Bijlage 1

Zakelijke beschrijving, behorend bij de bekendmaking aan belanghebbenden van 28 september 2026 inzake de voorkeursrechtbeschikking van de raad van de gemeente Helmond tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Voorkeursrechtbeschikking gemeenteraad
In de kennisgevingsbrief d.d. 28 september 2026 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit en de motivatie van de raad van de gemeente Helmond om een voorkeursrecht te vestigen op een/meerdere onroerende zaken, gelegen aan de Oostzijde van de Automotive Campus te Helmond. U bent eigenaar van deze onroerende en/of rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die onroerende zaken zijn onderworpen. Deze aanwijzing heeft voor u en voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn met name in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 7 van het Omgevingsbesluit (Ob) vastgelegd. In deze bijlage wordt nader ingegaan op de belangrijkste rechten en plichten van u en de gemeente, zoals die gelden na inwerkingtreding van het voorkeursrecht.

Alle correspondentie aangetekend versturen
De gemeente wenst te benadrukken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.

Betekenis van de voorkeursrechtbeschikking
In de kennisgevingsbrief is reeds aangegeven dat het voorkeursrecht niet betekent dat u uw onroerende zaak aan de gemeente moet verkopen. Mocht u evenwel uw onroerende zaak willen verkopen, dan bent u wel verplicht deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Uitzonderingen
Op de verplichting tot aanbieding van uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in de Omgevingswet zijn genoemd. In hoofdlijnen geldt de aanbiedingsplicht volgens deze artikelen niet in de volgende gevallen:

- verkoop aan familieleden tot in de tweede graad;
- de verdeling van een (huwelijks)gemeenschap of een nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking;
- verkoop aan een gemeente, waterschap, provincie, de Staat of een door de minister van BZK aan te wijzen rechtspersoon;
- verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- verkoop op grond van een overeenkomst met een pachter die al ten tijde van de voorkeursrechtbeschikking een eigen voorkeursrecht heeft;
- verkoop op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt.

De gemeente kan, in aanvulling op de wettelijke uitzonderingsgronden, ontheffing verlenen van de aanbiedingsplicht als u daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen heeft. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Aanbiedingsprocedure
In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. Aanbieding aan de gemeente
2. Reactie en onderhandelingen
3. Vaststelling verkoopprijs rechtbank
4. Kosten prijsvaststellingsprocedure
5. Levering onroerende zaak
6. Verkoop wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden

1. Aanbieding aan de gemeente
Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, nodigt u de gemeente per aangetekende brief uit om daarover in onderhandeling te treden onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n), zoals bedoeld in de kennisgevingsbrief. Indien het voorkeursrecht slechts op een deel van de onroerende zaak is gevestigd, kunt u in de uitnodiging eisen dat de volledige onroerende zaak deel uitmaakt van de onderhandelingen. Indien de onroerende zaak onderdeel uitmaakt van een onderneming, dan kunt u als voorwaarde stellen dat ook de onderneming in de beslissing tot het al dan niet aankopen van de onroerende zaak wordt betrokken.

2. Reactie en onderhandelingen
Na ontvangst van uw uitnodiging moet de gemeente binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. U ontvangt die beslissing per aangetekend schrijven. Indien de gemeente deze termijn overschrijdt of u binnen deze termijn mededeelt dat zij geen interesse in de onroerende zaak heeft, dan bent u gedurende drie jaren vrij om de onroerende zaak aan derden te verkopen. Indien de gemeente ingaat op uw verzoek, dan starten de onderhandelingen. Er wordt dan gekeken of u en de gemeente het samen eens kunnen worden over de prijs en de andere voorwaarden.

3. Vaststelling verkoopprijs
Het kan dat partijen in beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan de (ver)koop, maar vooralsnog geen overeenstemming over de prijs bereiken. In dat geval dient u de gemeente per aangetekend schrijven te verzoeken om de rechtbank te vragen de prijs vast te stellen. De gemeente moet dan binnen vier weken de rechtbank vragen een oordeel over de prijs te geven, onder toevoeging van uw verzoek. De gemeente zal aan u een afschrift van dat verzoek zenden. Als de gemeente uw verzoek om de prijs vast te stellen niet tijdig bij de rechtbank indient, bent u gedurende drie jaar vrij om het goed aan derden te vervreemden. Het voorkeursrecht blijft voor een eventuele nieuwe eigenaar wel gelden.

Tijdens de prijsvaststellingsprocedure benoemt de rechtbank een of meer onafhankelijke taxateurs. Zij moeten advies uitbrengen over de reële marktprijs voor de onroerende zaak in kwestie. De rechter neemt dan op basis van deze informatie een beslissing over de prijs. De rechter bepaalt daarvoor de werkelijke waarde van de onroerende zaak. De rechter doet binnen zes maanden na het verzoek tot vaststelling van de koopprijs bij beschikking uitspraak. Indien u of de gemeente het niet eens is met de uitspraak van de rechtbank, dan kan er geen hoger beroep ingesteld worden. Er is alleen een mogelijkheid van cassatie bij de Hoge Raad.

Als de gemeente de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, bent u drie jaar vrij om de onroerende zaak aan een ander te vervreemden.. De gemeente stuurt aan u een afschrift van de intrekking van het verzoek tot vaststelling van de koopprijs door de rechter.
Ook u mag de procedure tussentijds beëindigen, bijvoorbeeld omdat u niet langer uw grond wenst te verkopen. Dat heeft geen gevolgen voor het voorkeursrecht

4. Kosten prijsvaststellingsprocedure
De gemeente betaalt de kosten van de gerechtelijke procedure, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere bijstand. U krijgt dus normaal gesproken de meeste of alle kosten vergoed. De rechtbank heeft echter een mogelijkheid om anders te beslissen. Als de rechtbank daarvoor aanleiding ziet in de omstandigheden van het geval, kan zij besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd. Tegelijkertijd met de uitspraak over de prijsvaststelling doet de rechtbank ook uitspraak over de kosten. Als de procedure over prijsvaststelling tussentijds eindigt, doet de rechtbank bij afzonderlijke beschikking uitspraak over de kostenverdeling.

5. Levering onroerende zaak
Na afloop van de prijsvaststellingsprocedure, kunt u de gemeente vragen om mee te werken aan de levering van de onroerende zaak tegen betaling van de door de rechter vastgestelde prijs. De levering vindt plaats door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het Kadaster. Indien u uw verzoek binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de

prijsvaststellingsbeschikking van de rechtbank doet, kan de gemeente haar medewerking aan de levering niet meer weigeren. Indien u het verzoek later indient, dan heeft de gemeente wel de mogelijkheid om van de aankoop van uw onroerende zaak af te zien.

6. Verkoop wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden

U kunt de rechtbank verzoeken om wegens bijzondere persoonlijke te bepalen dat de gemeente de onroerende zaak moet kopen en moet meewerken aan de overdracht daarvan. U dient een afschrift van dat verzoek aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond te sturen. Het moet daarbij gaan om een urgente persoonlijke situatie aan uw zijde. U kunt dit verzoek indienen binnen de twee maanden na de dag waarop als de gemeente afziet van de aankoop. Dit kan door een afwijzing van uw verzoek om een prijsvaststellingsprocedure te starten, de termijn voor het starten daarvan stilzwijgend te laten verstrijken of door de prijsvaststellingsprocedure tussentijds te beëindigen. De rechtbank doet binnen zes maanden na uw verzoek een uitspraak. Indien uw verzoek wordt toegewezen zal de rechtbank de prijs bepalen op eenzelfde wijze als bij de prijsvaststellingsprocedure. U moet de gemeente binnen een termijn van vier weken na het onherroepelijk worden van de beslissing van de rechter verzoeken medewerking te verlenen aan de levering van de onroerende zaak tegen de vastgestelde prijs.