

Bijlage; Toelichting op het voorkeursrecht

U bent eigenaar of beperkt gerechtigde van een of meerdere onroerende zaak/zaken waarop door de gemeente Coevorden een voorkeursrecht is gevestigd. In de brief die u heeft ontvangen, heeft de gemeente kort toegelicht wat het voorkeursrecht inhoudt en hoe het vervolg van de procedure eruit ziet.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft voor u en voor de gemeente Coevorden belangrijke gevolgen. Deze toelichting heeft als doel om u te informeren over de rechten en plichten die voortvloeien uit de wettelijke regeling over het voorkeursrecht. De regels volgen uit de Omgevingswet (hierna: "Ow") en het Omgevingsbesluit.

Betekenis van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht heeft voor u consequenties op het moment dat u van plan bent om de onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Met overdracht in eigendom wordt niet uitsluitend bedoeld verkoop, maar ook schenking, ruiling en andere vormen van overdracht. De wet gebruikt hiervoor de overkoepelende term "vervreemden". Als u wilt vervreemden, bent u, zo lang het gemeentelijk voorkeursrecht geldt, verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken 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 uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen.

De overdracht aan een ander dan de gemeente zal door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de verkoop niet in strijd met hoofdstuk 9 Ow plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

In een aantal gevallen geldt voornoemde aanbiedingsplicht van artikel 9.7 Ow niet. Deze uitzonderingsgevallen staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 Ow. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;
- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen zes maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de gemeente verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Als de gemeente met uw verzoek instemt, kunnen er bepaalde voorwaarden aan worden verbonden.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de gemeente in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de

gemeente heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen kopen, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Prijsvaststellingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de prijsvaststellingsprocedure er als volgt uit:

- 1) U bericht het college per aangetekende brief dat u bereid bent om de onroerende zaak aan de gemeente te verkopen;
- 2) De gemeente neemt binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit waarin zij beslist of ze de onroerende zaak wil kopen;
- 3) In het geval de gemeente de onroerende zaak wenst aan te kopen dan treedt de gemeente met u in onderhandeling over de voorwaarden tot verkoop;
- 4) Als partijen er samen in de onderhandelingen niet uitkomen dan kan u de gemeente verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de prijs;
- 5) De rechter benoemt een of meer deskundigen;
- 6) Er kan een onderzoek ter plaatse (descente) worden gehouden;
- 7) De deskundigen brengen een conceptadvies uit over de prijs;
- 8) Partijen mogen reageren op dit conceptadvies;
- 9) Er vindt een mondelinge behandeling plaats;
- 10) De rechter doet bij beschikking uitspraak over de prijs.

Als partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de rechter, dan kunnen zij uitsluitend cassatieberoep instellen bij de Hoge Raad (art. 16.123 Ow).

Wijze van aanbieden

Indien u bereid bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Als uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken gedeeltelijk in de aanwijzing is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, dan kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en van de gemeente eisen dat zij het bedrijf of de onderneming in haar besluit betreft.

Als u meer onroerende zaken aanbiedt dan alleen de onroerende zaak/zaken die in de aanwijzing is/zijn begrepen en de gemeente afziet van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan bent u gedurende drie jaar, na een zodanig bericht, vrij om het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander 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 de gemeente in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan het college doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging/aanbod moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college 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 (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen. Het

voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde gelden. Deelt het college u mede dat de gemeente wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunnen de onderhandelingen met de gemeente starten.

Procedure bij de rechtbank

Vindt u dat de gemeente te lang op zich laat wachten met het doen van een bod? Of vindt u dat de onderhandelingen te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat u het niet eens kunt worden over de prijs? Dan kunt u een schriftelijk verzoek doen aan het college om een deskundigenadvies over de prijs te vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Het college kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet dit te laat, dan kunt u gedurende drie jaren aan een ander dan de gemeente vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Deze deskundigen zijn onafhankelijke taxateurs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de Ow. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Ow bevatten nog enkele aanvullende regels. Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd wordt bij de Hoge Raad.

Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. U bent na de gerechtelijke procedure niet verplicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. U kunt ook dan nog besluiten om niet tot verkoop over te gaan. Doet u echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de gemeente om mee te werken aan de overdracht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Heeft u belang bij verkoop aan de gemeente, maar wordt uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overgebracht? Of beëindigt het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds? Dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken om te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden verplicht is medewerking te verlenen aan de overdracht tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Wijst de rechtbank uw verzoek toe? En wilt u voor de door de rechtbank vastgestelde prijs verkopen? Dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente mede te delen. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Wijst de rechtbank uw verzoek af? Dan bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen.

Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente heel belangrijk is. Om de bewijskracht te verzekeren dient alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend te worden verzonden.