

De Wet voorkeursrecht gemeenten

Informatie voor de eigenaar van gronden die zijn aangewezen
op grond van de wet voorkeursrecht gemeenten

Gemeente Beekdaelen – De Wet voorkeursrecht gemeenten (2023)

De Wet voorkeursrecht gemeenten

Informatie voor de eigenaar van percelen die zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente

Opdrachtgever: Gemeente Beekdaelen

Project: Herstructurering en modernisering van de wijk Nuinhof

Datum: 8 maart 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De Wet voorkeursrecht gemeenten	4
2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit?	4
2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit?	4
2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen?	5
2.4 Welke besluiten bestaan er en hoe lang duurt een aanwijzing?	5
2.5 Schematisch overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten	7
2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit?	8
2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er?	8
2.8 Wat als ik mijn perceel aan een derde verkoop zonder het de gemeente aan te bieden?	8
2.9 Als ik het niet eens ben met het besluit, wat kan ik daar tegen doen?	8
3. Het verkoopproces	10
3.1 Binnen welke termijn moet de gemeente beslissen op mijn aanbod?	10
3.2 Wat gebeurt er als de gemeente deze termijn overschrijdt?	10
3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?	10
3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?	10
3.5 Schematisch overzicht verkoopproces Wet voorkeursrecht gemeenten	11
3.6 Wat gebeurt er als u en de gemeente het niet eens worden over de verkoopprijs?	12
3.7 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken?	12
3.8 Hoe verloopt de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank?	12
3.9 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?	12
3.10 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?	12
3.11 Kan ik de gemeente dwingen tot koop na een positief beginselbesluit?	13

1. Inleiding

U heeft recentelijk een brief van de gemeente Beekdaelen ontvangen. Deze brief informeert u over het genomen (voorlopige) aanwijzingsbesluit, waarmee de gemeente Beekdaelen een voorkeursrecht als in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op uw perceel heeft gevestigd. Dit (voorlopige) aanwijzingsbesluit heeft gevolgen voor u als eigenaar van of (beperkt) rechthebbende op de aangewezen percelen. In deze brochure wordt in het kort uitgelegd wat een voorkeursrecht inhoudt en welke gevolgen dit voor u heeft.

2. De Wet voorkeursrecht gemeenten

2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit?

Een aanwijzingsbesluit is een besluit van de gemeente waarin wordt aangegeven op welke percelen een voorkeursrecht wordt gevestigd. Een aanwijzingsbesluit 'bevriest' de eigendomsverhouding in het gebied, omdat het voorkeursrecht een zogenaamd 'vervreemdingsverbod' inhoudt. Dit wil zeggen dat wanneer de eigenaar zijn perceel wil verkopen, die eigenaar verplicht is om het perceel eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. De eigenaar is niet verplicht tot verkoop. Slechts indien de eigenaar zijn perceel wil verkopen, zal hij het eerst aan de gemeente te koop aan moeten bieden.

2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit?

De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor adequate volkshuisvesting, leefbaarheid en behoud en borging van monumentale waarden. In dat kader is het noodzakelijk dat de Nuinhofwijk integraal en duurzaam wordt gerevitaliseerd en geherstructureerd. Daartoe zal de Nuinhofwijk in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of omgevingsplan worden aangewezen als moderniseringsgebied zoals bedoeld in artikel 3.5 Wet ruimtelijke ordening. Tevens zullen de voor 'wonen' bestemde gronden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of omgevingsplan nader worden aangeduid voor de woningbouwcategorie 'sociale huurwoningen'.

Als de gemeente een nieuwe locatie aanwijst als moderniseringsgebied, dan wordt een dergelijke locatie soms onderwerp van speculatie. Op zich is dit begrijpelijk in een vrije markteconomie. Wanneer echter alle gronden in handen komen van ontwikkelaars, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van het gebied de kwantiteit en niet de kwaliteit van het project.

Heel vaak staat het doel van de ontwikkelaar op gespannen voet van de gemeente, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele (woon)omgeving. De aanwijzing is bedoeld om de overheid te steunen bij de instandhouding van dat evenwicht. De aanwijzing heeft als doel om er zorg voor te dragen de gemeente meer zeggenschap te geven bij de invulling van de plannen en dat speculatie wordt tegengegaan. Deze speculatie werkt vaak prijsopdrijvend, waardoor sommige ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden en adequate volkshuisvesting in het gedrang komt.

Teneinde te waarborgen dat de revitalisering en herstructurering integraal en duurzaam kan plaatsvinden wordt het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Daarmee verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied en behoudt zij de regie op de ontwikkeling. Daarmee wordt de beste uitgangspositie gecreëerd om de doelstellingen van het plan te realiseren.

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen?

De Wvg kent aan twee organen binnen de gemeente de bevoegdheid om een besluit te nemen toe. Dit zijn:

- het college van burgemeester en wethouders;
- de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders kan, vooruitlopend op de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht, een voorlopig voorkeursrecht vestigen. Dit doet het college door het nemen van een voorlopig aanwijzingsbesluit. Een voorlopige aanwijzingsbesluit heeft een geldigheidsduur van drie maanden. Als de gemeenteraad het voorkeursrecht wil verlengen, moet de gemeenteraad binnen drie maanden een aanwijzingsbesluit nemen. Zodra de gemeenteraad dit besluit neemt, vervalt het voorlopige voorkeursrecht en treedt het voorkeursrecht gevestigd door de gemeenteraad in werking. Er verandert dan niets voor de eigenaar. De eigenaar is nog altijd verplicht om wanneer hij zijn perceel wil verkopen, dit eerst aan de gemeente aan te bieden. Neemt de gemeenteraad binnen drie maanden geen aanwijzingsbesluit, dan vervalt het voorlopige voorkeursrecht gevestigd door het college na drie maanden.

De gemeenteraad

De hoofdregel is dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is om een aanwijzingsbesluit te nemen. De gemeenteraad kan in verschillende stadia van de gebiedsontwikkeling een aanwijzingsbesluit nemen. Hieronder zullen deze verschillende stadia worden toegelicht.

2.4 Welke besluiten bestaan er en hoe lang duurt een aanwijzing?

De geldende termijnen zijn afhankelijk van het soort aanwijzing dat uw perceel heeft gekregen, en of het besluit door het college of de gemeenteraad is genomen.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Het college kan percelen voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg. Dit is mogelijk wanneer er bij het besluit aan de percelen een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van die toegedachte bestemming.

In de Nuinhofwijk heeft het college, met het oog op de toekomst, de bestemming ‘sociale huur’ aan uw perceel toegedacht. Deze bestemming is niet-agrarisch en wijkt af van de huidige (feitelijke) bestemming, zijnde ‘particulier wonen’.

Het besluit van het college vervalt van rechtswege drie maanden na de dagtekening. Het besluit kan echter ook worden verlengd wanneer de gemeenteraad een opvolgend aanwijzingsbesluit neemt en het voorkeursrecht ‘verlengt’.

Besluit van de gemeenteraad

De gemeenteraad kan binnen drie maanden, na dagtekening van het collegebesluit, een aanwijzingsbesluit nemen op grond van artikel 5 Wvg. Het voorkeursrecht wordt dan als het ware verlengd.

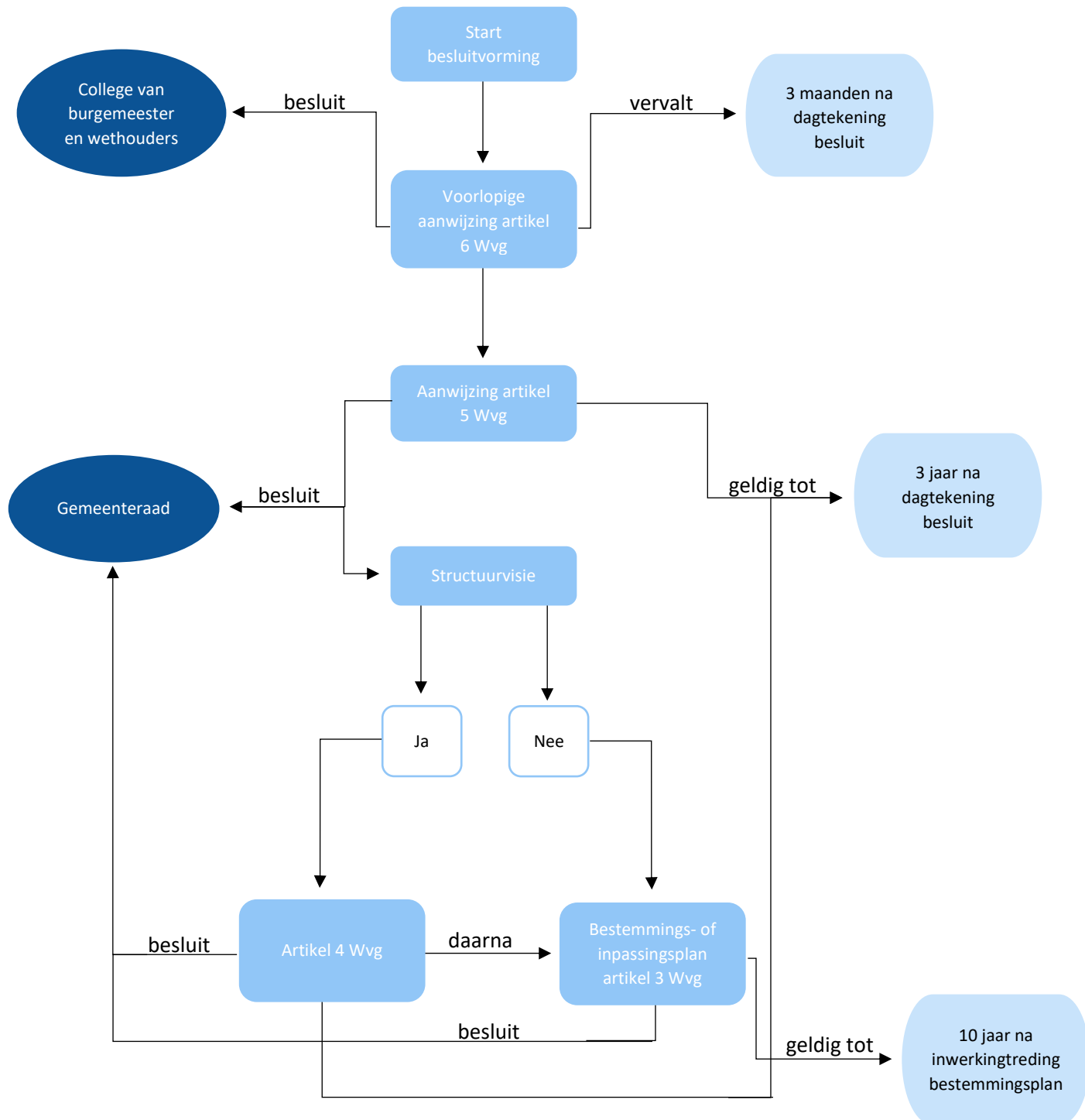
De gemeenteraad kan percelen aanwijzen op grond van artikel 5 Wvg, die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie. Dit is mogelijk wanneer er bij het besluit aan de percelen een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt. Het besluit van de gemeenteraad vervalt van rechtswege drie jaar na de dagtekening, tenzij voor het verlopen van die drie jaar een bestemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld.

Wanneer de gemeenteraad binnen drie jaar een structuurvisie vaststelt, wordt het voorkeursrecht op grond van artikel 4 Wvg opnieuw verlengd met een periode van drie jaar. Ook dit besluit vervalt van rechtswege als er binnen drie jaar geen bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. Het vaststellen van een structuurvisie is niet noodzakelijk. De gemeente kan er ook voor kiezen direct een bestemmingsplan vast te stellen.

Indien de gemeenteraad binnen drie jaar na de aanwijzing op grond van artikel 5 Wvg of na de vaststelling van een structuurvisie een bestemmingsplan vaststelt, dan wordt het voorkeursrecht op grond van artikel 3 Wvg verlengd met een periode van 10 jaar. Na deze 10 jaar is verlenging van het voorkeursrecht niet mogelijk.

2.5 Schematisch overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten

In de onderstaande figuur zijn alle mogelijke besluiten opgenomen.



2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit?

Het gevolg van het besluit is dat u verplicht bent om bij verkoop uw perceel eerst aan te bieden bij de gemeente, tenzij een uitzonderingsgrond op u van toepassing is.

2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er?

Er bestaan enkele uitzonderingsgronden. Als een van de uitzonderingsgronden op u van toepassing is, bent u niet verplicht om uw perceel bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.

Deze uitzonderingsgronden zijn:

- verkoop aan familie (een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind);
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking (ook wel testament);
- vervreemding aan een gemeente, waterschap, provincie, 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 met een bepaalde prijs die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt;
- de burgemeester en wethouders kunnen besluiten ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht als daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen zijn bij u. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij wel beperkingen opleggen.

2.8 Wat als ik mijn perceel aan een derde verkoop zonder het de gemeente aan te bieden?

Indien u in weerwil van de aanbiedingsplicht aan de gemeente uw perceel aan een derde verkoopt zal de overdracht door een notaris worden geweigerd. Voor de eigendomsoverdracht en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster is een leveringsakte vereist. Onder elke leveringsakte moet een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op het in de akte vermelde perceel geen gemeentelijk voorkeursrecht rust. Wanneer er wel een gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel rust zal de notaris de leveringsakte slechts inschrijven indien er sprake is van een van de uitzonderingsgronden zoals hiervoor genoemd en de overdracht dus niet in strijd is met de Wvg. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden indien er geen sprake is van een uitzonderingsgrond. Dit kan wellicht voor een derde aanleiding zijn om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

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

De voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daartegen kan een bezwaarschrift worden ingediend.

Op grond van deze wet kunnen belanghebbende gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 9 maart 2023, een bezwaarschrift indienen bij burgemeesters en wethouders van de gemeente Beekdaelen, Postbus 22000, 6361 BZ te Nuth.

Het bezwaarschrift dient ten minste te bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum van uw bezwaar;
- c. om welk besluit het gaat;
- d. waarom u het niet eens bent met het besluit; en
- e. uw handtekening.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

3. Het verkoopproces

Als u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk opgave doen middels een aangetekende brief, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het verkoopproces er uit ziet.

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente beslissen op mijn aanbod?

Na ontvangst van uw opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen tegen nader overeen te komen voorwaarden.

3.2 Wat gebeurt er als de gemeente deze termijn overschrijdt?

Als het college van burgemeester en wethouders de termijn van zes weken overschrijdt, dan mag u uw perceel gedurende drie jaren na verloop van de termijn van zes weken aan iedereen verkopen.

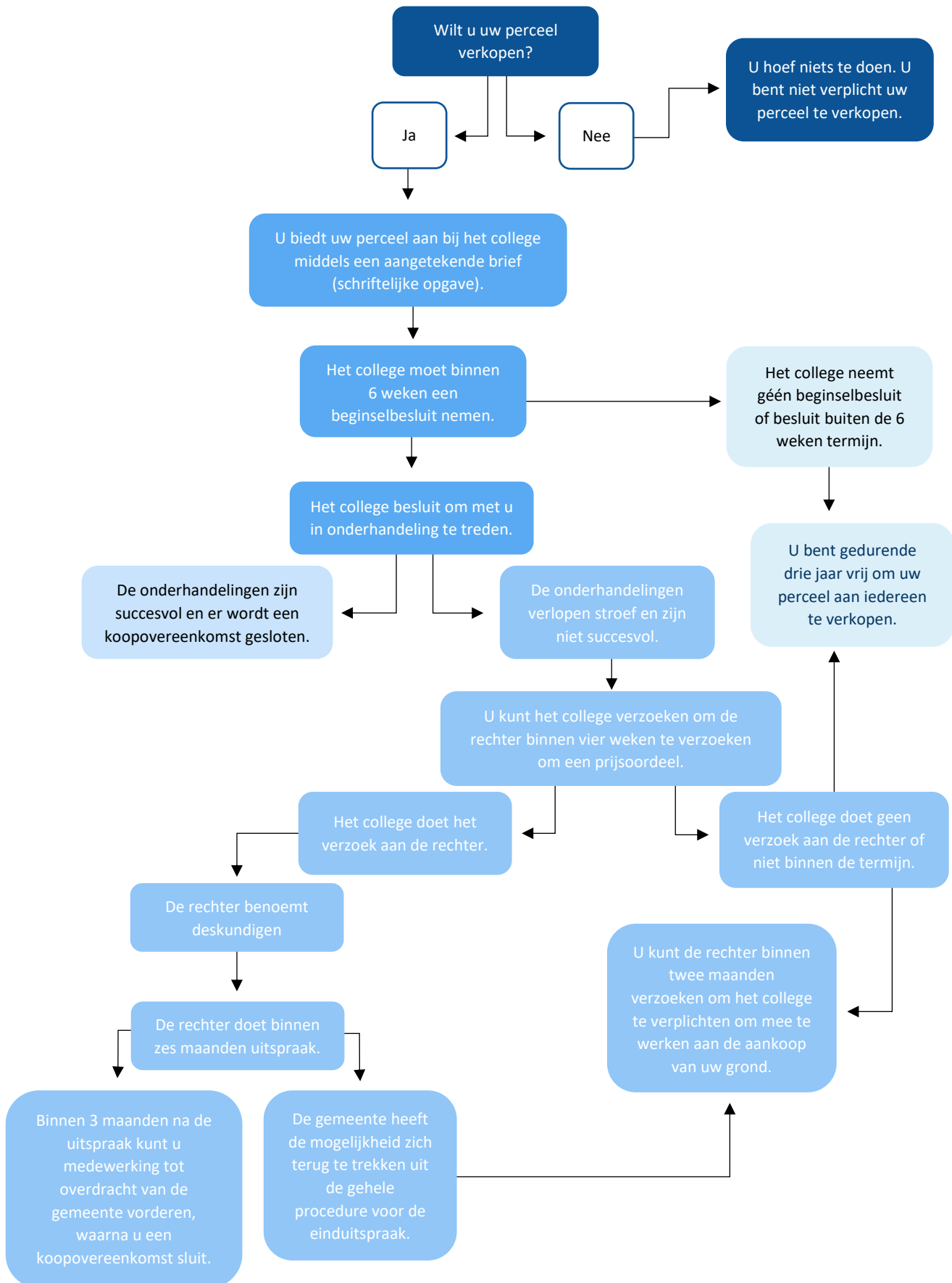
3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?

Als de gemeente in zijn geheel niet ingaat op uw aanbod, dan mag u uw perceel eveneens gedurende drie jaren na verloop van de termijn van zes weken aan iedereen verkopen.

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

Als de gemeente op uw aanbod wil ingaan, dan neemt het college een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop. Met een beginselbesluit verklaart het college in beginsel bereid te zijn uw perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Vervolgens starten de onderhandelingen tussen u en de gemeente met betrekking tot de verkoopprijs en andere voorwaarden.

3.5 Schematisch overzicht verkoopproces Wet voorkeursrecht gemeenten



3.6 Wat gebeurt er als u en de gemeente het niet eens worden over de verkoopprijs?

U kunt het college van burgemeester en wethouders verzoeken om binnen vier weken een rechter te verzoeken een prijsoordeel over uw perceel te geven. Het college dient daarop een verzoekschrift in bij de sector civiel van de rechtbank. Er wordt dan een zogeheten prijsbepalingsprocedure opgestart. Het college dient uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank over te brengen. U ontvangt een afschrift van dit verzoek.

3.7 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken?

Wanneer het college schriftelijk weigert een verzoek in te dienen óf indien zij het verzoek te laat indient, dan staat het u op grond van artikel 15, vierde lid, Wvg, vrij om aan iedereen te verkopen gedurende drie jaren.

3.8 Hoe verloopt de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank?

Artikel 13 Wvg bepaalt dat in een prijsbepalingsprocedure een of meer deskundigen door de rechtbank worden benoemd. Deze deskundigen betrekken in hun onderzoek ter vaststelling van de prijs in elk geval de ligging en de gesteldheid van het desbetreffende perceel. Zij brengen vervolgens een advies aan de rechtbank uit over de reële marktprijs. Dit betekent dat de prijs dezelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en vervreemder tot stand zou komen. Op basis van het advies van de deskundigen neemt de rechter een beslissing over de prijs. Ten behoeve van een snel verloop dient de rechter binnen 6 maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak doen.

De kosten van de procedure, met inbegrip van de redelijkerwijs door u voor rechtsbijstand gemaakte kosten, komen in beginsel voor rekening van de gemeente. De rechter heeft echter de mogelijkheid de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren wanneer de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven.

3.9 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?

Na de uitspraak van de rechter is de gemeente, op basis van artikel 14 Wvg, gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking gehouden om aan een overdracht van uw perceel mee te werken.

U bent na de rechterlijke uitspraak niet verplicht om uw perceel over te dragen. Doet u echter binnen drie maanden geen beroep op de medewerkingsplicht van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de medewerkingsplicht van de gemeente.

3.10 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?

Het college heeft de mogelijkheid om na oplevering van het deskundigenadvies, maar vóór de eindbeschikking, de verzoekschriftprocedure te beëindigen middels intrekking van het verzoek. Ook in dat geval heeft u de vrijheid om aan iedereen gedurende drie jaar te vervreemden. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kosten van de procedure voor de rechtbank.

3.11 Kan ik de gemeente dwingen tot koop na een positief beginselbesluit?

Indien u uw perceel heeft aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een positief beginselbesluit, later in de procedure toch besluit zich terug te trekken of het verzoek om een prijsoordeel niet tijdig indient dan kunt u een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente uw perceel afneemt wegens 'bijzondere persoonlijke omstandigheden' van u. Dit verzoek dient u in te dienen binnen twee maanden na (een van de) hierboven beschreven momenten.

Als de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht om binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank mee te werken aan de overdracht, tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient uw wens om aan de gemeente te verkopen schriftelijk kenbaar te maken. Wanneer u dit verzoek heeft ingediend, dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.