

## **TOELICHTING OP DE VOORKEURSRECHTBESCHIKKING**

### *Wat is een voorkeursrechtbeschikking?*

De gemeente Winterswijk heeft op een aantal percelen in het gebied Arrisveld een voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat eigenaren van deze percelen 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 het voorkeursrecht?*

Om het gebied Arrisveld in Winterswijk een impuls te geven en te (her)ontwikkelen ten behoeve van een bedrijventerrein, 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. Het voorkeursrecht 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. Op deze manier houdt de gemeente grip op de ontwikkeling.

### *Wanneer wordt het voorkeursrecht 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. Dit kan ook als het toegedachte gebruik intensiever is dan het huidige gebruik. 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 functie (bestemming) of het ontwerp/de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

### *Een voorkeursrecht is geen omgevingsplan*

Het voorkeursrecht gaat alleen over de verkoop (de vervreemding) van gronden. Het voorkeursrecht wijzigt niet de functie van de gronden 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 omgevingsplan mag. De wijziging van een functie wordt geregeld in een (nieuw) omgevingsplan of omgevingsvergunning. 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 zijn werk?*

1. Het college van burgemeester en wethouders wijst gronden voorlopig aan. Tegen het besluit van het college 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 15 oktober 2024 genomen en op 15 oktober 2024 aan de eigenaren en rechthebbenden bekend gemaakt. Daarnaast is van de terinzagelegging van het besluit met bijbehorende bijlagen kennis gegeven in het Gemeenteblad van 16 oktober 2024.

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 het voorkeursrecht van toepassing is. Het voorstel aan de raad is in het Gemeenteblad van 16 oktober 2024 gepubliceerd en ligt tezamen met de bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage in het gemeentekantoor van de gemeente Winterswijk. 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 19 december 2024 een besluit. Dit besluit geldt voor een periode van drie jaar na het ingaan daarvan, tenzij vóór dat tijdstip een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan is vastgesteld. Het besluit van de gemeenteraad wordt in het Gemeenteblad gepubliceerd. U kunt als eigenaar of rechthebbende binnen zes weken na bekendmaking, 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 de grond 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 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 een voorkeursrecht. 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.

#### *Uitzondering*

Op de verplichting tot aanbidding aan de gemeente bestaat een beperkt aantal uitzonderingen, die in artikel 9.8 van de Omgevingswet limitatief zijn opgesomd. Het verbod dat erop ziet dat een vervreemder niet overgaat tot vervreemding dan nadat hij de gemeente in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen is niet van toepassing op de vervreemding:

- 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 aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed,
- vanwege de verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 166 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
- vanwege een uiterste wilsbeschikking,
- 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,
- 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.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige redenen kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiddingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen. Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.