

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
-	-		21 april 2009	
Onderwerp:		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
Wet voorkeursrecht gemeenten		mw. I. Sluiter	(0481) 362140	geen

Geachte heer/mevrouw/directie/bestuur,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u (mede-)eigenaar van/hebt u een recht van opstal/erfpacht/vruchtgebruik/medegebruik/bewoning op het perceel/de percelen, kadastraal bekend [perceelomschrijving].

Per brief van 24 februari 2009 hebben wij u in kennis gesteld van de voorlopige aanwijzing door burgemeester en wethouders van de genoemd(e) perceel/percelen als grond waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze voorlopige aanwijzing dient binnen drie maanden te worden opgevolgd door een formeel raadsbesluit tot aanwijzing. Op 21 april 2009 is/zijn de genoemd(e) perceel/percelen daarom bij besluit van de gemeenteraad aangewezen als grond waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aanwijzing vindt plaats op grond van artikel 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurplan, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van genoemd(e) perceel/percelen als gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te verkopen.

Onder "verkopen" wordt in dit verband verstaan de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak. Tevens wordt eronder verstaan de overdracht of de verdeling, 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 overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde notariële transportakte - aan een ander dan de gemeente, geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur 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 voorkeursrecht gemeenten 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 de mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Inlichtingen hierover kunt u krijgen bij mevrouw I. Sluiter van de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef vermelde grond of beperkte recht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst een opgave doen onder vermelding van de 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 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 beperkt recht 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.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw schriftelijke opgave moeten wij binnen acht weken een beslissing nemen over uw aanbod en u hiervan in kennis stellen. Overschrijden wij deze termijn of delen wij u binnen deze termijn mede, dat wij in uw opgave 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 wij u mede, dat wij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Betreft uw aanbod aan de gemeente een complex van gronden of een bedrijf/onderneming, en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan hebt u gedurende drie jaren na een zodanige mededeling de vrijheid dit complex of bedrijf/onderneming aan een derde te vervreemden.

Indien u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aanbrengt in het door u aangeboden complex of bedrijf/onderneming en u wilt dit gedeeltelijk of in delen over te dragen dan:

- blijft u, voorzover dit gedeelte betrekking heeft op percelen/beperkte rechten die onder het voorkeursrecht vallen, verplicht de gemeente in de gelegenheid te stellen dit gedeelte als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave hiervan aan burgemeester en wethouders moeten doen;

- bent u, voorzover dit gedeelte geen betrekking heeft op percelen/beperkte rechten die onder het voorkeursrecht vallen, niet verplicht deze aan de gemeente aan te bieden. U kunt dan dit gedeelte aan een derde vervreemden.

Ontheffing

Binnen vier weken na ontvangst van de mededeling van het beginselbesluit kunt u overigens Gedeputeerde Staten met opgaaf van redenen verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde de door u aangeboden zaak aan een derde te kunnen vervreemden. Gedeputeerde Staten moeten binnen zes weken na ontvangst op uw verzoek om ontheffing besluiten; dit besluit kan voor drie weken worden verdaagd. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden. Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden, dan kunt u gedurende zes weken na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten of na de datum waarop dit besluit uiterlijk genomen had moeten zijn, bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten en in beroep gaan bij de rechter.

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 proberen om met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Deskundigenadvies over de prijs

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 ons college een deskundigenadvies over de prijs uitlokken.

Wij moeten uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Na het uitbrengen van het deskundigenadvies over de prijs krijgt u hiervan een afschrift. De kosten van het verzoek en van het prijsadvies komen ten laste van de gemeente.

Reactie gemeente op prijsadvies

Binnen vier weken na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten wij hierop reageren.

- Het advies kan ons aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van een zodanig bericht bent u gedurende drie jaren vrij het goed aan anderen te vervreemden.
- Het advies kan ons ook aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt u een afschrift.
- Tenslotte kunnen wij u berichten dat wij ons met het prijsadvies kunnen verenigen; wij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens u hieraan gebonden.

Reactie verkoper op prijsadvies

Gedurende de periode van drie maanden na het bericht van ons college dat wij ons met het prijsadvies kunnen verenigen, kunt u hierop reageren.

- U kunt de gemeente laten weten dat u zich met de geadviseerde prijs kan verenigen.
- U kunt de gemeente laten weten dat u van vervreemding afziet.

Gaat u echter niet akkoord met het prijsadvies maar blijft u bij uw voornemen tot verkoop, dan kunt u zich tot de rechtbank wenden met het verzoek een oordeel over de prijs te geven. Een afschrift

hiervan moet u dan aan ons college zenden. In dit geval kunnen wij binnen twee weken na dagtekening van uw verzoek aan de rechtbank, u berichten dat de gemeente alsnog van de aankoop afziet. Dit heeft dan tot gevolg dat u gedurende drie jaren na dit bericht vrij bent het aangeboden object aan anderen te verkopen.

Betekenis termijnen

De hiervoor genoemde termijnen, die wij in acht moeten nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een deskundigenadvies aan de rechtbank en bij hun reactie als dit advies is uitgebracht, zijn voor u van belang. Worden deze termijnen namelijk 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.

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

U kunt dit eveneens doen, wanneer wij u binnen de termijn van vier weken na dagtekening van het deskundigenadvies hebben bericht, dat de gemeente van de aankoop afziet. Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente 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.

Rechterlijke uitspraak over prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. Uiterlijk drie maanden na dit onderzoek wordt een nader advies over de prijs op de griffie van de rechtbank neergelegd.

U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn. Uiterlijk vier weken na de terechtzitting doet de rechtbank uitspraak over de verkoopprijs. Van deze beschikking staat geen hoger beroep of beroep in cassatie open.

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.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Verplichting tot aankoop door gemeente

Gedurende drie 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 naar aanleiding van 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.

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 gewisseld worden aangetekend of tegen bericht van ontvangst te worden verzonden.

Op het gemeentehuis wordt een register gehouden, waarin per perceel of perceelsgedeelte alle handelingen betreffende het voorkeursrecht worden bijgehouden onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking. Dit register is kosteloos te raadplegen.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Tegen het besluit van de raad van 21 april 2009 tot aanwijzing van de in de aanhef bedoelde grond tot gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Gedurende 6 weken na dagtekening van de Staatscourant waarin de nederlegging van de aanwijzing met de daarbij behorende stukken ter gemeentesecretarie is gepubliceerd kunt u bezwaar maken. Een bezwaarschrift kunt u richten aan de gemeenteraad van Overbetuwe, Postbus 11, 6660 AA Elst. Indien bezwaar wordt gemaakt tegen het besluit, bestaat tevens de mogelijkheid om de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem te verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal de verzoeker alleen ontvankelijk verklaren, indien daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

| Indien u vragen heeft, kunt u terecht bij mevrouw I. Sluiter (telefoonnummer 0481-362140).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

| Afschriften:

- I. Sluiter
- H. Savelkoul