Informatie over het gemeentelijk voorkeursrecht

Wat betekent het voorkeursrecht voor u als eigenaar?

Misschien schrikt u van de term *voorkeursrecht*. Daarom willen we graag uitleggen wat dit precies betekent en wat het wel en niet inhoudt. Kort gezegd: het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht om uw eigendom te kopen als u besluit het te verkopen. Maar belangrijk om te weten: u bent nooit verplicht te verkopen.

Wat is het voorkeursrecht?

Het voorkeursrecht betekent dat als u wilt verkopen, u dit eerst aan de gemeente moet aanbieden. Dit geeft de gemeente de kans om de grond te kopen voordat anderen dat kunnen doen.
Belangrijk:

- U bepaalt zelf of u uw eigendom wilt verkopen.
- Als u niet verkoopt, verandert er niets voor u.

Daarnaast betekent het voorkeursrecht niet dat u automatisch instemt met plannen voor de komst van een bedrijventerrein. U kunt zich daartegen uitspreken, bijvoorbeeld bij de gemeenteraad of later bij de rechter.

Wat als u niet wilt verkopen?

Heel simpel: als u niet wilt verkopen, hoeft u niets te doen. U blijft volledig de baas over uw eigendom. Het voorkeursrecht heeft dan geen invloed op u.

Wat als u wél wilt verkopen?

Als u besluit te verkopen, verandert het voorkeursrecht een paar dingen:

1. De gemeente biedt een prijs die gebaseerd is op de waarde van uw eigendom vóórdat de locatie Arrisveld werd aangewezen als toekomstig bedrijventerrein.
2. De gemeente betaalt de kosten van een onafhankelijke makelaar of verkoopadviseur die u inschakelt.

Bent u het niet eens met de geboden prijs of de voorwaarden? Dan zijn er twee mogelijkheden:

1. U besluit toch niet te verkopen. Het voorkeursrecht blijft bestaan, maar u bent niet verplicht uw eigendom aan de gemeente te verkopen.
2. U wilt wel verkopen maar wilt een betere prijs. Dan schakelt u de rechter in**.** De rechter stelt dan een eerlijke prijs vast. De kosten van deze procedure worden door de gemeente betaald.

Na de uitspraak van de rechter heeft u nog steeds keuzevrijheid:

- U verkoopt niet: Als u de prijs of voorwaarden van de rechter niet accepteert, hoeft u niet te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel bestaan.
- U verkoopt wel: Als u de prijs en voorwaarden accepteert, beslist de gemeente of ze de koop doorzet. Dan zijn er twee mogelijkheden:
  1. De gemeente accepteert de uitspraak van de rechter. De koop wordt gesloten voor de vastgestelde prijs en voorwaarden.
  2. De gemeente accepteert de uitspraak van de rechter niet. Dan vervalt de koop én het voorkeursrecht

Nog even goed om hierbij op te merken is: beide partijen, gemeente en grondeigenaar, kunnen op elk moment het gesprek openen, maar ook afbreken. Als de gemeente de gesprekken stop zet, vervalt het voorkeursrecht automatisch.

Waarom kiest de gemeente voor een voorkeursrecht?

De gemeente heeft twee belangrijke redenen:

1. Bescherming van eigenaren: Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat u altijd uw eigendom kunt verkopen tegen eerlijke voorwaarden. Zo komt u niet klem te zitten.
2. Voorkomen van blokkades: We willen voorkomen dat partijen, zoals projectontwikkelaars, grond kopen om projecten te vertragen of te frustreren. Zij hebben vaak speciale rechten (zoals het recht op zelfrealisatie), waardoor de gemeente hen moeilijk kan onteigenen.

Het voorkeursrecht is **niet** bedoeld als een eerste stap naar onteigening. Als u niet wil verkopen, en de grond wel voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein nodig is, moet de gemeenteraad daarover een apart besluit nemen. Voorlopig is dit niet aan de orde want de stap tot onteigening kan de gemeente pas zetten nadat:

- Het omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.
- De gemeente eerst geprobeerd heeft de grond op een normale manier te kopen.