

Informatie bij de voorkeursrechtbeschikking

U heeft een voorkeursrechtbeschikking van de gemeente gehad. Deze brief informeert u dat er een voorkeursrecht is gevestigd op een of meerdere onroerende zaken, die in uw eigendom zijn of waar u een recht over hebt.

In deze toelichting is op hoofdlijnen aangegeven wat het voorkeursrecht is, wat u daarmee kunt en wat u kan verwachten. De wetteksten zijn bepalend. De meeste mensen laten zich juridisch adviseren en ondersteunen. Bedenk en beslis voor uzelf of u dit ook nodig vindt.

Wat is voorkeursrechtbeschikking?

Een voorkeursrechtbeschikking is een besluit van de gemeente waarbij wordt aangegeven dat er een voorkeursrechtbeschikking is genomen en op welke onroerende zaken het voorkeursrecht is gevestigd. Vanaf het moment waarop het voorkeursrecht voor een onroerende zaak geldt, is een eigenaar verplicht om grond, die de eigenaar wil verkopen, eerst aan te bieden aan de gemeente. De voorkeursrechtbeschikking verplicht u niet tot verkoop.

Waarom neemt de gemeente een voorkeursrechtbeschikking?

Als de gemeente voor een gebied bouwplannen wil maken dan gebeurt het vaak dat zo een gebied onderwerp van speculatie wordt. Beleggers en ontwikkelaars kopen dan gronden op met de verwachting winsten te kunnen maken.

Het doel van een ontwikkelaar of belegger kan op gespannen voet staan met de taken en doelen van de gemeente. De vestiging van een voorkeursrecht heeft als doel om te zorgen dat de gemeente meer kan sturen bij het maken en uitvoeren van plannen in een gebied.

Wie mag een voorkeursrechtbeschikking nemen?

Volgens de Omgevingswet mogen het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen.

Als eerst het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrechtbeschikking nemen, dan moet altijd daarna en binnen drie maanden ook de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen.

Hoe lang blijft het voorkeursrecht geldig?

Een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders geldt maximaal 3 maanden.

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen. Het besluit van de gemeenteraad is dan 3 jaar geldig. De wet stelt eisen aan verlenging van het voorkeursrecht na die drie jaar. Zo moet de gemeente binnen die 3 jaar een omgevingsvisie hebben gemaakt waarin de functie, die voor de gronden in de voorkeursrechtbeschikking is bedacht, is opgenomen. Dan wordt het voorkeursrecht verlengd met vijf jaar.

Welk gevolg heeft de voorkeursrechtbeschikking voor u?

Bij een voorkeursrechtbeschikking bent u verplicht om bij verkoop van grond (de onroerende zaak), deze eerst aan te bieden bij de gemeente. Er zijn uitzonderingen. Deze staan in de Omgevingswet.

Welke uitzonderingen zijn er?

Er zijn ook uitzonderingsgronden, waardoor u de onroerende zaak niet verplicht hoeft aan te bieden aan de gemeente. Deze uitzonderingsgronden zijn in de Omgevingswet (artikelen 9.8, 9.9 en 9.10) beschreven. Als u wilt verkopen en vervreemden aan familie, dan kunt u in de uitzonderingsgronden zien welke mogelijkheden er zijn. Als er voor u gewichtige redenen zijn om te verkopen en u wilt ontheffing van de verplichting om bij de gemeente te koop aan te bieden, dan kunt u dit het college van burgemeester en wethouders vragen.

Wat gebeurt er als ik mijn grond aan iemand verkoop, zonder deze eerst bij de gemeente aan te bieden?

Wanneer u grond verkoopt of een huis met grond verkoopt dan maakt een notaris daarvan een akte op en wordt deze akte ingeschreven bij het Kadaster. Voordat dit allemaal door de notaris wordt uitgevoerd controleert de notaris of er een voorkeursrecht is gevestigd. Als dat zo is dan kan de notaris de akte niet laten ondertekenen en niet laten inschrijven bij het Kadaster. De verkoop kan dan niet doorgaan.

Als ik het niet eens ben met het besluit over het voorkeursrecht, wat kan ik daartegen doen?

Tegen het besluit over het voorkeursrecht kunt u bezwaar maken. Als over het bezwaar een besluit is genomen kunt u daartegen in beroep gaan. In de brief over de voorkeursrechtbeschikking staat hoe u bezwaar kunt maken.

Het verkopen van uw onroerende zaak.

Wanneer u van plan bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan moet u de gemeente hiervan met een aangetekende brief berichten. Het voorkeursrecht betekent dat u de gemeente als eerste de gelegenheid geeft van u te kopen.

Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod?

Na ontvangst van uw aangetekende brief moet de gemeente binnen zes weken besluiten of zij met u willen onderhandelen over het kopen van de aangeboden onroerende zaak.

Wat gebeurt er als de gemeente deze termijn overschrijdt?

Als de gemeente niet binnen zes weken besluit om met u te willen onderhandelen, dan mag u drie jaar lang ook aan anderen verkopen.

Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?

Ook als de gemeente besluit niet op uw aanbod in te gaan, mag u drie jaar lang aan anderen verkopen.

Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?

Als de gemeente op uw aanbod wil ingaan, dan kunt u met de gemeente onderhandelen over de prijs en voorwaarden van een verkoop.

Wanneer kan de rechter om hulp worden gevraagd?

Als u het met de gemeente niet eens wordt over de prijs kunt u de gemeente vragen om de rechter te vragen hier een oordeel over te geven. Als de gemeente uw vraag niet binnen vier weken aan de rechter stelt, dan mag u drie jaar lang ook aan anderen verkopen.

Het kan zijn dat u bijzondere persoonlijke omstandigheden hebt en dat u vindt dat de gemeente moet meewerken aan een koop. Ook hier kunt u het verzoek aan de gemeente doen om de rechter te vragen een oordeel te geven. Als de gemeente dit niet doet binnen vier weken, dan kunt u zelf binnen twee maanden een verzoek aan de rechter doen om de medewerking af te dwingen en de prijs vast te stellen.

Wat gebeurt er na een uitspraak van de rechter?

Als de rechter een prijs vaststelt en bepaalt dat de gemeente moet meewerken, dan is gemeente gedurende drie maanden na het besluit van de rechter verplicht om aan overdracht van de onroerende zaak mee te werken. U bent dat na de rechterlijke uitspraak niet verplicht. Doet u echter binnen drie maanden geen beroep op die verplichting van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de verplichting voor de gemeente.