



gemeente
Haarlemmermeer

AANGETEKEND

Bedrijfsnaam
Sub adressering
T.a.v.
Adres/Postbus
POSTCODE WOONPLAATS

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Ruimte, economie en duurzaamheid
Contactpersoon Femke Kaptein
Telefoon 0900 1852
Ons kenmerk Zaaknummer 5858101

Verzenddatum
16 maart 2022

Bijlage(n) Besluit van het college d.d. 15 maart 2022
Onderwerp Wet voorkeursrecht gemeenten gebied 'Graan voor Visch Zuid' te Hoofddorp

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u «medeigenaargerechtigde» van «het_perceelde_percelenhet_perceelsgede» kadastraal bekend gemeente «Gemeente», sectie «sectie», «nummernummers» «nr»«meerdere_nummers», groot «totale_grootte» ha«meerdere_groottes_kadastraal», hierna (tezamen) te noemen: “het perceel” of “de onroerende zaak”.

«Genoemd__genoemde» «perceelpercelen_perceelgedeelten» «iszijn» «geheelgedeeltelijk» begrepen in een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer van 15 maart 2022 om percelen, gelegen in het gebied 'Graan voor Visch Zuid' te Hoofddorp, voorlopig aan te wijzen als onroerende zaak waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Waarom vestigt de gemeente het voorkeursrecht?

De gemeente overweegt een herontwikkeling van het gebied 'Graan voor Visch Zuid' naar 'gemengd gebied voor wonen, kantoren en bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Om de realisatie van deze togedachte bestemming zeker te stellen, kan de gemeente het instrument van de Wvg toepassen. Het vestigen van een voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van haar plannen. Daarmee verstevigt de gemeente haar positie op de grondmarkt en kan zij preventief acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied.

In deze brief gaan we verder in op de betekenis en inhoud van deze voorlopige aanwijzing.

Rechtsgevolg van het voorlopig voorkeursrecht

De voorlopige aanwijzing heeft tot rechtsgevolg dat uw perceel niet langer vrij overdraagbaar is. Indien u van plan bent om het perceel geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan bent u verplicht om dit eerst aan de gemeente aan te bieden. De voorlopige aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht betekent dus niet dat u op dit moment verplicht bent om uw perceel te verkopen.

De notaris die een akte passeert die strekt tot een vervreemding in de zin van artikel 1 Wvg dient vooraf te hebben onderzocht of op het te vervreemden perceel een voorkeursrecht van toepassing is. Blijkt dat het geval te zijn, dan zal de notaris – in beginsel – geen medewerking verlenen aan de vervreemding van het perceel aan een derde. De vervreemding van het perceel aan een ander dan onze gemeente kan dan in dat geval niet plaatshebben.

Duur en inwerkingtreding

Het besluit tot voorlopige aanwijzing van het college van burgemeester en wethouders treedt in werking de dag na publicatie in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl) waarin het besluit tot voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders bekend is gemaakt, te weten 17 maart 2022.

Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt. Het besluit tot aanwijzing door de gemeenteraad staat gepland voor de vergadering van 2 juni 2022.

Vrijstelling

De Wvg voorziet in een aantal gevallen in een vrijstelling van de hierboven beschreven aanbiedingsplicht aan de gemeente (artikel 10 Wvg). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent de gemelde onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan dient u de gemeente hiervan schriftelijk een opgave te doen onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Het kan zijn dat het perceel deel uitmaakt van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt. Als u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden. U kunt daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Wordt het perceel als onderdeel van een bedrijf of onderneming geëxploiteerd? En wilt u dit bedrijf of deze onderneming verkopen? Ook dan geldt dat 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 uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de onroerende zaak 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 om het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te verkopen.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen? Dan blijft u verplicht het gemelde perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. U moet dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan het college van burgemeester en wethouders doen.

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

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw aanbieding moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn? Of deelt zij u binnen deze termijn mede dat zij niet geïnteresseerd is? Dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn, respectievelijk na bedoelde mededeling, de door u eerst aan de gemeente aangeboden onroerende zaak aan een derde vervreemden. Deelt het college aan u mede dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan treedt de zogenaamde 'onderhandelingsfase' in werking.

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. Als het college geïnteresseerd is in uw grond, is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten.

Oordeel van de rechter over de prijs

Het kan voorkomen dat de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen of met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt. U kunt dan te allen tijde aan het college verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Binnen zes maanden na ontvangst van het verzoekschrift doet de rechtbank alsdan in beginsel uitspraak bij beschikking.

Verplichting tot aankoop door de 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 de beschikking bepaalde prijs. Als u nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, moet u schriftelijk de wens hiertoe te kennen geven.

Termijnen

Het niet in acht nemen van de voorgeschreven termijnen kan voor u en voor de gemeente grote gevolgen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente gewisseld worden, aangetekend te worden gezonden.

Registratie

Sinds 1 januari 2021 worden alle publiekrechtelijke beperkingen, waaronder begrepen de voorlopige aanwijzing tot het vestigen van een voorkeursrecht, geregistreerd in de Basisregistratie Kadaster. Hierdoor kunt u alle informatie over beperkingen en bijbehorende brondocumenten raadplegen via een kadastraal bericht, aan te vragen via internet bij het Kadaster.

Bezwaar en beroep tegen voorlopig voorkeursrecht college

Tegen het besluit van het college staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open gedurende zes weken na dagtekening van het Gemeenteblad waarin het besluit

tot voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders is bekendgemaakt. Indien u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, afdeling bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Uw bezwaar kunt u uiterlijk 27 april 2022 richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp. Het bezwaar moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van bezwaar.

Indien de gemeenteraad het besluit van het college bestendigt in een raadsbesluit, kunt u tegen het raadsbesluit ingevolge de Algemene wet bestuursrecht eveneens bezwaar (en eventueel beroep) instellen.

Indien u ervoor kiest om reeds nu bezwaar te maken tegen het besluit van het college, en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, dan wordt dat bezwaarschrift ingevolge artikel 6 lid 3 Wvg aangemerkt als tevens te zijn ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg. U kunt daarom ook wachten met het maken van bezwaar totdat het raadsbesluit is genomen. De regeling van artikel 6 lid 3 Wvg wil namelijk voorkomen, dat u twee keer bezwaar moet maken.

Zienschijne tegen voorgenomen besluit gemeenteraad

De gemeenteraad dient, zoals beschreven, binnen drie maanden na de vestiging van het voorkeursrecht door ons college een besluit tot aanwijzing van de gronden op basis van artikel 3, 4 of 5 Wvg te nemen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de gemeenteraad te nemen besluit kunt u uw zienschijne ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit uiterlijk 13 april 2022 schriftelijk of mondeling naar voren te brengen. De zienschijne kan schriftelijk gericht worden aan de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp. Voor een mondelinge zienschijne kunt u contact opnemen met mevrouw Femke Kaptein, programmasecretaris Stationsgebied Hoofddorp, femke.kaptein@haarlemmermeer.nl, telefoonnummer 0900 1852.

Heeft u vragen?

Laat het ons gerust weten. U kunt dan contact opnemen met Femke Kaptein, programmasecretaris Stationsgebied Hoofddorp, femke.kaptein@haarlemmermeer.nl, telefoonnummer 023 567 6809. Wilt u bij eventuele vervolgcorrespondentie over deze zaak steeds 'zaaknummer 5858101' vermelden?

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis

Marianne Schuurmans-Wijdeven