

**Bijlage: zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
(4 pagina's behorende bij kennisgeving d.d. 18 november 2008)**

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief d.d. 18 november 2008 heeft u kennis kunnen nemen van het besluit van de raad van de gemeente Cuijk tot aanwijzing van een perceel dat in uw eigendom is¹ als grond waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze aanwijzing heeft voor u, zowel als voor de gemeente Cuijk belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* voor beide partijen vastgelegd. Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van uw onroerend goed krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent uw rechten daarop te verkopen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u namelijk voortaan verplicht uw onroerende zaak 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 onroerend goed aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht (het transport) aan een ander dan de gemeente door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de verkoop 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 mogelijke schade te verzoeken.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbidding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10 lid 2, 3 en 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgesomd. Uitzonderingen op de plicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, zijn onder meer:

- koopovereenkomsten tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de 2e graad of met een pleegkind;
- overeenkomsten aangaande de verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- pachtovereenkomsten, zoals bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (alleen wanneer het voorkeursrecht is gevestigd op basis van de artikelen 6 juncto 5 en 2 juncto 5 Wvg);
- voor de dag van publicatie in de Staatscourant in de openbare registers ingeschreven koop- of optieovereenkomsten die vervat zijn in een akte, deze overeenkomsten dienen de naam van de koper en de verkoopprijs te bevatten en de vervreemding dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief of met handtekening retour (voorheen bekend als met bericht van ontvangst) een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de brief van 18 november 2008 zijn genoemd.

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 kunt eisen dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

¹ In deze bijlage wordt gesproken over 'uw eigendom', 'uw onroerende zaak' en wordt u aangesproken als 'eigenaar'. Indien u echter geen eigenaar bent maar een beperkt zakelijk recht heeft op een aangewezen perceel, dient u op deze plaatsen 'zakelijk recht' en 'zakelijk gerechtigde' te lezen.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan heeft 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 ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de gemeente 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 als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen grond betreft. U zult dan dus opnieuw aangetekend of tegen bericht van ontvangst een schriftelijke opgave aan 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 percelen zonder meer verkopen.

Beginselbesluit van de gemeente

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

Ontheffing

Binnen vier weken na ontvangst van het besluit van het college om in beginsel aan te kopen kunt u Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant met opgaaf van redenen verzoeken om ontheffing van de verplichting met de gemeente te onderhandelen, teneinde aan een ander te kunnen verkopen. Een besluit tot verlening van de ontheffing geeft de duur van deze ontheffing aan en kan onder voorwaarden geschieden.

Binnen zes weken na ontvangst van uw verzoek tot ontheffing van de aanbiedingsplicht moeten Gedeputeerde Staten besluiten (GS kunnen hier eventueel nog drie weken uitstel op krijgen). Weigeren Gedeputeerde Staten de ontheffing, beslissen zij niet tijdig of verlenen zij de ontheffing onder voorwaarden dan kunt u binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten of de datum waarop dit uiterlijk genomen had moeten zijn, bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten en in beroep gaan bij de rechter.

De onderhandelingen

Deskundigenadvies over de prijs

Wanneer de gemeente in beginsel heeft aangegeven te willen aankopen, kunnen de onderhandelingen beginnen. Als de gemeente naar uw mening te lang op zich laat wachten met het doen van een bod, of als de onderhandelingen naar uw mening te traag verlopen, bijvoorbeeld omdat de gemeente in uw ogen niet genoeg wil betalen, dan kunt u te allen tijde door middel van een schriftelijk verzoek aan burgemeester en wethouders om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Burgemeester en wethouders moeten uw verzoek binnen twee weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. De kosten van het deskundigenadvies komen ten laste van de gemeente.

Reactie gemeente op prijsadvies

Binnen vier weken na dagtekening van het prijsadvies van de deskundigen moeten burgemeester en wethouders hierop reageren:

- het advies kan de gemeente aanleiding geven van de aankoop af te zien. Na ontvangst van zodanig bericht bent u gedurende drie jaren vrij het goed aan een ander te verkopen.
- het advies kan burgemeester en wethouders aanleiding geven het oordeel van de rechtbank over de prijs in te winnen. Van een verzoek hiertoe krijgt u een afschrift.
- tenslotte kunnen burgemeester en wethouders u berichten dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen; zij zijn dan gedurende drie maanden na dit bericht jegens u hieraan gebonden.

Reactie verkoper op prijsadvies

Na het bericht van burgemeester en wethouders dat zij zich met het prijsadvies kunnen verenigen, heeft u drie maanden de tijd om te reageren:

- u kunt de gemeente laten weten dat u met de geadviseerde prijs akkoord gaat.
- u kunt de gemeente laten weten dat u van de hele verkoop afziet.

Gaat u 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 binnen twee weken na dagtekening van uw verzoek aan de rechtbank aan burgemeester en wethouders richten. Binnen twee weken na ontvangst van dit afschrift kunnen burgemeester en wethouders u eventueel nog 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.

Rechterlijke uitspraak over de prijs

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld. U krijgt hiervan bericht zodat 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. Tegen 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 van toepassing zoals neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Ontheffingswet.

De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren.

De termijnen zijn bindend

De hiervoor genoemde termijnen, die burgemeester en wethouders 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.

Wanneer u wilt dat de gemeente koopt

Indien u er belang bij heeft de aangeboden zaak juist wel aan de gemeente te verkopen, kunt u de rechtbank van het arrondissement 's-Hertogenbosch verzoeken de gemeente daartoe te dwingen. U kunt dit eveneens doen wanneer burgemeester en wethouders u binnen de termijn van vier weken van 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 na het negatief bericht van de gemeente worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, heeft u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan anderen te verkopen.

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. Heeft 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" bekend te maken. Dit betekent dat u zich tot een advocaat of tot een deurwaarder moet wenden.

Alle correspondentie aangetekend of met handtekening retour versturen

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 dient dan ook alle correspondentie tussen u en de gemeente aangetekend of met handtekening retour te worden verzonden.