

Bijlage 1 –toelichting bij de voorkeursrechtbeschikking

Deze bijlage behoort bij de voorkeursrechtbeschikking inhoudende het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025 op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

1. Betekenis van de vestiging van een voorkeursrecht

Het in de voorkeursrechtbeschikking opgenomen perceel als grond waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie voor de uitzonderingen onder 2). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw perceel 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 worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur 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 de vervreemding dan niet in strijd is met hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. De levering van het verkochte perceel aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om een vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

2. Uitzonderingen op het voorkeursrecht van de gemeente

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaan een aantal uitzonderingen, die in artikel 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet zijn vastgelegd.

Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

- a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
- b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
- c. een uiterste wilsbeschikking;
- d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
- f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 9.1 lid 1 c dan wel lid 2 Omgevingswet;
- g. een overeenkomst, voor zover:
 - de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs;
 - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht; en
 - de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige reden kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen. Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wat te doen als u wilt verkopen?

Indien u van plan bent uw perceel, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte.

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, 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 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 onderneming in haar besluit betreft.

Betreft 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 heeft u gedurende drie jaren de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond aan anderen te vervreemden.

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, althans voor het perceel met het gemeentelijk voorkeursrecht, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave, met daarin de kadastrale gegevens en oppervlakte, aan het college van 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 anderen vervreemden.

4. Hoe moet de gemeente reageren als u wilt verkopen?

Na ontvangst van uw opgave dient het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing te nemen om met u in onderhandeling te treden en u van deze beslissing schriftelijk in kennis stellen. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij in uw aanbod niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het perceel aan anderen vervreemden. Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel in beginsel tot aankoop willen overgaan, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

5. Als u gaat onderhandelen met de gemeente

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.

Komt u er niet met de gemeente uit over de hoogte van de prijs, dan kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure.

Het college van burgemeester en wethouders kan er vervolgens voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken. Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank of zij doet dit te laat, dan heeft u de vrijheid de aangeboden zaak gedurende drie jaar aan anderen aan te bieden.

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 de desbetreffende onroerende zaak. U krijgt hiervan bericht zodat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven, waarbij het mogelijk is om de beslissing van de rechtbank in cassatie te laten toetsen.

Voor de bepaling van de waarde van het door u aangeboden perceel zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet. 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 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.

6. Als de gemeente zich niet houdt aan de termijn voor de prijsbepalingsprocedure

De hiervoor gemelde termijn die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure is van belang. Wordt deze termijn namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn het door u aan de gemeente aangeboden perceel aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden onroerende zaak juist aan de gemeente te vervreemden, dan 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.

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 door een advocaat worden ingediend.

Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid het door u aangeboden perceel aan anderen te vervreemden.

8. Wijze van corresponderen met de gemeente

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 worden gewisseld, aangetekend te worden verzonden.

De voorkeursrechtbeschikking wordt in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven.

9. Bezwaar tegen de voorkeursrechtbeschikking en zienswijzen voor de gemeenteraad

De mogelijkheden van bezwaar en het indienen van zienswijzen zijn aangegeven in de brief, waar deze notitie is bijgevoegd.