

Bijlage bij de brief van 1 oktober 2024, behorende bij het besluit van het college van B&W van 1 oktober 2024 inzake het vestigen van het voorkeursrecht op percelen in de gebieden Wissinkbrink West en Buurse op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.

Zakelijke beschrijving van de betekenis van het voorkeursrecht

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van/ beperkt zakelijk gerechtigde met betrekking tot de onroerende zaak/zaken, zoals genoemd in de bij deze bijlage behorende brief. Genoemde de onroerende zaak/zaken zijn begrepen in het besluit van het college van B&W van de gemeente Haaksbergen van 1 oktober 2024 waarbij een voorkeursrecht op deze de onroerende zaak/zaken is gevestigd.

In onze brief van 1 oktober 2024 informeren wij u over het genomen besluit, waarmee de gemeente een voorkeursrecht vestigt op één of meerdere percelen grond, die in uw eigendom zijn. Dat besluit van de gemeente tot aanwijzing van uw perceel heeft gevolgen voor u als eigenaar van die gronden. Deze gevolgen zijn in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet voor beide partijen vastgelegd. Deze bijlage geeft een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten, zoals deze vanaf 1 oktober 2024 tussen u en de gemeente Haaksbergen gelden.

Betekenis van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht op de genoemde onroerende zaak/zaken, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent uw onroerende zaak/zaken /het daarop gevestigde beperkte recht te verkopen. Hieronder 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.

Als u wilt verkopen, bent u namelijk verplicht uw onroerende zaak (lees: uw perceel) 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 overdracht - het zogenaamde transport - aan een ander, dan de gemeente, geweigerd worden.

Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemeradministrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met de wet 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 om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaan een aantal uitzonderingen, welke in artikel 9.8 en 9.9 van de Omgevingswet zijn opgesomd. Onder de hierboven genoemde uitzonderingen vallen onder andere:

- Een overeenkomst tot verdeling van een huwelijksgemeenschap;
- Een verdeling van een nalatenschap of een uiterste wilsbeschikking;
- Een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad of met een pleegkind;

- 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 bepaalbare prijs die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen 6 maanden na die inschrijving plaatsvindt;

Burgemeester en wethouders kunnen (op basis van artikel 9.10 Omgevingswet) besluiten ontheffing te verlenen van de aanbiedingsplicht als daarvoor (aantoonbaar) gewichtige redenen zijn bij u. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij wel beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen over de uitzonderingen kunt u krijgen bij de gemeente.

Aanbiedingsprocedure (Het verkoopproces)

In hoofdlijnen ziet de aanbiedingsprocedure er als volgt uit:

1. Een verkoper bericht burgemeester en wethouders per aangetekende brief dat hij in beginsel bereid is om de onroerende zaak aan de gemeente te verkopen;
2. De gemeente neemt binnen 6 weken een zogenaamd beginselbesluit of zij al dan niet de onroerende zaak wenst aan te kopen;
3. In het geval de gemeente de onroerende zaak wenst aan te kopen dan gaan de gemeente en de vervreemder in onderhandeling over de voorwaarden tot verkoop;
4. In het geval partijen er in de onderhandelingen niet uitkomen dan kan de verkoper de gemeente verzoeken om binnen 4 weken de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de prijs;
5. De rechter benoemt een of meer deskundigen die advies uit brengen over de prijs;
6. De rechter doet bij beschikking uitspraak over de prijs;
7. Een vervreemder kan de rechter verzoeken wegens bijzondere omstandigheden dat de gemeente gehouden is medewerking te verlenen aan de overdracht tegen een door de rechter te bepalen prijs.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw perceel/percelen of uw beperkte recht, waaraan de bedoeld(e) perceel/percelen is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een uitnodiging/aanbod doen onder vermelding van de genoemde 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, dan kunt u dit in uw uitnodiging aan de gemeente vermelden en daarbij eisen, dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien u uw grond of uw beperkt recht, waaraan de 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 uitnodiging/aanbod aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft. Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond waarop het voorkeursrecht is gevestigd en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht 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 alsnog na de afwijzing door de gemeente 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 voorzover het het/de perceelsgedeelte(n), perceel, percelen waarop het voorkeursrecht rust betreft, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijk aanbod terzake 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 een derde vervreemden.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw uitnodiging/aanbod moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende 3 jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden. Deelt het college van burgemeester en wethouders u mede, dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Onderhandelingen

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.

Deskundigenadvies over de prijs en uitspraak rechtbank

Verlopen de onderhandelingen naar uw mening te traag, bijvoorbeeld omdat de door de gemeente te betalen prijs een struikelblok blijft vormen, maar ook als met de onderhandelingen nog geen begin is gemaakt, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan het college van burgemeester en wethouders een deskundigenadvies over de prijs uitlokken. Het college van burgemeester en wethouders moet uw verzoek binnen 4 weken aan de rechtbank overbrengen. De rechtbank benoemt vervolgens een of meer deskundigen die ter plaatse een onderzoek instelt/instellen naar het desbetreffende onroerend goed. Bij het ten behoeve van het advies uit te voeren onderzoek wordt onder meer de ligging en de gesteldheid van de desbetreffende onroerende zaak betrokken. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Voor de prijsbepalingsprocedure geldt dat de prijs hetzelfde is die bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand zou komen.

Uiterlijk 3 maanden na dit onderzoek wordt een nader advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd. Daarvan ontvangt u een afschrift.

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 doet binnen 6 maanden na ontvangst van het verzoekschrift bij beschikking uitspraak. Van de beschikking van de rechtbank staat uitsluitend beroep in cassatie open.

Betekenis termijnen

De hiervoor genoemde termijnen, die het college van burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank, en bij haar reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk overschreden, dan houdt dit in, dat u gedurende 3 jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, kunt u ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet meewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

U kunt dit eveneens doen, wanneer het college van burgemeester en wethouders u binnen de termijn van 4 weken na dagtekening van het deskundigenadvies heeft bericht dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen 2 maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende 3 jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

Kosten rechterlijke procedure

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede de redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten komen ten laste van de gemeente. Mochten de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven, is de rechter bevoegd de kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren.

Indien door schriftelijke intrekking van het verzoek door het college van burgemeester en wethouders de procedure tussentijds wordt beëindigd, heeft de vervreemder gedurende drie jaar na de intrekking de vrijheid tot vervreemding aan derden voorzover het betreft het in zijn opgave vermelde goed. De rechter beslist dan bij beschikking over de kosten, zoals bedoeld in het artikel 16.123 lid 4 Omgevingswet.

Verplichting tot aankoop door gemeente

Binnen 3 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.

Hebt u zelf de beschikking van de rechtbank uitgelokt na termijnoverschrijding door de gemeente of na het bericht van gemeentezijde na het deskundigenadvies dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, dan dient u uw recht op medewerking van de gemeente zelf "in rechte of buiten rechte bij exploit" geldend te maken. Dit betekent dat u zich of tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Tot slot

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kunnen hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken, die tussen u en de gemeente gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.