtbank doet binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over de prijs. Tegen deze beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

Tussentijdse beëindiging door de gemeente.
De gemeente kan tot de uitspraak van de rechtbank tussentijds de procedure beëindigen. De gemeente moet deze intrekking schriftelijk bekend maken. Na dit bericht van het college van burgemeester en wethouders mag u gedurende drie jaren het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan een ander verkopen.

Reactie verkoper uitspraak prijs
Na het onherroepelijk worden van de rechterlijke uitspraak inzake de prijs kunt u de gemeente verzoeken de onroerende zaak tegen die prijs te kopen. Dit verzoek moet ingediend worden door middel van een aangetekende brief. De brief moet worden verstuurd binnen drie maanden nadat de rechterlijke uitspraak inzake de prijs onherroepelijk is geworden. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering van de onroerende zaak. U heeft ook de keuze om de onroerende zaak niet te verkopen.

Wanneer u wilt dat de gemeente uw eigendom koopt
Indien u, vanwege persoonlijke omstandigheden belang heeft, de aangeboden zaak juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank van het arrondissement Alkmaar verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. Dit kunt u doen binnen twee maanden nadat:
(a) De gemeente te laat is of weigert het verzoek in te dienen bij de rechtbank om uitspraak te laten doen over de prijs;
(b) De gemeente tussentijds de procedure heeft beëindigd bij de rechtbank inzake prijs.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed worden ingediend. De rechtbank doet binnen zes maanden uitspraak over het verzoek. Tegen deze uitspraak is alleen beroep in cassatie mogelijk. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan anderen te verkopen.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht 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.

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 grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren moet dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend worden verzonden.

De exacte wettekst van hetgeen wat hierboven geschreven is, kunt u vinden in de artikelen 10 tot en met 15 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wet kunt u vinden op www.wetten.nl.
