

ALGEMENE TOELICHTING OP DE WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten?

De gemeente Renkum heeft op delen van het plangebied van Bestemmingsplan Veentjesbrug 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 op eerste koop.

Waarom hanteert de gemeente de Wvg?

Om de doelstellingen uit de visie bedrijventerrein Veentjesbrug 2011 en het bestemmingsplan Veentjesbrug 2017 te kunnen realiseren, wil de gemeente de gronden die ontwikkeld zullen worden graag aankopen (regiefunctie van de gemeente). 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 bouwgrond 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 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 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 dus gewoon nog uw pand verbouwen of uitbouwen als dit volgens het geldende bestemmingsplan mag. Als u een agrarisch bedrijf heeft, betekent een gevestigd voorkeursrecht ook niet dat uw bedrijf wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

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 ook 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 een evenwichtige en verantwoorde ontwikkeling van 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 heeft kunnen lezen, heeft het college de gronden, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, voorlopig aangewezen. Deze aanwijzing blijft drie maanden geldig.

Als eigenaar van (een deel van) deze gronden ontvangt u een brief, waarin staat dat er op uw grond een voorkeursrecht gevestigd is. Die brief is een zogenaamde “voorlopige aanwijzing van een perceel”, waarop het voorkeursrecht van toepassing is.

Na het besluit van het college geldt de Wvg op uw grond(en). Als u uw grond wilt verkopen, bent u dus vanaf dat moment verplicht om uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Dit betekent dus niet dat u verplicht wordt uw grond te verkopen!

Tegen het besluit van burgemeester en wethouders staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Daartoe kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, vanaf de bekendmaking van dit besluit in de Staatscourant, een bezwaarschrift indienen. Het bezwaar schort de werking van het besluit niet op.

2. Voorstel college aan de gemeenteraad

Gelijktijdig met het besluit 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.

3. Besluit gemeenteraad

De gemeenteraad beslist of het voorkeursrecht daadwerkelijk op uw grond(en) gevestigd wordt. Dat besluit geldt voor een periode van drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurvisie is vastgesteld.

Het besluit van de gemeenteraad wordt ook in de lokale krant ‘Rijn en Veluwe’ en in de Staatscourant gepubliceerd.

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep open. Daartoe kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, vanaf de bekendmaking van dit besluit in de Staatscourant, een bezwaarschrift indienen. Als u al bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders, hoeft u nu niet opnieuw bezwaar te maken. Uw bezwaar tegen het besluit van het college wordt gezien als een bezwaar mede 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.

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 in uw grond geïnteresseerd is, 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 uit de prijs komt, is er sprake van overeenstemming en kunt u uw grond aan de gemeente verkopen.

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

Als het niet lukt 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 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.

Zoals u kunt lezen, zijn termijnen erg belangrijk bij de Wvg. Daarom moet u alle correspondentie die betrekking heeft op deze wet, aangetekend versturen.

Veelgestelde vragen

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

Het feit dat er een voorkeursrecht is gevestigd, wil niet per sé zeggen dat de gemeente uiteindelijk ook uw grond zal gaan kopen, dat hangt immers van u af. U kunt dus gewoon alle verbouwingen of moderniseringën plegen die u wenst: de Wvg blokkeert geen publiekrechtelijke regelingen.

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. Daarnaast moet er nog aan andere voorwaarden worden voldaan.

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.

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, moet u de te verkopen grond eerst opnieuw aan de gemeente aanbieden.

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 de heer A. Ruiter van het team Beleid van het Ruimtelijk Domein op telefoonnummer 026-33 48 111.

Inlichtingen

De Wet voorkeursrecht gemeente is ingewikkeld. Alles uitleggen over wat dit is en inhoudt, maakt het ingewikkeld en onleesbaar. Daarom mag u bovenstaande tekst alleen maar zien als een globale weergave. Er kunnen dus geen rechten aan ontleend worden.