

Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden inzake besluit van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 23 november 2023 tot vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

1. Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van in de brief genoemd(e) perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht 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. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de akte tot levering aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke akte tot levering (of vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak) moet namelijk een verklaring van de notaris 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 met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzondering

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid Wvg zijn opgesomd.

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 huwelijksgemeenschap 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 bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
- 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 6 of 5 Wvg;
- g. een in een akte vervatte koop- of optieovereenkomst, 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.

Bovendien kan de gemeente, uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige redenen, u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef gemelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht 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 of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, 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.

Indien u een aanbod aan de gemeente hebt gedaan en de gemeente besluit geen gebruik te maken van haar voorkeursrecht, heeft u gedurende drie jaren daarna de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente van het door u gedane aanbod 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 zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemd(e) perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan 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 een derde vervreemden.

4. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave dienen burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing over uw aanbod te nemen en u hiervan schriftelijk in kennis stellen. Overschrijden 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 door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop te hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

5. Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kunt u het college alleen nog vragen om een rechterlijke prijsvaststellingsprocedure te starten.

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

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerende zaak. U krijgt hiervan bericht opdat 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 uitspraak te doen.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing (artikel 13, lid 4 Wvg). De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht de onroerende zaak voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u na de uitspraak besluit, niet aan de gemeente te verkopen, blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dient u dat per aangetekende brief aan de gemeente te laten weten. In dat geval is de gemeente gedurende drie maanden na de beschikking van de rechtbank verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs.

6. Betekenis termijn

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

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden 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 bericht van de gemeente dat zij het verzoek tot prijsvaststelling heeft ingetrokken, door een advocaat bij de rechtbank worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

8. Wijze van corresponderen

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.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot een met voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel of perceelsgedeelte mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Verder wordt binnen vier (werk)dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers wordt opgenomen.

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