

Toelichting gemeentelijk voorkeursrecht (hoofdstuk 9 Omgevingswet)

1. Betekenis van de vestiging

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het/de in de brief genoemd(e) kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) als grond(en) waarop het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond dan wel het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de verdeling van een onroerende zaak, alsmede 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 het/de betreffende kadastrale perceel/percelen/perceelsgedeelte(n) wilt verkopen bent u namelijk op grond van artikel 9.12 Omgevingswet verplicht om de gemeente eerst uit te nodigen om met u in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat (zie hierna). Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat of de termijn waarbinnen de gemeente op uw uitnodiging dient te beslissen verstrijkt zonder dat de gemeente een besluit heeft genomen, mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen verkopen. Als u nalaat om de gemeente uit te nodigen, 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 Omgevingswet plaatsvindt. De levering van hetgeen u verkocht heeft aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor de andere partij aanleiding zijn om u aansprakelijk te stellen voor de daardoor geleden schade.

2. Uitzonderingen

In de artikelen 9.8 van de Omgevingswet zijn uitzonderingen opgenomen. Als wordt voldaan aan één van deze uitzonderingen, dan bent u niet verplicht om het goed eerst aan de gemeente aan te bieden. Onderstaand worden deze uitzonderingen van vervreemding geciteerd:

- a. aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
- b. verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

- c. een uiterste wilsbeschikking;
- d. vanwege een overeenkomst met een gemeente, een waterschap, een provincie, de Staat of een door Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon;
- e. vanwege een verkoop op grond van een wettelijke bepaling, een rechterlijk bevel of een executoriale verkoop, waarbij geldt dat de voorzieningenrechter bij een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in [artikel 268, tweede lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek](#) niet beslist over het verzoek tot onderhandse verkoop zolang de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd niet in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen, of
- vanwege een overeenkomst over een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd als bedoeld in [artikel 9.1, eerste lid, onder c, of tweede lid](#), aangegaan met een pachter die op die zaak op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorkeursrechtbeschikking een voorkeursrecht had als bedoeld in [artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#).

Als u, voordat het voorkeursrecht van toepassing werd verklaard, een koopovereenkomst heeft gesloten en heeft ingeschreven in de Kadastrale registers en binnen 6 maanden na inschrijving van plan bent om tot juridische levering (bij de notaris) over te gaan, dan bent u ook niet verplicht om het goed eerst aan de gemeente aan te bieden (artikel 9.9 van de Omgevingswet). U kunt dan, voor zover de koopovereenkomst voldoet aan de eisen zoals opgenomen in artikel 9.9 van de Omgevingswet, uitvoering geven aan deze koopovereenkomst. Overigens is de koper wel weer gehouden aan het voorkeursrecht.

Ingevolge artikel 9.10 van de Omgevingswet is er ook een uitzondering als het bevoegd gezag daartoe op verzoek van de vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen heeft besloten. Het bevoegd gezag kan daarbij beperkingen opleggen.

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

3. Wijze van aanbieden

Als u besluit het goed te willen vervreemden, dan dient u het goed eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De manier waarop dit moet gebeuren, is voorgeschreven in artikel 9.12 van de Omgevingswet. De belangrijkste voorschriften voor de wijze van aanbieden licht ik onderstaand stapsgewijs toe:

- Als de vervreemder het voornemen heeft tot vervreemding over te gaan en [artikel 9.7 Omgevingswet](#) van toepassing is, nodigt hij het college van burgemeester en wethouders uit in onderhandeling te treden over vervreemding aan de gemeente tegen nader overeen te komen voorwaarden.
- Als de voorgenomen vervreemding betrekking heeft op onroerende zaken waarop voor een deel een voorkeursrecht is gevestigd maar die een samenhangend geheel vormen, kan de vervreemder, onverminderd [afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#), als voorwaarde stellen dat dit geheel van onroerende zaken in de vervreemding wordt betrokken.
- Als de onroerende zaken als onderdeel van een onderneming worden geëxploiteerd, kan de vervreemder als voorwaarde stellen dat de onderneming in de vervreemding wordt betrokken.
- Als [artikel 9.2, derde of vijfde lid](#), van toepassing is en er al een uitnodiging tot onderhandeling aan het college van burgemeester en wethouders of gedeputeerde staten is gedaan, wordt die uitnodiging aangemerkt als een uitnodiging aan gedeputeerde staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

4. Beginselbesluit

Na ontvangst van uw aanbieding besluit het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken of de gemeente (al dan niet in beginsel) bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen.

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

Als de gemeente een beginselbesluit neemt tot koop, dan kunnen onderhandelingen aanvangen om op een minnelijke wijze overeenstemming te bereiken over een verkoopprijs.

Mocht het college besluiten dat de gemeente niet geïnteresseerd is in uw aanbod of niet tijdig ingaat op uw aanbod (binnen zes weken na ontvangst van aanbod), dan bent u gedurende drie jaren na dit besluit respectievelijk na verloop van deze termijn vrij om het object te vervreemden aan derden.

5. Onderhandelingen en prijsbepaling

Hebben burgemeester en wethouders binnen genoemde termijn besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen, dan kunnen de onderhandelingen over de te betalen prijs en de voorwaarden beginnen en kunt u trachten op minnelijke wijze met de gemeente tot overeenstemming te komen.

Als burgemeester en wethouders hebben besloten dat zij het door u aangeboden goed in beginsel bereid zijn tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er onderhandeld wordt over de vervreemdingsvoorwaarden maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, dan kunt u burgemeester en wethouders verzoeken om de rechtbank een oordeel over de prijs te laten geven. Dat wordt de prijsvaststellingsprocedure genoemd. Dit verzoek maakt u op basis van artikel 7.3 Omgevingsbesluit schriftelijk bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders kenbaar. Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens besluiten om daartoe een verzoek bij de rechtbank in te dienen. Hiervoor staat een termijn van vier weken. Burgemeester en wethouders sturen u een afschrift van het verzoek aan de rechtbank.

Als burgemeester en wethouders geen prijsoordeelsverzoek bij de rechtbank indienen of zij doen dit te laat, dan mag u hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden gedurende drie jaar aan derden te vervreemden. Hetzelfde geldt als de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd door het intrekken van het verzoek van burgemeester en wethouders aan de rechtbank. Is het voorkeursrecht gedurende ten minste vijf jaar gebaseerd op een omgevingsplan en van toepassing op hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan vervalt

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

het voorkeursrecht met ingang van de dag nadat de hiervoor genoemde termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een verzoek hebben ingediend, dan wel de gerechtelijke procedure tussentijds is beëindigd doordat burgemeester en wethouders het verzoek hebben ingetrokken.

Wanneer het oordeel van de rechtbank wordt gevraagd over de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden, dan benoemt de rechtbank één of meer deskundigen, die zo spoedig mogelijk advies aan de rechtbank over de prijs uitbrengen. Er wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar de betreffende onroerende zaak. U krijgt hierover bericht van de rechtbank, opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de zitting over de door de rechtbank te bepalen prijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen om daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden na ontvangst van het verzoek bij beschikking uitspraak over het verzoek te doen en doet bij toewijzing daarvan ook uitspraak over de prijs. Ingeval sprake is van bijzondere persoonlijke omstandigheden beoordeelt de rechtbank tevens of het redelijk is dat vervreemding aan de gemeente achterwege zou blijven. Tegen de uitspraak (beschikking) van de rechtbank staat alleen beroep in cassatie open. Voor de bepaling van de prijs van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden zijn de maatstaven van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet van toepassing (artikel 16.122 Omgevingswet). Het betreft de werkelijke waarde, dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende (u) als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar (de gemeente) als redelijk handelende koper. De kosten van de procedure voor de rechtbank, het deskundigenadvies en de redelijkerwijs door u gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand komen ten laste van de gemeente. Als de rechtbank daarvoor in de omstandigheden van het geval aanleiding ziet kan de rechtbank besluiten dat de kosten geheel of gedeeltelijk worden gecompenseerd (over partijen worden verdeeld).

Na de uitspraak van de rechtbank bent u niet verplicht om hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden voor de vastgestelde prijs aan de gemeente te verkopen. U blijft daar vrij in. Als u

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

na de uitspraak besluit om niet aan de gemeente te verkopen, dan blijft het voorkeursrecht overigens wel op de zaak rusten. Als u na de uitspraak wel aan de gemeente wilt verkopen, dan verleent de gemeente medewerking aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering tegen betaling van de in de beschikking bepaalde prijs, als u binnen drie maanden na de dag van het onherroepelijk worden van de beschikking schriftelijk (bij aangetekende brief) aan de gemeente verzoekt om die medewerking.

6. Betekenis termijnen

De hierboven genoemde termijnen die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het nemen van een besluit of het indienen van een verzoek bij de rechtbank om een oordeel te geven over de prijs zijn zogeheten fatale termijnen. Wordt een termijn overschreden, dan betekent dat dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Wanneer u de gemeente heeft verzocht om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, dan kunt u vervolgens de rechtbank verzoeken om te bepalen dat de gemeente, vanwege uw bijzondere persoonlijke omstandigheden, gehouden is om medewerking te verlenen aan de overdracht aan de gemeente van hetgeen u aan de gemeente heeft aangeboden tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. U moet uw verzoek indienen binnen twee maanden na de dag waarop: a. burgemeester en wethouders hebben beslist om geen verzoek bij de rechtbank in te dienen om een oordeel over de prijs te geven, b. de termijn van vier weken waarbinnen burgemeester en wethouders een verzoek bij de rechtbank moeten indienen is verstreken zonder dat burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen, of c. de intrekking van het verzoek door burgemeester en wethouders bij de griffie van de rechtbank is ontvangen.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente van belang zijn. De mogelijkheden van bezwaar zijn aangegeven in de brief, waaraan deze notitie is bijgevoegd. Het bovenstaande is naar de stand van de

uw brief/e-mail van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum verzending

-

Omgevingswet en het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024. Nadere informatie over (de vestiging van) het voorkeursrecht en hetgeen in deze notitie is opgenomen kunt u krijgen bij de gemeente.