

Bijlage 1: zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing

behorende bij de brief d.d.11 mei 2023 van de gemeente Zwolle

Eigenaren en beperkt gerechtigden van gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, krijgen van de gemeente Zwolle deze bijlage met informatie over de betekenis van deze aanwijzing en de handelwijze bij voorgenomen verkoop.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief van 17 februari 2023 informeerden wij u over het besluit van de gemeenteraad van Zwolle om grond(en) in uw eigendom of waar u een beperkt recht op heeft, aan te wijzen als grond(en) waarop een voorkeursrecht rust. De aanwijzing van de gemeenteraad bestendigt het reeds door het college gevestigde voorkeursrecht.

De aanwijzing heeft zowel voor u als voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn voor beide partijen vastgelegd in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* (Wvg) en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* (Bvg). Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent de grond of uw recht daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder verstaan: de overdracht in eigendom van de onroerende zaak, alsmede de overdracht c.q. vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u tot overdracht wilt overgaan, bent u op grond van artikel 10 Wvg voortaan verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Doet u dit niet, dan verleent de notaris geen medewerking aan de overdracht aan een ander dan de gemeente. Onder elke akte moet de notaris namelijk een verklaring opnemen dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de verkoop niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan voor die ander wellicht aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van eventuele schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbidding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn in artikel 10 lid 2, 3 en 6 Wvg opgesomd. U bent bijvoorbeeld niet verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden als de overdracht plaatsvindt op grond van:

- een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad of met een pleegkind;
- verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een overeenkomst met een ander overheidslichaam;

- executieverkoop;
- een overeenkomst met een pachter uit hoofde van zijn wettelijke voorkeursrecht;
- een koop- of optieovereenkomst die vóór de dag van publicatie in het gemeenteblad door middel van een akte in de openbare registers is ingeschreven en de naam van de koper en de verkoopprijs bevat. De overdracht dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers.

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

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (recht op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk over te dragen, 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 17 februari 2023 zijn genoemd.

Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat, dan staat het u vrij om uw (recht op de) onroerende zaak, zoals vermeld in de opgave van het aanbod dat u deed aan de gemeente, gedurende drie jaar aan een derde over te dragen. Het voorkeursrecht behoudt wel zijn werking. Dit houdt in dat de verkrijger weer eerst (het recht op) de onroerende zaak aan de gemeente zal moeten aanbieden als hij over wil gaan tot overdracht.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door u aangeboden pakket van onroerende zaken 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 kopen, althans voor zover het de aangewezen gronden betreft. U zult dan opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan het college moeten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende gronden en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten geldt deze verplichting niet.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of het met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt het college u binnen deze termijn mee dat het in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling uw door u eerst aan de gemeente aangeboden (recht op de) onroerende zaak aan een ander verkopen. Ook in deze situatie is de verkrijger direct weer gebonden aan het voorkeursrecht. Deelt het college u mede dat het op uw aanbod wil ingaan en het daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder onderhandelen met de gemeente.

Onderhandelingen en verkoop

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 door een schriftelijk verzoek aan het college om een rechterlijk oordeel over de prijs vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Binnen zes maanden doet de rechtbank bij beschikking uitspraak met daarin een oordeel 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. Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure komen in beginsel voor rekening van de gemeente. 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.

Indien u wilt verkopen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs 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. Doet u dit verzoek na het verstrijken van de termijn van drie maanden is de gemeente hiertoe niet langer verplicht.

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 versturen

Inachtneming van de voorgeschreven termijnen is zowel voor u als voor de gemeente van belang. Om de bewijskracht te verzekeren dient alle correspondentie tussen u en de gemeente daarom aangetekend te worden verzonden.