

TOELICHTING OP DE WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten?

De gemeente Haarlem heeft op enkele percelen in de Ontwikkelzone Zuidwest de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing verklaard. Dit betekent dat eigenaren hun grond niet zomaar mogen verkopen, maar het eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente heeft dus een recht van eerste koop.

Waarom hanteert de gemeente de Wvg?

Om de woningbouw in Haarlem een impuls te geven, wil de gemeente de gronden die (mogelijk) ontwikkeld zullen worden graag aankopen. Op deze manier kunnen de doelstellingen die voor dit plangebied zijn opgesteld, worden behaald. Maar ook particulieren, aannemers en projectontwikkelaars hebben vaak belang bij diezelfde (bouw)grond. De Wvg zorgt ervoor dat de gemeente een voorkeurspositie heeft op het moment dat u als eigenaar uw grond wil verkopen. Die grond 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.

Wanneer wordt de Wvg toegepast?

De gemeente kan niet zomaar een voorkeursrecht op alle gronden in de gemeente vestigen. Het recht kan alleen worden gevestigd voor gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het huidige gebruik afwijkt van die bestemming. Het vestigen van het voorkeursrecht betekent alleen dat de gemeente recht heeft op de eerste koop van uw grond(en). Het staat los van de bestemming of het ontwerp/de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Wet voorkeursrecht gemeenten is geen bestemmingsplan

De Wvg gaat alleen over de verkoop (de vervreemding) van gronden. De wet wijzigt niet de bestemming en het betekent niet dat er al concrete (bouw)plannen zijn. Als er een voorkeursrecht op uw grond is gevestigd, kunt u deze nog gewoon blijven gebruiken en uw pand verbouwen of uitbouwen als dit volgens het geldende bestemmingsplan mag. De wijziging van een bestemming wordt geregeld in een (nieuw) bestemmingsplan. Hiervoor is een aparte procedure nodig, waarbij u uw zienswijzen kenbaar kunt maken en eventueel beroep kunt instellen.

Bij een voorkeursrecht bent u niet verplicht uw grond te verkopen

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 in eerste instantie zelf of u uw grond 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 deze wet. Belangrijk is dat de wet niemand dwingt tot verkoop. Het gaat uitsluitend om vrijwillige verkoop tegen een marktconforme prijs.

Hoe gaat het toepassen van de wet in z'n werk?

1. Het college van burgemeester en wethouders wijst gronden voorlopig aan

Zoals u in de aan u geadresseerde brief van 15 september 2021 heeft kunnen lezen, heeft het college de gronden, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, voorlopig aangewezen. Tegen het besluit van burgemeester en wethouders staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar open. Belanghebbenden hebben gedurende een termijn van zes weken, vanaf de terinzagelegging van dit besluit, de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen. Het besluit van het college is op 14 september genomen en gepubliceerd in het Gemeenteblad van 15 september 2021.

2. Voorstel college aan de gemeenteraad (ontwerp-raadsbesluit)

Gelijktijdig met het besluit om de gronden voorlopig aan te wijzen, heeft het college het besluit genomen de gemeenteraad voor te stellen deze gronden eveneens aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is. Het voorstel aan de raad is in het Gemeenteblad van 15 september 2021 gepubliceerd en ligt tezamen met de bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage bij het Klantcontactcentrum van de gemeente Haarlem. Gedurende deze termijn van twee weken hebben belanghebbenden ingevolge artikel 4:8 Awb de gelegenheid om zienswijzen ten aanzien van het voorgenomen raadsbesluit naar voren te brengen.

3. Besluit gemeenteraad

De gemeenteraad moet nog een besluit nemen over het bestendigen van het voorkeursrecht op uw grond(en). Naar verwachting neemt de gemeenteraad hierover op 25 november 2021 een besluit. Dit besluit geldt voor een periode van drie jaar na dagtekening, dus tot en met 25 november 2024, tenzij vóór dat tijdstip een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie is vastgesteld. Het besluit van de gemeenteraad wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. U kunt als belanghebbende en/of eigenaar binnen zes weken na kennisgeving, zowel schriftelijk als mondeling, bezwaar maken tegen het besluit van de gemeenteraad. Als u al bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, hoeft u niet opnieuw bezwaar te maken. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt mede gezien als een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Wat moet ik doen als ik mijn grond wil verkopen?

Als u van plan bent uw grond te verkopen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, dan bent u verplicht de gemeente de grond door middel van een aangetekende brief aan te bieden tegen nader overeen te komen voorwaarden.

In uw aanbieding dient in ieder geval te zijn opgenomen:

- a. de kadastrale aanduiding van de aangeboden grond;
- b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
- c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien het aanbod betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak.

Reactie gemeente: de gemeente wil uw grond niet kopen

Reageert de gemeente niet binnen een termijn van zes weken na ontvangst van uw aangetekende brief of geeft het college aan dat zij uw grond niet wil kopen, dan mag u gedurende drie jaar de grond die u heeft aangeboden, verkopen aan een ander. Uiteraard krijgt de nieuwe eigenaar wel weer met het voorkeursrecht te maken. U moet de nieuwe eigenaar wel melden dat er een voorkeursrecht op die gronden rust.

Reactie gemeente: de gemeente wil uw grond wel kopen

Als het college aangeeft wel te willen kopen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen over de verkoopprijs.

Welke prijs krijg ik voor mijn grond?

Als het college geïnteresseerd is in uw grond, is er sprake van vrije onderhandelingen. Doorgaans levert dit de prijs op die ook wordt verkregen op de vrije markt: een marktconforme prijs die kopers en verkopers met elkaar zouden afspreken als er geen voorkeursrecht op de grond zou rusten. Het gaat dan om de 'onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik' of de zogenaamde 'werkelijke waarde'. Als u met de gemeente overeenstemming bereikt over de prijs, kunt u uw grond aan de gemeente verkopen.

Wat gebeurt er als ik er met de gemeente niet uitkom?

Als het niet lukt om samen met de gemeente een grondprijs te bepalen, dan kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen om binnen vier weken de rechter te verzoeken om een oordeel over de prijs te geven. De kosten daarvan zijn voor rekening van de gemeente. Mocht dit aan de orde komen dan ontvangt u te zijner tijd meer informatie hierover.

Adressering

Wij zijn verplicht de kennisgeving geheel volgens de administratieve gegevens van het Kadaster te adresseren. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of overleden. Bij rechtspersonen kan sprake zijn van handelsnamen die afwijken van de naam in het Kadaster.

Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de feitelijk gewijzigde situatie, zijn wij verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken om de administratieve gegevens te wijzigen. Dit moet de eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster doen.

Correspondentie

Zoals u kunt lezen, zijn termijnen erg belangrijk bij de Wvg. Daarom moet u alle correspondentie die betrekking heeft op deze wet, aangetekend versturen zodat u kunt aantonen wanneer de brieven zijn verstuurd en de termijn is gaan lopen.

Veelgestelde vragen

Kan ik mijn pand nog verbouwen of uitbouwen of mijn bedrijf moderniseren?

Het feit dat er een voorkeursrecht is gevestigd, wil niet persé zeggen dat de gemeente uiteindelijk ook uw grond zal gaan kopen, dat hangt immers af van de vraag of u uw grond wil verkopen en zo ja, of u hierover overeenstemming kunt bereiken met de gemeente. U kunt dus gewoon alle verbouwingen of moderniseringën plegen die u wenst: de Wvg blokkeert geen privaatrechtelijke belangen (zoals het eigendomsrecht) en/of publiekrechtelijke regelingen, zoals het bestemmingsplan. In het geval van een bedrijf of onderneming, waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd, kunt u zelfs eisen dat deze ook door de gemeente worden aangekocht.

Ik wil toch aan een andere partij dan de gemeente verkopen, kan dat?

In sommige gevallen kan dat. Er is een aantal uitzonderingen op de verplichting om uw perceel eerst aan de gemeente aan te bieden. De belangrijkste uitzonderingen zijn:

- een transactie tussen naaste familieleden (tot de tweede graad);
- overeenkomsten met betrekking tot de verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
- een uiterste wilsbeschikking (testament).

Ik had al een koopovereenkomst gesloten. Is die koopovereenkomst rechtsgeldig?

Op zich is de koopovereenkomst wel rechtsgeldig. Echter, u kunt slechts aan de partij waarmee u de koopovereenkomst heeft gesloten, verkopen als deze koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers vóór de vestiging van het voorkeursrecht.

Als ik niet word weggekocht, krijg ik dan een schadevergoeding voor de tijd dat ik in onzekerheid heb verkeerd?

Voor dergelijke "emotionele schade" bestaat geen recht op schadevergoeding. Door het vestigen van het voorkeursrecht wordt u ook niet beperkt in het gebruik dat u kunt maken van uw eigendom. Het staat u alleen niet meer vrij om de grond aan iemand anders te verkopen zonder deze eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Als de gemeente mijn grond niet wil kopen, mag ik dit dan onbeperkt aanbieden aan anderen?

Als het college aangeeft dat zij uw grond niet wil kopen, dan mag u gedurende drie jaar de grond die u heeft aangeboden, verkopen aan een ander. Als u meer of minder grond wilt verkopen dan u aan de gemeente heeft aangeboden, dan is er sprake van een nieuw aanbod en moet u (dit deel van) de te verkopen grond eerst opnieuw aan de gemeente aanbieden.

Inlichtingen

Bij vragen of onduidelijkheden over de Wvg is het altijd verstandig om eerst contact op te nemen met de gemeente, zodat u weet hoe het precies zit. U kunt dan contact opnemen met Mariska van den Aarsen, ontwikkelzonezuidwest@haarlem.nl

De Wvg is ingewikkeld. Een uitleg over de gehele inhoud van de wet komt de leesbaarheid van dit stuk niet ten goede. Daarom mag u bovenstaande tekst slechts zien als een globale weergave van de Wvg. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekst.