

Informatie over Wet voorkeursrecht gemeenten

Rijswijk



Bijlage bij brief met kenmerk 09.036207 d.d. 9 juli 2009

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van genoemd perceel/percelen als grond waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis indien u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak alsmede de overdracht of de toebedeling danwel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u uw grond of het daarop gevestigde beperkte recht geheel of gedeeltelijk wilt vervreemden, bent u namelijk verplicht die grond/het beperkte recht eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u die grond/het beperkte recht aan anderen verkopen. 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. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

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

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, 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 de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wil vervreemden, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkt recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, 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 kunt eisen dat de gemeente het bedrijf of de onderneming in haar besluit betreft.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaar na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een 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 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 beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

Beginsel-besluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moeten burgemeester en wethouders binnen acht weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn, of delen zij binnen deze termijn mee, dat zij in uw aanbod 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 mee, dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginsel-besluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Ontheffing

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

Gedeputeerde Staten moeten binnen zes weken na ontvangst op uw verzoek om ontheffing besluiten; dit besluit kan voor drie weken worden verdaagd. 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 zes weken na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn, bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten en in beroep gaan bij de rechter.

Onderhandelingen

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.

Deskundigenadvies over de prijs

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld 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 het 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.

Reactie gemeente op prijsadvies

Binnen vier weken 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.

Reactie verkoper op prijsadvies

Gedurende de periode van drie maanden na het bericht van burgemeester en wethouders dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen, kunt u hierop reageren.

- U kunt de gemeente laten weten dat u zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.
- U kunt de gemeente laten weten dat u van vervreemding afziet.



- Gaat u echter niet akkoord met het prijsadvies, maar blijft u bij uw voornemen tot verkoop 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 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.

Betekenis termijnen

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 bij hun reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak 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 de door u aangeboden zaak. U kunt dit eveneens doen, wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken 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 de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

Rechterlijke uitspraak over prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak 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 een nader 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 de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven, neergelegd in de artikelen 40b–40f van de Ontheffingswet van toepassing. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Verplichting tot aankoop door gemeente

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak 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.

Termijnen

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.