

543

Besluit van 26 oktober 1984 ter uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Besluit voorkeursrecht gemeenten)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 december 1983, no. MJZ 07D3002, Centrale Directie Juridische Zaken;

Gelet op artikel 28 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Stb. 1981, 236);

De Raad van State gehoord, advies van 15 oktober 1984, no. W08.83.0657/13.4.42;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 24 oktober 1984, no. MJZ 2404010, Centrale Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK I

Begripsbepalingen

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. de wet: de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- b. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- c. het raadsbesluit: het raadsbesluit, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de wet;
- d. het voorstel van burgemeester en wethouders: het voorstel van burgemeester en wethouders, bedoeld in artikel 6, eerste lid, van de wet;
- e. het koninklijk besluit: het koninklijk besluit, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- f. vervreemding: vervreemding als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- g. verkoper: verkoper als bedoeld in artikel 1 van de wet.

HOOFDSTUK II

Aanwijzing van gronden

Artikel 2

1. Het raadsbesluit, het voorstel van burgemeester en wethouders en het koninklijk besluit vermelden ten aanzien van de aangewezen gronden:

a. de kadastrale aanduidingen, bestaande uit achtereenvolgens de naam der kadastrale gemeente, de aanduiding der sectie en het perceelnummer van de in de aanwijzing opgenomen percelen in numerieke volgorde geplaatst;

b. de grootte volgens de registers van het kadaster van elk der in de aanwijzing opgenomen percelen en indien een gedeelte van een perceel in de aanwijzing is opgenomen, de grootte van dat gedeelte;

c. de namen volgens de registers van het kadaster van de eigenaren van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten en van de rechthebbenden op de daarop rustende zakelijke rechten; een en ander bestaande op een in het raadsbesluit, het voorstel van burgemeester en wethouders of het koninklijk besluit aangegeven tijdstip.

2. Het raadsbesluit en het voorstel van burgemeester en wethouders vermelden tevens ten aanzien van elk tot de aangewezen gronden behorend perceel of perceelsgedeelte de planologische grondslag waarop het besluit of het voorstel berust, alsmede voor zover nodig de geldingsduur.

3. Het koninklijk besluit vermeldt het raadsbesluit bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet en geeft tevens de geldingsduur aan.

4. Het raadsbesluit, het voorstel van burgemeester en wethouders en het koninklijk besluit vermelden voorts of, en zo ja, wanneer en op welke grondslag het perceel eerder was aangewezen alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de vorige aanwijzing heeft doen vervallen.

Artikel 3

1. De kadastrale kaart bedoeld in artikel 2, derde lid, van de wet wordt ingericht met inachtneming van de volgende voorschriften:

a. de kaart wordt vervaardigd op een schaal van tenminste 1 op 2500, waarop de kadastrale indeling van het gebied waarin zich aangewezen gronden bevinden is aangegeven;

b. de aangewezen gronden worden met een duidelijke ononderbroken lijn op de kaart aangegeven;

c. uit de kaart moet de kadastrale sectie-indeling blijken door middel van een onderbroken lijn;

d. uit de kaart moet de aansluiting van de aangewezen gronden aan het daaromheen gelegen gebied blijken;

e. op de kaart wordt aangegeven een noordpijl, alsmede de naam van de gemeente en in geval van afwijking tevens de naam van de kadastrale gemeente.

2. De kaart moet op duidelijke en overzichtelijke wijze worden uitgevoerd, teneinde voor een ieder toegankelijk te zijn. Hij moet voorts van duurzaam materiaal vervaardigd worden en goed vermenigvuldigbaar zijn.

HOOFDSTUK III

Kennisgeving van de aanwijzing en de zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing

Artikel 4

De kennisgeving, bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de wet aan de in het raadsbesluit vermelde eigenaren en zakelijk gerechtigden bevat een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage en gaat vergezeld van:

a. een afschrift van het raadsbesluit, van het voorstel van burgemeester en wethouders of van het koninklijk besluit, danwel een uittreksel daaruit met de voor de geadresseerde eigenaar of zakelijk gerechtigde van belang zijnde gegevens;

b. een mededeling omtrent het bestaan en het doel van de registratie, bedoeld in hoofdstuk IV.

HOOFDSTUK IV

Registratie

Artikel 5

1. Burgemeester en wethouders houden een registratie van de in hun gemeente ingevolge de wet aangewezen gronden.

2. De registratie en de in artikel 4, eerste lid, van de wet genoemde stukken kunnen door een ieder kosteloos ter gemeentesecretarie worden geraadpleegd.

3. Burgemeester en wethouders verstrekken desverzocht aan een ieder de gegevens uit de registratie, bedoeld in het eerste lid. Zij kunnen de kosten daarvan aan verzoeker in rekening brengen. Desgevraagd verstrekken zij deze gegevens terstond.

Artikel 6

De registratie geeft per perceel of perceelsgedeelte aan:

a. het raadsbesluit, het voorstel van burgemeester en wethouders of het koninklijk besluit;

b. de naam volgens de registers van het kadaster van de eigenaar en van de rechthebbende op een zakelijk recht;

c. de aantekening bedoeld in de artikelen 5, eerste lid, 7, tweede lid, en 8, zevende lid, van de wet;

d. het tijdstip van de ontvangst van een verzoek, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, in artikel 7, tweede lid, in samenhang met artikel 5, tweede lid, en artikel 8, zevende lid, in samenhang met artikel 5, tweede lid, van de wet, het tijdstip en de strekking van hun beslissing omtrent dit verzoek en het tijdstip en de strekking van het besluit van Gedeputeerde Staten respectievelijk de Kroon omtrent een beroep tegen het besluit van burgemeester en wethouders respectievelijk Onze Minister;

e. het tijdstip van ontvangst van een opgave, als bedoeld in artikel 11, eerste lid, van de wet, het al dan niet benutten door de verkoper van de mogelijkheden, bedoeld in het tweede en derde lid van dat artikel en de verzenddatum van de bevestiging van de ontvangst van de opgave, bedoeld in het vierde lid van dat artikel;

f. het tijdstip en de strekking van een besluit, als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet, alsmede het tijdstip van verzending van de mededeling daarvan aan de verkoper;

g. het tijdstip van de aanvang van een periode van drie jaar, als bedoeld in artikel 12, tweede en derde lid, van de wet;

h. het tijdstip van verzending aan Gedeputeerde Staten van een besluit, als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet ter goedkeuring en de beslissing hierover van Gedeputeerde Staten, onder vermelding van de dagtekening;

i. het tijdstip van ontvangst van een bericht van Gedeputeerde Staten, dat zij van de verkoper een verzoek, als bedoeld in artikel 14 van de wet, hebben ontvangen alsmede de beslissing van Gedeputeerde Staten hieromtrent, onder vermelding van de dagtekening, van de aanvang en de duur van een ontheffing en in voorkomend geval van de bij de beslissing gestelde voorwaarden;

j. het tijdstip van ontvangst van het bericht van de Voorzitter van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State dat de verkoper beroep heeft ingesteld tegen het besluit van Gedeputeerde Staten omtrent het door hem ingediende verzoek, bedoeld in artikel 14 van de wet, alsmede de beslissing van de Kroon dienaangaande, onder vermelding van de dagtekening;

k. het tijdstip van ontvangst van een schriftelijk verzoek van de verkoper, als bedoeld in artikel 16, eerste lid, alsmede het tijdstip van verzending van het in dat lid bedoelde verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank van het arrondissement;

- l. het tijdstip van de aanvang van een periode van drie jaar, als bedoeld in artikel 16, tweede lid, van de wet;
- m. de dagtekening van een advies van deskundigen, als bedoeld in artikel 16, vierde lid, van de wet;
- n. de dagtekening en de strekking van een besluit, als bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet, alsmede het tijdstip van verzending van het in dat lid bedoelde verzoek aan de rechtbank, dan wel het tijdstip van verzending van het aldaar bedoelde bericht aan de verkoper;
- o. het tijdstip van ontvangst van een bericht van de verkoper, als bedoeld in artikel 17, tweede lid, dat hij zich met het advies van de deskundigen kan verenigen, dan wel dat hij van de verkoop afziet, onderscheidenlijk het tijdstip van ontvangst van de mededeling van de griffie van de rechtbank dat de verkoper het in dat lid bedoelde verzoek aan de rechtbank heeft gedaan;
- p. het tijdstip van verzending van een besluit, als bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet;
- q. het tijdstip van de aanvang van een periode van drie jaar, als bedoeld in artikel 17, vierde en vijfde lid, van de wet;
- r. een beschikking van de rechtbank, als bedoeld in artikel 19 van de wet, onder vermelding van de dagtekening;
- s. het tijdstip van verzending aan Gedeputeerde Staten van een besluit, als bedoeld in artikel 22 van de wet ter goedkeuring, de beslissing hierover van Gedeputeerde Staten, onder vermelding van de dagtekening, het besluit van de raad tot het instellen van beroep bij de Kroon tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot onthouding van goedkeuring aan het besluit tot aankoop en de beslissing hieromtrent van de Kroon, onder vermelding van de dagtekening;
- t. het tijdstip van ontvangst van een verzoek aan de gemeente om instemming met een overdracht, uitgifte of toebedeling, als bedoeld in artikel 26, het tijdstip van verzending van het antwoord van de gemeente op dit verzoek alsmede de strekking van dit antwoord;
- u. het tijdstip van ontvangst van een mededeling van de griffie van de rechtbank dat de verkoper een verzoek, als bedoeld in artikel 27, tweede lid, van de wet heeft gedaan;
- v. een beschikking van de rechtbank, als bedoeld in artikel 27, derde lid, van de wet onder vermelding van de dagtekening en bij afwijzing van het verzoek het tijdstip van de aanvang van een periode van drie jaar, als bedoeld in het zesde lid van dat artikel.

HOOFDSTUK V

Verzending

Artikel 7

Alle schriftelijke mededelingen of kennisgevingen aan of van de verkoper, in de wet voorzien, worden gedaan bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst.

Artikel 8

Gedeputeerde Staten zenden aan burgemeester en wethouders afschrift van een verzoek om ontheffing, als bedoeld in artikel 14 van de wet.

Artikel 9

1. Burgemeester en wethouders zenden aan de verkoper afschrift van een verzoek aan de rechtbank, als bedoeld in artikel 16, eerste lid, en artikel 17, eerste lid, van de wet.

2. Indien de verkoper met toepassing van artikel 17, tweede lid, van de wet de rechtbank verzoekt om een oordeel over de prijs te geven, zendt hij tegelijkertijd een afschrift van zijn verzoek aan burgemeester en wethouders.

3. Indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 17, derde lid, van de wet de verkoper berichten dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet, zenden zij tegelijkertijd een afschrift van dat bericht aan de rechtbank.

Artikel 10

De toezending van een exemplaar van het advies, bedoeld in artikel 16, vierde lid, van de wet aan ieder van beide partijen geschiedt onder dezelfde dagtekening als de nederlegging daarvan ter griffie van de rechtbank.

HOOFDSTUK VI

Slotbepaling

Artikel 11

1. Dit besluit treedt in werking tegelijk met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2. Het kan worden aangehaald als «Besluit voorkeursrecht gemeenten».

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst, en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 26 oktober 1984

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
G. Ph. Brokx

Uitgegeven de *zevenentwintigste* november 1984

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 11 december 1984, nr. 242

Bijlage

Formulieren A tot en met E behoren bij Koninklijk besluit van 26 oktober 1984, Stb. 543

Mij bekend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu-
beheer,
G. Ph. Brokx

Raadsbesluit op grondslag van een stadsvernieuwingsplan

Aan geadresseerde

Volgens de registers van het kadaster bent U eigenaar van/rechthebbende op een recht van opstal/erfpacht/beklemming/vruchtgebruik op het perceelsgedeelte/de perceelsgedeelten/het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente _____ sectie _____, groot _____, no(s) _____

Genoemd(e) perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen is/zijn begrepen in het stadsvernieuwingsplan « _____ » dat op _____ door de raad van _____ is vastgesteld/door Gedeputeerde Staten op _____ (gedeeltelijk) is goedgekeurd/door het besluit van de Kroon van _____ onherroepelijk is geworden.

In verband hiermede, heeft de raad van de gemeente _____ bij besluit van _____, no. _____ (o.m.) het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen aangewezen als grond(en) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is/zijn.

Dit besluit ligt met de bijbehorende kadastrale kaart ter gemeentesecretarie kosteloos ter inzage, en kan voorts worden geraadpleegd bij het kantoor van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling BJZ, te _____

Het besluit treedt in werking een week nadat in de Nederlandse Staatscourant is gepubliceerd, dat het raadsbesluit met de kadastrale kaart ter secretarie ter inzage ligt.

Het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht op het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen heeft voor U slechts betekenis, wanneer U van plan bent dit onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerend goed alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

U mag dit dan namelijk niet zonder meer aan een ieder doen, maar U bent verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen in te gaan op Uw aanbieding tot vervreemding van het in de aanhef vermelde onroerend goed of zakelijk recht. Laat U dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – aan een ander, dan de gemeente, geweigerd worden en kan de levering van het verkochte goed dus niet plaatsvinden, hetgeen wellicht voor die ander aanleiding zal zijn U om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend goed of zakelijk recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt.

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een achtal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt U krijgen bij de gemeente.

Indien U van plan bent het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet U de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van _____

ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, deel uitmaakt/uitmaken van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en U dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt U dit in Uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij van haar eisen, dat zij het gehele door U aangeboden pakket in haar besluit omtrent Uw aanbod betreft.

Indien het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een van de vier hierbovenvermelde zakelijke rechten, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd geldt eveneens, dat wanneer U dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, U dit in Uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en van haar kunt eisen, dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus Uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts het/de aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, 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 onroerend goed en/of daarop rustende zakelijke rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt U alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door U aangeboden pakket en wenst U dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft U verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel, percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde zakelijke rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Na ontvangst van Uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen twee maanden een beslissing nemen over Uw aanbod en U hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn van twee maanden 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 anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders U mede, dat zij wel op Uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen/en is dit besluit door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, dan kunt U verder met de gemeente onderhandelen. Bij onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bent U echter gedurende drie jaren na dit besluit vrij het aan de gemeente aangeboden object aan anderen te vervreemden.

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt U overigens Gedeputeerde Staten met redenen omkleed verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde het door U aangeboden object aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten in beginsel binnen zes weken na ontvangst op Uw verzoek om ontheffing beslissen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt U gedurende een maand na het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn in beroep gaan bij de Kroon.

Bent U met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt U op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Verlopen de onderhandelingen naar Uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt U te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Burgemeester en wethouders moeten Uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt U hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Binnen een maand na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent U gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.

Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt U een afschrift.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders U berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens U hieraan gebonden.

Gedurende deze periode van drie maanden na dit positieve bericht van burgemeester en wethouders kunt U hierop reageren.

U kunt de gemeente laten weten dat U van vervreemding afziet; dan wel dat U zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.

Gaat U echter niet akkoord met het prijsadvies maar handhaaft U Uw voornemen het aangeboden object te vervreemden dan kunt U zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet U dan aan burgemeester en wethouders zenden.

In dit laatste geval kunnen burgemeester en wethouders binnen twee weken na dagtekening van Uw verzoek aan de rechtbank U berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat U gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van Uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en wanneer dit advies is uitgebracht bij hun reactie hierop, zijn voor U van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat U gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door U aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag vervreemden. Indien U er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt het aangeboden object juist aan de gemeente te vervreemden, kunt U ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van het door U aangeboden object. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders U binnen de termijn van een maand na 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 het negatief bericht van de gemeente worden ingediend.

Ingeval de rechtbank Uw verzoek afwijst, hebt U gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door U aangeboden object aan derden te vervreemden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van het door U aangeboden object wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van U uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat U bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt het advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen

verkoopprijs zal worden gehouden en U zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de waarde van het door U aangeboden object zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van het door U aangeboden object tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien U althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt U zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij 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» geldend te maken. Dit betekent dat U zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

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 dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen U en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belast onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

Burgemeester en wethouders van

Voorstel van burgemeester en wethouders op grondslag van een ontwerp-stadsvernieuwingsplan

Aan geadresseerde

Volgens de registers van het kadaster bent U eigenaar van/rechthebbende op een recht van opstal/erfpacht/ beklemming/vruchtgebruik op het perceelsgedeelte/de perceelsgedeelten/het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente sectie

no(s) , groot

Genoemd(e) perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen is/zijn begrepen in het stadsvernieuwingsplan « » dat op door burgemeester en wethouders van in ontwerp ter inzage is gelegd.

In verband hiermede hebben burgemeester en wethouders van de gemeente bij besluit van no. , de gemeenteraad voorgesteld (o.m.) het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelten(n)/perceel/percelen aan te wijzen als grond(en) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is/zijn.

Dit voorstel ligt met de bijbehorende kadastrale kaart ter gemeentesecretarie kosteloos ter inzage, en kan voorts worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling BJZ, te . Een voorkeursrecht, dat stoelt op een zodanig voorstel treedt in werking een week nadat in de Nederlandse Staatscourant is gepubliceerd, dat het voorstel met de kadastrale kaart ter secretarie ter inzage ligt.

Het aldus gevestigde voorkeursrecht heeft een beperkte geldingsduur. Het wordt door burgemeester en wethouders beëindigd terstond na verloop van zeven maanden vanaf de dag waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd, tenzij het voorstel van burgemeester en wethouders door een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad wordt bestendig onmiddellijk aansluitend aan het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht op het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen heeft voor U slechts betekenis, wanneer U van plan bent dit onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerend goed alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

U mag dit dan namelijk niet zonder meer aan een ieder doen, maar U bent verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen in te gaan op Uw aanbieding tot vervreemding van het in de aanhef vermelde onroerend goed of zakelijk recht. Laat U dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – aan een ander, dan de gemeente, geweigerd worden en kan de levering van het verkochte goed dus niet plaatsvinden, hetgeen wellicht voor die ander aanleiding zal zijn U om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend goed of zakelijk recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaats vindt.

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt U krijgen bij de gemeente.

Indien U van plan bent het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet U de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, deel uitmaakt/uitmaken van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en U dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt U dit in Uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij van haar eisen, dat zij het gehele door U aangeboden pakket in haar besluit omtrent Uw aanbod betreft.

Indien het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een van de vier hierbovenvermelde zakelijke rechten, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd geldt eveneens, dat wanneer U dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, U dit in Uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en van haar kunt eisen, dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus Uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts het/de aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, 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 onroerend goed en/of daarop rustende zakelijke rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt U alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door U aangeboden pakket en wenst U dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft U verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel, percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde zakelijke rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Na ontvangst van Uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen twee maanden een beslissing nemen over Uw aanbod en U hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn van twee maanden 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 anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders U mede, dat zij wel op Uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen/en is dit besluit door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, dan kunt U verder met de gemeente onderhandelen. Bij onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bent U echter gedurende drie jaren na dit besluit vrij het aan de gemeente aangeboden object aan anderen te vervreemden.

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt U overigens Gedeputeerde Staten met redenen omkleed verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde het door U aangeboden object aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten in beginsel binnen zes weken na ontvangst op Uw verzoek om ontheffing beslissen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt U gedurende een maand na het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn in beroep gaan bij de Kroon.

Bent U met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt U op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Verlopen de onderhandelingen naar Uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt U te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Burgemeester en wethouders moeten Uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt U hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Binnen een maand na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent U gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.

Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt U een afschrift.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders U berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens U hieraan gebonden.

Gedurende deze periode van drie maanden na dit positieve bericht van burgemeester en wethouders kunt U hierop reageren.

U kunt de gemeente laten weten dat U van vervreemding afziet; dan wel dat U zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.

Gaat U echter niet akkoord met het prijsadvies maar handhaaft U Uw voornemen het aangeboden object te vervreemden dan kunt U zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet U dan aan burgemeester en wethouders zenden.

In dit laatste geval kunnen burgemeester en wethouders binnen twee weken na dagtekening van Uw verzoek aan de rechtbank U berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat U gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van Uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en wanneer dit advies is uitgebracht bij hun reactie hierop, zijn voor U van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat U gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door U aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag vervreemden. Indien U er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt het aangeboden object juist aan de gemeente te vervreemden, kunt U ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van het door U aangeboden object. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders U binnen de termijn van een maand na 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 het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank Uw verzoek afwijst, hebt U gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door U aangeboden object aan derden te vervreemden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van het door U aangeboden object wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van U uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat U

bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt het advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en U zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de waarde van het door U aangeboden object zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van het door U aangeboden object tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien U althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt U zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij 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» geldend te maken. Dit betekent dat U zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgescreven termijnen voor U en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen U en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belast onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

Burgemeester en wethouders van

Formulier C

Koninklijk besluit

Aan geadresseerde

Volgens de registers van het kadaster bent U eigenaar van/rechthebbende op een recht van opstal/erfpacht/beklemming/vruchtgebruik op het perceelsgedeelte/de perceelsgedeelten/het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente _____ sectie _____

no(s) _____, groot _____

Genoemd(e) perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen is/zijn begrepen in het koninklijk besluit van _____, no. _____ houdende aanwijzing van grond(en) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is/zijn.

Dit koninklijk besluit ligt met de bijbehorende kadastrale kaart ter gemeentesecretarie kosteloos ter inzage, en kan voorts worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling BJZ, te _____. Het besluit treedt in werking een week nadat in de Nederlandse Staatscourant is gepubliceerd, dat het besluit met de kadastrale kaart ter secretarie ter inzage ligt.

Het aldus gevestigde voorkeursrecht heeft een beperkte geldingsduur. Het wordt door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer beëindigd terstond na de in het aanwijzingsbesluit gestelde termijn van ten hoogste twee jaren vanaf zijn dagtekening, tenzij het aldus gevestigde voorkeursrecht wordt bestendig door een voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad strekkende tot het nemen van een aanwijzingsbesluit tegelijk met de terinzagelegging van een ontwerp van een structuurplan dat strekt tot stads- en dorpsvernieuwing of stadsvernieuwingsplan. Van deze beëindiging wordt U in kennis gesteld. Ook U kunt genoemde Minister verzoeken de aanwijzing te doen vervallen. Deze beslist binnen een maand op Uw verzoek. Bij afwijzing of bij uitblijven van de beslissing binnen de termijn van een maand kunt U beroep instellen bij de Kroon.

Het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht op het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen heeft voor U slechts betekenis, wanneer U van plan bent dit onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerend goed alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

U mag dit dan namelijk niet zonder meer aan een ieder doen, maar U bent verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen in te gaan op Uw aanbieding tot vervreemding van het in de aanhef vermelde onroerend goed of zakelijk recht. Laat U dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – aan een ander dan de gemeente, geweigerd worden en kan de levering van het verkochte goed dus niet plaatsvinden, hetgeen wellicht voor die ander aanleiding zal zijn U om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend goed of zakelijk recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaats vindt.

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een achttal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt U krijgen bij de gemeente.

Indien U van plan bent het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet U de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, deel uitmaakt/uitmaken van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en U dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt U dit in Uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij van haar eisen, dat zij het gehele door U aangeboden pakket in haar besluit omtrent Uw aanbod betreft.

Indien het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een van de vier hierbovenvermelde zakelijke rechten, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd geldt eveneens, dat wanneer U dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, U dit in Uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en van haar kunt eisen, dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus Uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts het/de aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, 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 onroerend goed en/of daarop rustende zakelijke rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt U alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door U aangeboden pakket en wenst U dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft U verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel, percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde zakelijke rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Na ontvangst van Uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen twee maanden een beslissing nemen over Uw aanbod en U hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn van twee maanden 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 anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders U mede, dat zij wel op Uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen/en is dit besluit door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, dan kunt U verder met de gemeente onderhandelen. Bij onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bent U echter gedurende drie jaren na dit besluit vrij het aan de gemeente aangeboden object aan anderen te vervreemden.

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt U overigens Gedeputeerde Staten met redenen omkleed verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde het door U aangeboden object aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten in beginsel binnen zes weken na ontvangst op Uw verzoek om ontheffing beslissen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt U gedurende een maand na het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn in beroep gaan bij de Kroon.

Bent U met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt U op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Verlopen de onderhandelingen naar Uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt U te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Burgemeester en wethouders moeten Uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt U hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Binnen een maand na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent U gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.

Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt U een afschrift.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders U berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens U hieraan gebonden.

Gedurende deze periode van drie maanden na dit positieve bericht van burgemeester en wethouders kunt U hierop reageren.

U kunt de gemeente laten weten dat U van vervreemding afziet; dan wel dat U zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.

Gaat U echter niet akkoord met het prijsadvies maar handhaaft U Uw voornemen het aangeboden object te vervreemden dan kunt U zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet U dan aan burgemeester en wethouders zenden.

In dit laatste geval kunnen burgemeester en wethouders binnen twee weken na dagtekening van Uw verzoek aan de rechtbank U berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat U gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van Uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en wanneer dit advies is uitgebracht bij hun reactie hierop, zijn voor U van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat U gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door U aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag vervreemden. Indien U er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt het aangeboden object juist aan de gemeente te vervreemden, kunt U ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van het door U aangeboden object. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders U binnen de termijn van een maand na 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 het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank Uw verzoek afwijst, hebt U gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door U aangeboden object aan derden te vervreemden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van het door U aangeboden object wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van U uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat U bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na

dit onderzoek wordt het advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en U zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de waarde van het door U aangeboden object zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van het door U aangeboden object tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien U althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt U zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij 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» geldend te maken. Dit betekent dat U zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgescreven termijnen voor U en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen U en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belast onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Raadsbesluit op grondslag van een structuurplan strekkende tot stads- of dorpsvernieuwing

Aan geadresseerde

Volgens de registers van het kadaster bent U eigenaar van/rechthebbende op een recht van opstal/erfpacht/beklemming/vruchtgebruik op het perceelsgedeelte/de perceelsgedeelten/het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente sectie no(s) , groot

Genoemd(e) perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen is/zijn begrepen in het structuurplan « » dat op door de raad van is vastgesteld.

Bij vermeld structuurplan is/zijn het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing.

In verband hiermede, heeft de raad van de gemeente bij besluit van , no. , (o.m.) het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen aangewezen als grond(en) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is/zijn. Dit besluit heeft bij besluit van , no. op de goedkeuring van Gedeputeerde Staten verkregen. Het raadsbesluit geldt voor ten hoogste twee jaren, maar kan onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten eenmaal worden verlengd met ten hoogste een jaar.

Dit raadsbesluit ligt met de bijbehorende kadastrale kaart ter gemeentesecretarie kosteloos ter inzage, en kan voorts worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling BJZ, te . Het besluit treedt in werking een week nadat in de Nederlandse Staatscourant is gepubliceerd, dat het raadsbesluit met de kadastrale kaart ter secretarie ter inzage ligt.

Het van toepassing verklaren van een voorkeursrecht op het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen heeft voor U slechts betekenis, wanneer U van plan bent dit onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerend goed alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

U mag dit dan namelijk niet zonder meer aan een ieder doen, maar U bent verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen in te gaan op Uw aanbieding tot vervreemding van het in de aanhef vermelde onroerend goed of zakelijk recht. Laat U dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd en kan de levering van het verkochte goed dus niet plaatsvinden, hetgeen wellicht voor die ander aanleiding zal zijn U om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend goed of zakelijk recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaats vindt.

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een achtal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt U krijgen bij de gemeente.

Indien U van plan bent het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet U de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van

ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, deel uitmaakt/uitmaken van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en U dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt U dit in Uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij van haar eisen, dat zij het gehele door U aangeboden pakket in haar besluit omtrent Uw aanbod betreft.

Indien het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een van de vier hierbovenvermelde zakelijke rechten, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd geldt eveneens, dat wanneer U dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, U dit in Uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en van haar kunt eisen, dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus Uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts het/de aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, 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 onroerend goed en/of daarop rustende zakelijke rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt U alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door U aangeboden pakket en wenst U dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft U verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel, percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde zakelijke rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Na ontvangst van Uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen twee maanden een beslissing nemen over Uw aanbod en U hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn van twee maanden 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 anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders U mede, dat zij wel op Uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen/en is dit besluit door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, dan kunt U verder met de gemeente onderhandelen. Bij onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bent U echter gedurende drie jaren na dit besluit vrij het aan de gemeente aangeboden object aan anderen te vervreemden.

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginsel-besluit kunt U overigens Gedeputeerde Staten met redenen omkleed verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde het door U aangeboden object aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten in beginsel binnen zes weken na ontvangst op Uw verzoek om ontheffing beslissen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt U gedurende een maand na het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn in beroep gaan bij de Kroon.

Bent U met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt U op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Verlopen de onderhandelingen naar Uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt U te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Burgemeester en wethouders moeten Uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt U hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Binnen een maand na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent U gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.

Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt U een afschrift.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders U berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens U hieraan gebonden.

Gedurende deze periode van drie maanden na dit positieve bericht van burgemeester en wethouders kunt U hierop reageren.

U kunt de gemeente laten weten dat U van vervreemding afziet; dan wel dat U zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.

Gaat U echter niet akkoord met het prijsadvies maar handhaaft U Uw voornemen het aangeboden object te vervreemden dan kunt U zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet U dan aan burgemeester en wethouders zenden.

In dit laatste geval kunnen burgemeester en wethouders binnen twee weken na dagtekening van Uw verzoek aan de rechtbank U berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat U gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van Uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en wanneer dit advies is uitgebracht bij hun reactie hierop, zijn voor U van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat U gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door U aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag vervreemden. Indien U er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt het aangeboden object juist aan de gemeente te vervreemden, kunt U ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van het door U aangeboden object. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders U binnen de termijn van een maand na 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 het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank Uw verzoek afwijst, hebt U gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door U aangeboden object aan derden te vervreemden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van het door U aangeboden object wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van U uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat U bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt het advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en U zult worden opgeroepen daarbij

aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de waarde van het door U aangeboden object zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van het door U aangeboden object tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien U althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt U zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijn-overschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij 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» geldend te maken. Dit betekent dat U zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

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 dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen U en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belast onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

Burgemeester en wethouders van

Voorstel van burgemeester en wethouders op grondslag van een ontwerp-structuurplan strekkende tot stads- of dorpsvernieuwing

Aan geadresseerde

Volgens de registers van het kadaster bent U eigenaar van/rechthebbende op een recht van opstal/erfpacht/beklemming/vruchtgebruik op het perceelsgedeelte/de perceelsgedeelten/het perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente _____ sectie _____, no(s) _____, groot _____.

Genoemd(e) perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen is/zijn begrepen in het structuurplan « _____ » dat op _____ door _____ burgemeester en wethouders van _____ in ontwerp ter inzage is gelegd.

Bij dit ontwerp-plan is/zijn het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing.

In verband hiermede hebben burgemeester en wethouders van de gemeente _____ bij besluit van _____ no. _____, de gemeenteraad voorgesteld (o.m.) het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen aan te wijzen als grond(en) waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is/zijn.

Dit voorstel ligt met de bijbehorende kadastrale kaart ter gemeentesecretarie kosteloos ter inzage, en kan voorts worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling BJZ, te _____. Een voorkeursrecht, dat stoelt op een zodanig voorstel treedt in werking een week nadat in de Nederlandse Staatscourant is gepubliceerd, dat het voorstel met de kadastrale kaart ter secretarie ter inzage ligt.

Het aldus gevestigde voorkeursrecht heeft een beperkte geldingsduur. Het wordt door burgemeester en wethouders beëindigd terstond na verloop van zeven maanden vanaf de dag waarop het structuurplan in ontwerp ter inzage is gelegd, tenzij het voorstel van burgemeester en wethouders door een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad wordt bestendigd onmiddellijk aansluitend aan het besluit van de raad tot vaststelling van het structuurplan.

Het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht op het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen heeft voor U slechts betekenis, wanneer U van plan bent dit onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van onroerend goed alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

U mag dit dan namelijk niet zonder meer aan een ieder doen, maar U bent verplicht de gemeente als eerste in de gelegenheid te stellen in te gaan op Uw aanbieding tot vervreemding van het in de aanhef vermelde onroerend goed of zakelijk recht. Laat U dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding – de zogenaamde transportakte – aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd en kan de levering van het verkochte goed dus niet plaatsvinden, hetgeen wellicht voor die ander aanleiding zal zijn U om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde onroerend goed of zakelijk recht hierop geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaats vindt.

Op deze verplichting tot aanbidding aan de gemeente bestaat een achtal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt U krijgen bij de gemeente.

Indien U van plan bent het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet U de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de in de aanhef genoemde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien het/de in de aanhef genoemde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, deel uitmaakt/uitmaken van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en U dit gehele complex wilt vervreemden, dan kunt U dit in Uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij van haar eisen, dat zij het gehele door U aangeboden pakket in haar besluit omtrent Uw aanbod betreft.

Indien het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n)/perceel/percelen, waarvan U eigenaar bent of rechthebbende op een van de vier hierbovenvermelde zakelijke rechten, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd geldt eveneens, dat wanneer U dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, U dit in Uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en van haar kunt eisen, dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus Uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts het/de aangewezen perceelsgedeelte(n)/perceel, percelen, 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 onroerend goed en/of daarop rustende zakelijke rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt U alsnog na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door U aangeboden pakket en wenst U dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan blijft U verplicht, althans voorzover het betreft het/de in de aanhef vermelde perceelsgedeelte(n), perceel/percelen de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave terzake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde zakelijke rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Na ontvangst van Uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen twee maanden een beslissing nemen over Uw aanbod en U hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn van twee maanden 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 anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders U mede, dat zij wel op Uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen/en is dit besluit door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, dan kunt U verder met de gemeente onderhandelen. Bij onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten bent U echter gedurende drie jaren na dit besluit vrij het aan de gemeente aangeboden object aan anderen te vervreemden.

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginsel-besluit kunt U overigens Gedeputeerde Staten met redenen omkleed verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde het door U aangeboden object aan een derde te kunnen vervreemden.

Gedeputeerde Staten moeten in beginsel binnen zes weken na ontvangst op Uw verzoek om ontheffing beslissen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt U gedurende een maand na het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn in beroep gaan bij de Kroon.

Bent U met de gemeente in het stadium beland, dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt U op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Verlopen de onderhandelingen naar Uw mening te traag, bij voorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt U te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Burgemeester en wethouders moeten Uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen die vervolgens een of meer deskundigen benoemt. Na uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt U hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Binnen een maand na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren.

Het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent U gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.

Het advies kan burgemeester en wethouders ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt U een afschrift.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders U berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens U hieraan gebonden.

Gedurende deze periode van drie maanden na dit positieve bericht van burgemeester en wethouders kunt U hierop reageren.

U kunt de gemeente laten weten dat U van vervreemding afziet; dan wel dat U zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.

Gaat U echter niet akkoord met het prijsadvies maar handhaaft U Uw voornemen het aangeboden object te vervreemden dan kunt U zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift hiervan moet U dan aan burgemeester en wethouders zenden.

In dit laatste geval kunnen burgemeester en wethouders binnen twee weken na dagtekening van Uw verzoek aan de rechtbank U berichten, dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat U gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te vervreemden.

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het doorzenden van Uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en wanneer dit advies is uitgebracht bij hun reactie hierop, zijn voor U van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat U gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door U aan de gemeente aangeboden object aan anderen mag vervreemden. Indien U er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt het aangeboden object juist aan de gemeente te vervreemden, kunt U ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van het door U aangeboden object. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders U binnen de termijn van een maand na 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 het negatief bericht van de

gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank Uw verzoek afwijst, hebt U gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door U aangeboden object aan derden te vervreemden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van het door U aangeboden object wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van U uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat U bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt het advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en U zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de waarde van het door U aangeboden object zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van het door U aangeboden object tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien U althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Hebt U zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij 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» geldend te maken. Dit betekent dat U zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

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 dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen U en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belast onroerend goed of een hierop gevestigd zakelijk recht per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Deze registratie is kosteloos te raadplegen.

Burgemeester en wethouders van

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen deel

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Stb. 1981, 236) hangt nauw samen met de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (Stb. 1984, 406). Ingevolge het (geamendeerde) artikel 30 van de Wet voorkeursrecht gemeenten treedt immers deze wet op hetzelfde tijdstip in werking als de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, doch uitsluitend met betrekking tot gronden als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Dit betekent, dat deze wet als zodanig in werking treedt, doch dat uitsluitend voor een aanwijzing tot voorkeursrechtgebied in aanmerking komen gronden, die begrepen zijn in een structuurplan (voor de bebouwde kom) en daarbij voor stads- en dorpsvernieuwing in de zin van artikel 1, eerste lid, van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing zijn aangewezen of in een stadsvernieuwingsplan.

De koppeling van de aanwijzing van gronden tot voorkeursrechtgebied aan het stadsvernieuwingsgebeuren is zo sterk, dat wanneer dit stadsvernieuwingselement wegvalt, bijvoorbeeld wanneer de uitvoering van het plan ten aanzien van die gronden is voltooid, burgemeester en wethouders de aanwijzing tot voorkeursrechtgebied doen vervallen (artikel 3, tweede lid, juncto artikel 5 van de wet).

Hierbij zij aangetekend, dat de Wet voorkeursrecht gemeenten de gemeente niet verplicht tot het vestigen van een voorkeursrecht op haar in bovenaangeduide zin voor stadsvernieuwing aangewezen grondgebied of delen hiervan, doch haar de bevoegdheid hiertoe geeft, indien zij zulks in het belang van de verwezenlijking van haar stadsvernieuwingsbeleid nodig acht.

Gaat de gemeente tot vestiging van een voorkeursrecht over dan claimt zij het recht om bij – vrijwillige – vervreemding van bij het voorkeursrecht betrokken onroerend goed of zakelijk recht hierop als eerste in de gelegenheid te worden gesteld dit goed of recht te verwerven.

Naast de haar ten dienste staande instrumenten tot grondverwerving als daar zijn minnelijke verwerving (aankoop) en onteigening, welke instrumenten de Wet voorkeursrecht gemeenten onverlet laat, geeft het voorkeursrecht de gemeente een betere uitgangspositie op de onroerend goed markt in voor stadsvernieuwing aangewezen gebieden, door middel van de aanbiedingsplicht van de verkoper jegens de gemeente.

Ingevolge artikel 28 van de wet moeten nadere voorschriften ter uitvoering van deze wet worden gegeven. Bijgaande algemene maatregel van bestuur strekt hiertoe.

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nadere voorschriften is geweest de duidelijkheid en rechtszekerheid voor diegenen, die in voorkomend geval direct bij de toepassing van de wet zijn betrokken: gemeente, verkoper, notaris of zaakwaarnemer-administrateur en bewaarder der hypotheek en het kadaster. Daarnaast beoogt dit besluit duidelijkheid te geven aan andere bij vervreemding van onroerend goed of zakelijk recht betrokkenen, zoals derde-kopers, makelaars.

Van wezenlijk belang voor genoemde duidelijkheid en rechtszekerheid voor de verkoper is de wijze, waarop hij wordt geïnformeerd over het bestaan van het voorkeursrecht, de gevolgen die dit heeft voor zijn daarbij begrepen onroerend goed of hierop gevestigd zakelijk recht, wanneer hij tot vervreemding wenst over te gaan, de procedure waarmee hij in zodanig geval te maken kan krijgen en de rechtsgevolgen, die een en ander kan meebrengen, zowel voor hemzelf als voor de gemeente.

De wet voorziet in artikel 4, eerste lid, in de – in de sfeer van de ruimtelijke ordening gebruikelijke – wijzen van bekendmaking van de aanwijzing als zodanig. Daarnaast wordt ingevolge het tweede lid van dit artikel aan alle betrokken eigenaren en zakelijk gerechtigden, in het raadsbesluit vermeld, kennisgeving van de aanwijzing gezonden, welke een zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing bevat.

Gelet op het hierboven weergegeven uitgangspunt is de inhoud van de zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing in een bij dit besluit behorende bijlage vastgelegd, om te voorkomen dat beoordelingsverschillen over die inhoud zouden kunnen ontstaan.

Genoemd uitgangspunt heeft bovendien geleid tot het voorschrijven, als inderdaad tot vestiging van een voorkeursrecht wordt overgegaan, van de instelling van een gemeentelijk informatiepunt. Omtrent het al dan niet bestaan van een voorkeursrecht op een bepaald perceel of perceelsgedeelte kan men uiteraard bij het desbetreffende kantoor van het Kadaster te rade gaan; omtrent de stand van zaken met betrekking tot het voorkeursrecht, dat op een bepaald perceel of perceelsgedeelte rust moet de informatie bij de gemeente worden gevonden.

Artikel 5 van dit besluit schrijft dan ook voor, dat per gemeente een registratie wordt gehouden van de percelen en perceelsgedeelten, die betrekking hebben op de in die gemeente ingevolge de wet aangewezen gronden. Daarin worden vanaf het moment van de inwerkingtreding van de aanwijzing of het daartoe strekkend voorstel bijgehouden alle bij de wet mogelijke of voorgeschreven handelingen met betrekking tot het daarbij betrokken onroerend goed of zakelijk recht hierop. Zo'n registratie biedt enerzijds duidelijkheid en rechtszekerheid ten behoeve van verkoper en notaris of zaakwaarnemer-administrateur, welke laatsten immers ingevolge artikel 24 van de wet een specifieke taak krijgen toebedeeld en die voorts als gevolg van mogelijke domiciliekeuze door de verkoper te hunnen kantore nog intensiever bij de gang van zaken betrokken kunnen raken. Anderzijds geeft zij de gemeente zelf de mogelijkheid van een voortgangscntrole terwijl bovendien de rechtsgevolgen van enig handelen of nalaten voor een ieder duidelijk zichtbaar zijn. Om deze redenen is dan ook gekozen voor een algemene regeling van de registratie en uniformiteit van de hierin op te nemen gegevens. Hierbij zij nog opgemerkt, dat voor verkopers, derde-kopers, notarissen, zaakwaarnemers-administrateurs, makelaars, die immers anders dan de gemeente zelve in beginsel niet gebonden zijn aan gemeentelijke grenzen, een uniforme regeling van de registratie van groot belang is.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk II. Aanwijzing van gronden

Artikel 1

De begripsbepalingen vervat in artikel 1 sluiten geheel aan bij de in de Wet voorkeursrecht gemeenten gegeven begrippen. Volledigheidshalve zij er op gewezen, dat de wet en derhalve ook dit besluit de begrippen «vervreemding» en «verkoper» ruimer uitlegt dan in het civiele recht of het spraakgebruik wordt gedaan. Zo wordt onder «vervreemding» mede verstaan de toebedeling van onroerend goed of van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, en onder «verkoper» mede degene die bij ontbinding van een medegerechtigdheid met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan.

Hoofdstuk II. Aanwijzing van gronden

Een aantal van de in de artikelen 2 en 3 opgenomen voorschriften worden reeds in de wet zelf vermeld. Zij zijn aangevuld met een aantal voorschriften omtrent de kadastrale aanduiding en omtrent de inrichting van de kadastrale kaart. Ter bevordering van de uniformiteit van voorschriften is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het koninklijk besluit van 16 oktober 1981, (Stb. 659) ter uitvoering van artikel 3 van de Wet agrarisch grondverkeer.

Artikel 2

Het tweede lid bevat een controlemogelijkheid voor een ieder om na te gaan of de aanwijzing van een perceel of perceelsgedeelte of het hiertoe strekkend voorstel ook inderdaad wordt gedekt door een planologische, op stadsvernieuwing gerichte, maatregel, om welke maatregel het gaat, in welk stadium deze zich bevindt en in voorkomend geval wat de betekenis van deze onderliggende maatregel is voor de duur van de aanwijzing. Mocht onverhoopt geconstateerd worden, dat een perceel of perceelsgedeelte ten onrechte in het raadsbesluit of het voorstel is opgenomen – hiervan zou sprake kunnen zijn indien bij de aanwijzing of het daartoe strekkend voorstel de begrenzing van het stadsvernieuwingsplan of van de bij het structuurplan voor stadsvernieuwing aangewezen gronden zou worden overschreden – dan zal een beroep moeten worden gedaan op de Wet Arob. De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet namelijk niet in een correctie van een voorkeursrecht dat ten onrechte is gevestigd.

Tenslotte geeft het tweede lid de gemeente een aanknopingspunt om in geval een structuurplan de basis vormt voor de aanwijzing een ieder in een vroeg stadium opmerkzaam te maken op de verlengingsmogelijkheid van de duur van de aanwijzing ingevolge artikel 2, vierde lid, van de wet.

Het vierde lid vormt een nieuw element. Door opneming van dit vereiste wordt bevorderd dat kan worden nagegaan of het bepaalde in artikel 9 van de wet juist is nageleefd, dan wel of in het verleden toepassing is gegeven aan artikel 5 van de wet.

Artikel 3

Dit artikel bevat in het eerste lid een aantal (minimum) voorschriften, waaraan de bij de aanwijzing gevoegde kadastrale kaart dient te voldoen. Het bepaalde in het eerste lid, onder a, omtrent de schaal van de kadastrale kaart is ontleend aan artikel 11, eerste lid, onder e, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1965, 339). In de praktijk blijkt overigens zelfs vaak van een nog kleinere schaal te worden uitgegaan. De bepalingen onder b, c, d en e van dit lid strekken ter meerdere duidelijkheid van de kaart en de hierop aangegeven gronden waarop het voorkeursrecht rust.

Het tweede lid van artikel 3 schrijft voor dat de uitvoering van de kaart duidelijk en overzichtelijk moet zijn teneinde in het algemeen voor een ieder leesbaar en begrijpelijk te zijn. In verband met mogelijk intensief gebruik van de kaart gedurende enige jaren moet deze vervaardigd worden van materiaal, dat tegen dat intensieve gebruik bestand is en moet deze bovendien zonder problemen of hoge kosten vermenigvuldigd kunnen worden.

Hoofdstuk III. Kennisgeving van de aanwijzing en de zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing

Artikel 4

In het algemeen deel van deze toelichting is reeds ingegaan op de in de aanhef van dit artikel vermelde bijlage, bevattende de zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing. De inhoud van deze bijlage, die duidelijk kan worden teruggevoerd tot de wettekst, is ingegeven door de grondgedachte de bij het voorkeursrecht betrokken eigenaar van een onroerend goed of rechthebbende op een daarop gevestigd zakelijk recht, op voorhand inzicht te geven in zijn positie jegens de gemeente bij vervreemding en in de verplichtingen, mogelijkheden en procedureregels met de daarbij behorende rechtsgevolgen. Het bepaalde onder a vloeit voort uit de tekst van artikel 4, tweede lid, van de wet. Het bepaalde onder b verwijst naar de registratie vervat in hoofdstuk IV.

Hoofdstuk IV. Registratie

Artikelen 5 en 6

In het algemeen deel van deze toelichting is al uiteengezet waarom gekozen is voor uniformiteit met betrekking tot een van gemeentewege te houden registratie.

Ingevolge artikel 6 bevat de registratie gegevens omtrent alle in de procedure mogelijksterwijs voorkomende handelingen.

De bepalingen in artikel 6, eerste lid, onder a tot en met d bevatten de basisgegevens omtrent het vestigen van het voorkeursrecht en degenen die het aangaat, alsmede het doen vervallen van het voorkeursrecht hetzij spontaan hetzij op verzoek.

Onder e tot en met u van dit eerste lid worden alle mogelijke tijdstippen, in voorkomend geval (uiterste) beslismomenten, die in de procedure zouden kunnen voorkomen, geregistreerd, waaraan bepaalde uit de wet voortvloeiende rechten en/of verplichtingen door gemeente of verkoper ontleend kunnen worden. Waar nodig houdt de registratie tevens de strekking van een beslissing in.

Aldus wordt verzekerd dat een ieder, maar met name de notaris of de zaakwaarnemer-administrateur, die immers de nodige recherche moeten plegen voor zij de verklaring bedoeld in artikel 24 van de wet kunnen afgeven, indien het betreft verkoop aan anderen dan de gemeente, zich de nodige zekerheid kunnen verschaffen over de stand van zaken met betrekking tot een bij het voorkeursrecht betrokken onroerend goed of een zakelijk recht hierop.

Hoofdstuk V. Verzending

Artikel 7 strekt tot verschaffing van meerdere zekerheid en derhalve bewijs omtrent de verzending en ontvangst van de tussen partijen gewisselde stukken.

Toezending van de stukken omschreven in de artikelen 8 tot en met 10 is van belang in verband met de rechtsgevolgen verbonden aan overschrijding van de verschillende wettelijke termijnen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
G. Ph. Brokx