

Informatie bij de voorkeursrechtbeschikking

U heeft een voorkeursrechtbeschikking van de gemeente gehad. Deze brief informeert u dat er een voorkeursrecht is gevestigd op een of meerdere onroerende zaken, die in uw eigendom zijn of waar u een beperkt recht op hebt.

In deze toelichting is op hoofdlijnen aangegeven wat het voorkeursrecht is en wat u kan verwachten. De wetteksten zijn bepalend. De meeste mensen laten zich juridisch adviseren en ondersteunen. Bedenk en beslis voor uzelf of u dit ook nodig vindt.

Wat is een voorkeursrechtbeschikking?

Een voorkeursrechtbeschikking is een besluit van de gemeente waarbij wordt aangegeven dat er een voorkeursrechtbeschikking is genomen en op welke onroerende zaken het voorkeursrecht is gevestigd. Vanaf het moment waarop het voorkeursrecht voor een onroerende zaak geldt, is een eigenaar verplicht om grond, die de eigenaar wil verkopen, eerst aan te bieden aan de gemeente. De gemeente heeft dus een recht van eerste koop. De voorkeursrechtbeschikking verplicht u niet tot verkoop.

Waarom neemt de gemeente een voorkeursrechtbeschikking?

Als de gemeente een gebied wil herontwikkelen en/of voor een gebied bouwplannen wil maken dan gebeurt het vaak dat zo een gebied onderwerp van speculatie wordt.. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat de gemeente een voorkeurspositie heeft op het moment dat u als eigenaar of beperkt gerechtigde uw grond of recht wil verkopen. Die grond of dat recht moet u dan eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente beoordeelt dan of zij van uw aanbod gebruik wenst te maken. Door de voorkeurspositie kan de gemeente voorkomen dat de prijs wordt opgedreven door tegen elkaar opbiedende partijen of dat de grond in handen komt van speculanten. Door een te hoge (grond)prijs betalen potentiële kopers meer voor de (bouw)grond en wordt de uitvoering van de doelstellingen wellicht onmogelijk. Op deze manier houdt de gemeente grip op de ontwikkeling.

Wie mag een voorkeursrechtbeschikking nemen?

Volgens de Omgevingswet mogen het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen.

Als eerst het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrechtbeschikking neemt, dan moet daarna en binnen drie maanden ook de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen om het voorkeursrecht te bestendigen.

Hoe lang blijft het voorkeursrecht geldig?

Een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders geldt maximaal 3 maanden.

Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad een voorkeursrechtbeschikking nemen. Het besluit van de gemeenteraad geldt maximaal drie jaar. De wet stelt eisen aan verlenging van het voorkeursrecht na die drie jaar. Zo moet binnen die 3 jaar een omgevingsvisie of een programma vastgesteld zijn waarin de functie, die voor de gronden in de voorkeursrechtbeschikking is bedacht, is opgenomen. Dan wordt het voorkeursrecht verlengd met drie jaar. Als binnen de

termijn van drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld, dan wordt het voorkeursrecht met vijf jaar verlengd. Daarnaast bestaat nog eenmaal de mogelijkheid om het voorkeursrecht met vijf jaar te verlengen.

Welk gevolg heeft de voorkeursrechtbeschikking voor u?

Bij een voorkeursrechtbeschikking bent u verplicht om bij vervreemding, zoals verkoop van grond (de onroerende zaak), deze eerst aan te bieden bij de gemeente. Een voorkeursrecht betekent niet dat u moet verkopen. Het feit dat er een voorkeursrecht is gevestigd, wil ook niet zeggen dat de gemeente uiteindelijk de grond zal kopen. U beslist zelf of u uw grond of recht wel of niet wilt verkopen. De gemeente is zich bewust van de gevoeligheid van de toepassing van het voorkeursrecht. De belangen van burgers, bedrijven en de gemeente worden dan ook telkens goed tegen elkaar afgewogen. De overheid is ervoor om het algemeen belang te behartigen en is uiteindelijk verantwoordelijk voor evenwichtige en verantwoorde ontwikkelingen binnen de gemeente. Eén van de mogelijkheden om dat doel te bereiken, is de toepassing van het voorkeursrecht geregeld in de Omgevingswet.

Belangrijk is dat de wet niemand dwingt tot verkoop. Het gaat uitsluitend om vrijwillige verkoop tegen een marktconforme prijs.

Welke uitzonderingen zijn er?

Er zijn ook uitzonderingsgronden, waardoor u de onroerende zaak niet verplicht hoeft aan te bieden aan de gemeente. Deze uitzonderingsgronden zijn in de Omgevingswet (artikelen 9.8, 9.9 en 9.10) beschreven. Als u wilt verkopen en vervreemden aan familie, dan kunt u in de uitzonderingsgronden zien welke mogelijkheden er zijn. Als er voor u gewichtige redenen zijn om te verkopen aan een ander dan aan de gemeente en u wilt ontheffing van de verplichting om bij de gemeente te koop aan te bieden, dan kunt u dit het college van burgemeester en wethouders vragen.

Wat gebeurt er als ik mijn grond aan iemand verkoop, zonder deze eerst bij de gemeente aan te bieden?

Wanneer u grond verkoopt of een huis met grond verkoopt dan maakt een notaris daarvan een akte op en wordt deze akte ingeschreven bij het Kadaster. Voordat dit allemaal door de notaris wordt uitgevoerd controleert de notaris of er een voorkeursrecht is gevestigd. Als dat zo is dan kan de notaris de akte niet laten ondertekenen en niet laten inschrijven bij het Kadaster. De verkoop kan dan niet doorgaan, omdat dit in strijd is met de voorkeurspositie van de gemeente.

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

Tegen het besluit dat ziet op de vestiging van het voorkeursrecht kunt u bezwaar maken. Als over het bezwaar een besluit is genomen kunt u daartegen in beroep gaan. In de brief over de voorkeursrechtbeschikking staat hoe u bezwaar kunt maken.

Het verkopen van uw onroerende zaak.

Wanneer u van plan bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, dan moet u de gemeente hiervan met een aangetekende brief berichten. Het voorkeursrecht betekent dat u de gemeente als eerste de gelegenheid geeft van u te kopen.

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

Na ontvangst van uw aangetekende brief moet de gemeente binnen zes weken besluiten of zij met u willen onderhandelen over het kopen van de aangeboden onroerende zaak.

Wat gebeurt er als de gemeente deze termijn overschrijdt?

Als de gemeente niet binnen zes weken besluit om met u te willen onderhandelen, dan mag u drie jaar lang ook aan anderen verkopen.

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

Ook als de gemeente besluit niet op uw aanbod in te gaan, mag u drie jaar lang aan anderen verkopen.

Wat gebeurt er als de gemeente ingaat op mijn aanbod?

Als de gemeente op uw aanbod wil ingaan, dan kunt u met de gemeente onderhandelen over de prijs en voorwaarden van een verkoop.

Wanneer kan de rechter om hulp worden gevraagd?

Als u het met de gemeente niet eens wordt over de prijs kunt u de gemeente met een aangetekende brief vragen om de rechter te vragen hier een oordeel over te geven. Als de gemeente uw vraag niet binnen vier weken aan de rechter voorlegt, dan mag u drie jaar lang ook aan anderen verkopen.

Het kan zijn dat u bijzondere persoonlijke omstandigheden hebt en dat u vindt dat de gemeente moet meewerken aan een koop. Ook hier kunt u met een aangetekende brief het verzoek aan de gemeente doen om de rechter te vragen een oordeel te geven. Als de gemeente dit niet doet binnen vier weken, dan kunt u zelf binnen twee maanden een verzoek aan de rechter doen om de medewerking af te dwingen en de prijs vast te stellen.

Wat gebeurt er na een uitspraak van de rechter over de prijs?

Als de rechter na het doorlopen van de procedure een prijs vaststelt, dan is gemeente gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de uitspraak van de rechter verplicht om aan overdracht van de onroerende zaak mee te werken. U bent dat na de rechterlijke uitspraak niet verplicht. Doet u echter binnen drie maanden geen beroep op die verplichting van de gemeente dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de hiervoor genoemde verplichting voor de gemeente.