

De Wet voorkeursrecht gemeenten

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

DATUM

De Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht

Project: De Wet voorkeursrecht gemeenten

Datum: 21 juni 2022

Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding	4
2. De Wet voorkeursrecht gemeenten	5
2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit?	5
2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit?	5
2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen?	5
2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang duurt een aanwijzing?	6
2.5 Overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten	6
2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit?	7
2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er?	7
2.8 Wat als ik mijn grond aan een derde verkoop, zonder het eerst aan 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	9
3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod?	9
3.2 Wat gebeurt er als de gemeente dit termijn overschrijdt?	9
3.3 Wat gebeurt er als de gemeente niet op mijn aanbod ingaat?	9
3.4 Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?	9
3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen?	11
3.6 Wat gebeurt er als de gemeente het verzoek niet indient binnen vier weken?	11
3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank?	11
3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?	11
3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?	11
3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit?	11

1. Inleiding

U heeft een brief van de gemeente gehad. De brief informeert u over het genomen aanwijzingsbesluit, waarmee de gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) vestigt op een 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. In deze flyer zal in het kort worden uitgelegd wat het voorkeursrecht inhoudt en wat de gevolgen voor u zijn.

2. De Wet voorkeursrecht gemeenten

2.1 Wat is een aanwijzingsbesluit?

Het aanwijzingsbesluit is een besluit van de gemeente waarbij wordt aangegeven op welke gronden het voorkeursrecht gevestigd is. Vanaf het moment waarop het voorkeursrecht voor een perceel geldt, houdt dat voor de eigenaar van het perceel een zogenaamd 'vervreemdingsverbod' in. Dat wil zeggen dat als de eigenaar de grond wil verkopen, die eigenaar verplicht is om de grond (en eventuele opstallen) eerst aan te bieden aan de gemeente. Het aanwijzingsbesluit verplicht dus niet tot verkoop.

2.2 Waarom neemt de gemeente een aanwijzingsbesluit?

De gemeente heeft de zorg voor voldoende huisvesting voor haar inwoners, een goede en veilige verkeersafwikkeling, de zorg voor industrieterreinen en winkelgebieden in de centra van haar kernen. In zijn algemeenheid gezegd: De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en het zorg dragen voor de kwaliteit van de gehele woon-, werk- en leefomgeving.

Als de gemeente een nieuwe locatie aanwijst als bouwlocatie dan gebeurt het vaak dat een dergelijke locatie onderwerp van speculatie wordt. Op zich is dit begrijpelijk in een vrije markteconomie. Als echter alle gronden in handen komen van ontwikkelaars en aannemers, dan overheerst bij de hele verdere ontwikkeling van de bouw veelal de winst van projecten.

Heel vaak staat het doel van een ontwikkelaar op gespannen voet met de taken van de gemeente, die vooral verantwoordelijk is voor de kwaliteit van de gehele woon- en werkomgeving. Denk hierbij aan grondgebruik dat "niets oplevert", zoals wegen, speelplekken, parkjes en de bescherming van het milieu (ook wel "duurzaam bouwen" genoemd). Voor het maken van een goede woon-, werk- en leefomgeving moet er dus een evenwicht zijn tussen overheidsinvloed en ondernemerschap. De aanwijzing is bedoeld om de overheid te steunen bij het kunnen maken van dat evenwicht. De aanwijzing heeft als doel om er zorg voor te dragen de gemeente meer zeggenschap krijgt bij de invulling van de plannen en dat speculatie wordt tegengegaan. Deze speculatie zorgt er namelijk ook voor dat de ontwikkeling duur wordt. Soms zelfs zo duur dat een ontwikkeling niet kan doorgaan omdat er zodanig veel geld is betaald dat een ontwikkeling niet kan doorgaan zonder dat de maatschappij er voor moet opdraaien. Dat kan dus ook betekenen dat er niet genoeg woningen gebouwd kunnen worden.

2.3 Welk bestuursorgaan is bevoegd om een aanwijzingsbesluit te nemen?

De Wvg geeft aan twee organen binnen de gemeente de bevoegdheid om een besluit te nemen. Dat zijn:

- Het college van burgemeester en wethouders;
- De gemeenteraad.

Het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders mag alleen een zogeheten voorlopig aanwijzingsbesluit nemen. Dit houdt in dat zij een voorlopig voorkeursrecht kunnen vestigen. Het voorlopige karakter van de aanwijzing is dat deze vooruitloopt op een aanwijzing door de gemeenteraad.

Een voorlopig voorkeursrecht wordt gevestigd voor een termijn van maximaal drie maanden. Dit wordt gerekend vanaf de datum waarop het voorlopige aanwijzingsbesluit wordt genomen. Als de gemeenteraad binnen die drie maanden een voorkeursrecht vestigt, vervalt het voorlopige voorkeursrecht en treedt het voorkeursrecht dat door de raad is gevestigd in werking. Er verandert dan niets voor de eigenaar. Hij is nog steeds verplicht bij verkoop de gronden eerst aan te bieden aan de gemeente. Neemt de raad het voorlopige besluit van het college

niet over dan vervalt na drie maanden de verplichting voor de eigenaar om bij verkoop de gronden eerst aan de gemeente ter koop aan te bieden.

Gemeenteraad

De hoofdregel is dat de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om een aanwijzingsbesluit te nemen. De gemeenteraad kan in verschillende stadia van een ontwikkeling van een gebied een aanwijzingsbesluit nemen. Hieronder worden deze verschillende stadia toegelicht.

2.4 Welke mogelijkheden hebben het college en de gemeenteraad en hoe lang duurt een aanwijzing?

Er bestaan verschillende termijnen voor het voorkeursrecht. Dit is afhankelijk van het soort aanwijzing dat uw perceel van de gemeente heeft gekregen, en door wie het besluit is genomen.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen op grond van artikel 6 Wvg. Dit kan wanneer er bij het besluit van aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toebedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Dit besluit vervalt van rechtswege indien niet binnen 3 maanden na het besluit van burgemeester een opvolgend besluit is genomen door de gemeenteraad.

Gemeenteraad

De gemeenteraad kan binnen bovenvermelde 3 maanden het besluit van burgemeester en wethouders bekrachtigen door het nemen van een nieuw besluit op grond van artikel 5 Wvg. Het gaat dan om een besluit van de gemeenteraad waarin zij gronden aanwijzen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan of structuurvisie. Hierbij is aan de gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht en wijkt het gebruik af van die bestemming. Dit besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie of bestemmingsplan is vastgesteld.

Indien de gemeenteraad binnen deze periode van 3 jaar een structuurvisie vaststelt, wordt de aanwijzing van de gronden op grond van artikel 4 Wvg verlengd met een periode van wederom drie jaar. Dit besluit vervalt ook van rechtswege als er binnen drie jaar geen bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

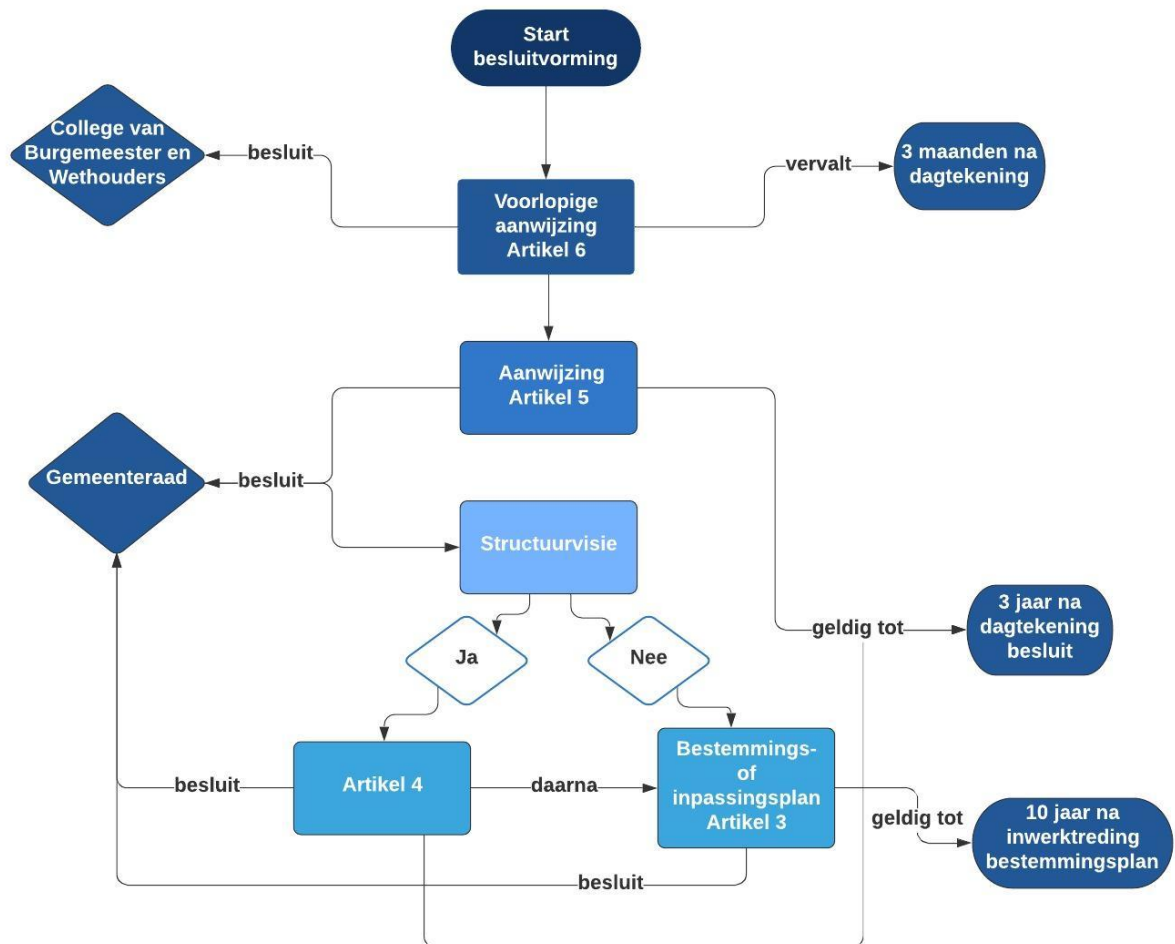
Indien de gemeenteraad binnen de hiervoor genoemde drie jaar een bestemmingsplan vaststelt dan wordt de aanwijzing op grond van artikel 3 Wvg verlengd met een periode van 10 jaar. Na deze datum is geen verlening van de aanwijzing meer mogelijk.

De aanwijzing op basis van een structuurvisie is niet noodzakelijk. De gemeenteraad kan ook besluiten om direct tot vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan.

2.5 Overzicht verschillende aanwijzingsbesluiten

In de onderstaande figuur zijn alle mogelijke besluiten opgenomen.

Besluitvorming Wet voorkeursrecht Gemeenten



2.6 Wat zijn de rechtsgevolgen van het besluit?

Het besluit heeft als gevolg dat u verplicht bent om bij verkoop het perceel eerst aan te bieden bij de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat.

2.7 Welke uitzonderingsgronden zijn er?

Er zijn ook uitzonderingsgronden, waardoor je de grond niet verplicht hoeft aan te bieden aan de gemeente. 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 grond aan een derde verkoop, zonder het eerst aan de gemeente aan te bieden?

De overdracht (de levering) aan een ander dan de gemeente zal door de notaris geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust. Als dit wel het geval is, dan moet worden verklaard dat de verkoop niet in strijd is met de Wvg. Als een dergelijke verklaring uitblijft, kan de grond niet aan een derde verkocht worden. Dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

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

Tegen zowel het besluit van het college en de gemeenteraad kunt u bezwaar en beroep aantekenen. Als bezwaar of beroep aanhangig is tegen het voorlopig voorkeursrecht, wordt dat bezwaar of beroep aangemerkt als bezwaar of beroep tegen het aanwijzingsbesluit van de raad. U hoeft niet tweemaal bezwaar of beroep aan te tekenen.

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).

Indien de grond deel uitmaakt van een complex van gronden 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 grond als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en dat u van de gemeente kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Brengt u na de afwijzing 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 de aangewezen grond als eerste te verwerven. U zult dan dus opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan burgemeester en wethouders moeten doen. Dit betreft alleen percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is, andere percelen kunt u zonder meer verkopen.

3.1 Binnen welk termijn moet de gemeente een beslissing nemen op het door mij gedane aanbod?

Na ontvangst van uw opgave moeten 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 dit termijn overschrijdt?

Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen verkopen.

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

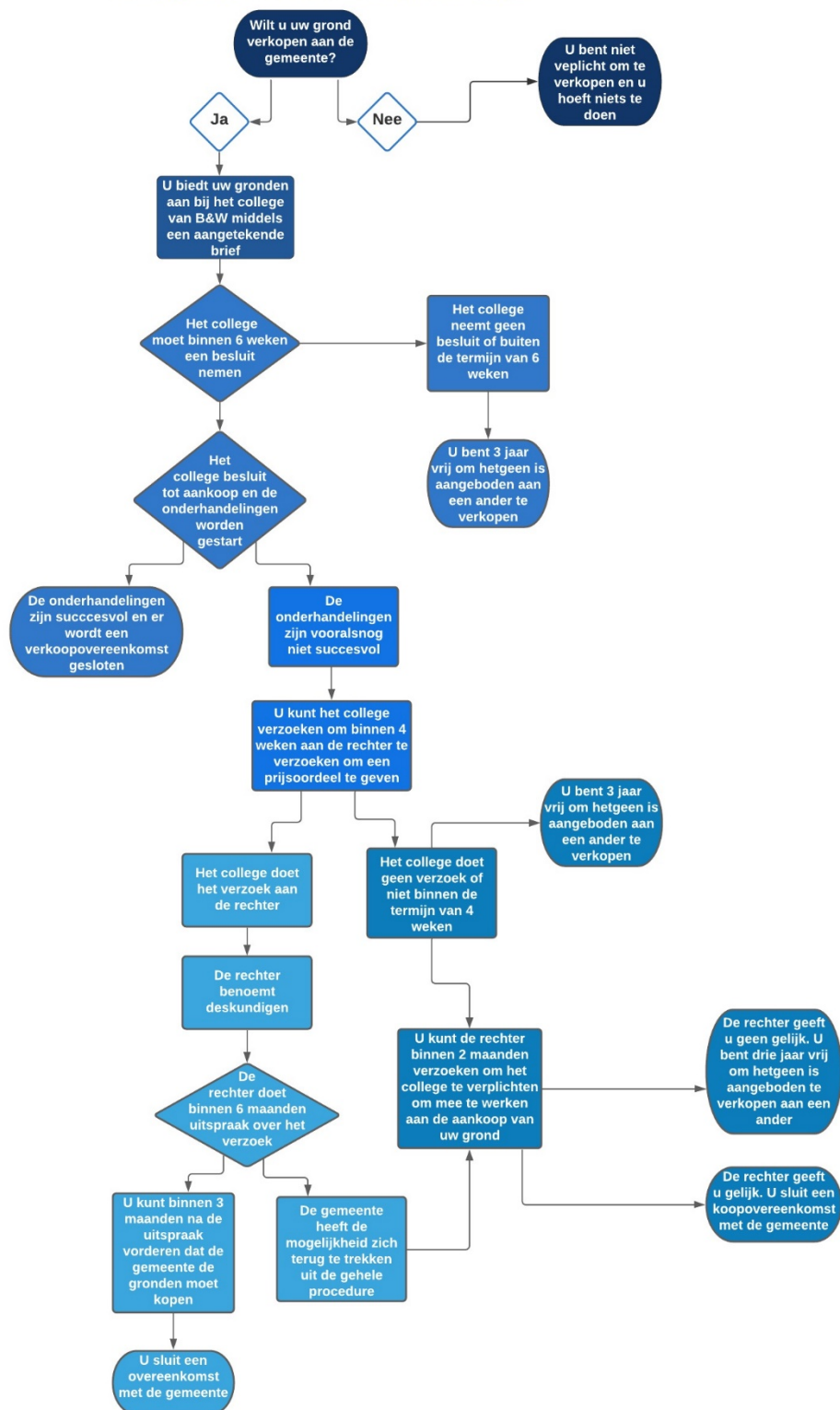
Als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerend goed aan anderen verkopen.

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

Als de gemeente op het aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met onderhandelen.

In onderstaand schema is opgenomen hoe het proces er in grote lijnen uitziet als u besluit om de gronden aan de gemeente aan te bieden.

Verkoopproces Wet voorkeursrecht Gemeenten



3.5 Wat gebeurt er als de onderhandelingen volgens u traag verlopen?

Als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen of als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om de rechter een oordeel te laten geven. Dit kan bijvoorbeeld ook wanneer de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen. De rechter kan hierbij helpen via een prijsvaststellingsprocedure. De burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen. Van dit verzoek krijgt u een afschrift.

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

Dienen burgemeester en wethouders geen of niet tijdig een verzoek bij de rechter in, dan krijgt u gedurende drie jaar de vrijheid om de grond aan anderen te verkopen. Tenzij u er op staat dat de gemeente de grond afneemt. Meer informatie hierover leest u bij de vraag, 'Kan ik de gemeente dwingen om de grond af te nemen na een positief beginselbesluit?'.

3.7 Hoe verloopt een procedure bij de rechtbank?

Voor de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd één of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de reële marktprijs. Dit betekent dat de prijs hetzelfde is als bij veronderstelde verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper tot stand zou komen. De deskundigen onderzoeken de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak.

De rechter neemt dan op basis van deze informatie een beslissing over de prijs. De rechtbank moet in beginsel binnen 6 maanden na het verzoek bij beschikking uitspraak doen. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente, de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

3.8 Wat gebeurt er na de uitspraak van de rechter?

De gemeente is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan overdracht van de onroerende zaak mee te werken. U bent na de rechterlijke uitspraak niet verplicht om uw grond 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.

3.9 Kan de gemeente tussentijds van de koop afzien?

Na oplevering van het deskundigenadvies en vóór de eindbeschikking van de rechter kan de gemeente er voor kiezen van de koop af te zien. De gemeente kan de verzoekschriftprocedure beëindigen door haar verzoek in te trekken. Beëindigt de gemeente de verzoekschriftprocedure dan heeft u gedurende drie jaar de vrijheid om uw onroerend goed aan anderen te verkopen. De rechtbank beslist na intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders nog wel over de kosten van de procedure voor de rechtbank.

3.10 Kan ik de gemeente dwingen om mijn onroerende zaak af te nemen na een positief beginselbesluit?

Indien u de onroerende zaak heeft aangeboden aan de gemeente, maar de gemeente, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, later in de procedure toch afhaakt of het verzoek om een prijsvaststellingsprocedure niet tijdig indient, kunt u in die situatie een verzoek indienen bij de rechtbank om te bepalen dat de gemeente de

onroerende zaak afneemt wegens 'bijzondere persoonlijke omstandigheden' van u. Dit verzoek kunt u alleen indienen binnen 2 maanden na de momenten als hierboven beschreven.

Ingeval de rechtbank met uw verzoek instemt, is de gemeente verplicht 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, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te verkopen, 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 de gemeente dat zij niet tot aankoop wenst over te gaan, ondanks een aanvankelijk positief beginselbesluit, dan 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.