

AANTEKENEN

NAAM
ADRES
POSTCODE PLAATS

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: DOC/21/	Inlichtingen bij: D. Roemers	Doorkiesnummer: (0529) 48 82 40
Onderwerp: vestigen voorkeursrecht		Zaaknummer: Z/21/NUMMER	Datum: 22 juni 2021

Geachte [heer/mevrouw] [NAAM],

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers [bent u eigenaar van/ heeft u een zakelijk recht op] [het perceel/de percelen] kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie Q, nummer(s) [nummer(s)], met een grootte van [oppervlakte] m².

Voorkeursrecht

In onze brief van 1 april 2021 informeerden wij u dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna: 'het college') op 30 maart 2021 heeft besloten [dit perceel/deze percelen] aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Deze aanwijzing vond plaats op grond van het bepaalde in artikel 6 Wvg.

Met deze brief informeren wij u dat de gemeenteraad op 21 juni 2021 een besluit heeft genomen tot aanwijzing van de gronden ter bestending van het voorkeursrecht, op grond van het bepaalde in artikel 2 en 5 Wvg. Dit betekent dat het voorkeursrecht verlengd wordt met (vooralsnog) drie jaren.

De reden om op deze gronden een voorkeursrecht te vestigen, is dat aan deze gronden niet-agrarische bestemmingen worden toegedacht, te weten wonen met daarbij behorende functies zoals water, wegen, groen en mogelijk maatschappelijk. Deze beoogde bestemmingen wijken af van het huidige gebruik en zijn nader beschreven in voornoemd college- en raadsbesluit.

In het kort betekent het voorkeursrecht dat u niet tot vervreemding van [uw perceel/percelen/zakelijk recht op het aangewezen perceel/de aangewezen percelen] mag overgaan zonder dat het betreffende perceel eerst aan de gemeente is aangeboden. Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat of afziet van koop, dan bent u gedurende drie jaren vrij aan een derde te vervreemden. Als de gemeente een beginselbesluit neemt tot koop, dan kunnen onderhandelingen aanvangen over een verkoopprijs. Uitgangspunt is om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over een marktconforme verkoopprijs. Voor een verdere toelichting verwijzen wij u naar de bijlage, waarin een zakelijke beschrijving van de betekenis en de gevolgen van de aanwijzing is opgenomen.

Bekendmaking en inwerkingtreding

Op 23 juni 2021 is de aanwijzing door de gemeenteraad bekend gemaakt in de Staatscourant. Het aanwijzingsbesluit is in werking getreden op de dag na publicatie daarvan in de Staatscourant, te weten op 24 juni 2021. Naast publicatie in de Staatscourant en bekendmaking door middel van deze

kennisgevingbrief vindt publicatie plaats in de Dalfser Courant van 29 juni 2021 en op de website van de gemeente.

Bezwaar, beroep en voorlopige voorziening

Op het besluit van de gemeenteraad om de percelen gelegen te Dalfsen aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust, is de rechtsbescherming die de Algemene wet bestuursrecht biedt van toepassing. Dit houdt in dat u vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken een bezwaarschrift kunt indienen tegen de aanwijzing door de gemeenteraad.

In het door u ondertekende bezwaarschrift moet worden opgenomen: uw naam, uw adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (de motivering). Het bezwaarschrift dient aan de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen gericht te worden. Postadres: Postbus 35, 7720 AA Dalfsen.

Indien u al bezwaar heeft gemaakt tegen het besluit van het college, dan wordt dat bezwaarschrift ingevolge artikel 6, lid 3 Wvg aangemerkt als tevens te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad, vanaf het moment dat het besluit van de gemeenteraad in werking is getreden en hierdoor het besluit van het college tot voorlopige aanwijzing van de gronden is komen te vervallen.

Vervolgens kunt u, indien u het niet eens bent met de beslissing op het bezwaarschrift, beroep instellen bij de rechtbank Overijssel, afdeling Bestuursrecht te Zwolle. Wanneer u bezwaar maakt, kunt u bovendien bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel te Zwolle het verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter zal u alleen ontvankelijk verklaren indien u daarbij een spoedeisend belang kunt aantonen.

Inzage in de stukken

Het besluit van de gemeenteraad d.d. 21 juni 2021 ligt tezamen met de daarbij behorende stukken, bevattende de kadastrale kaart en een lijst met daarop de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de naam van de rechthebbende(n), en overige relevante gegevens, met ingang van 24 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Dalfsen tijdens de reguliere openingstijden.

In verband met de huidige maatregelen rondom het coronavirus is het alleen mogelijk het gemeentehuis te bezoeken op afspraak. U kunt een afspraak maken door met de gemeente Dalfsen te bellen via telefoonnummer 14 0529.

Vragen

Mocht deze kennisgeving met bijlage vragen onbeantwoord laten, dan kunt u voor meer informatie contact opnemen met heer D. Roemers, hij is bereikbaar op het telefoonnummer (0529) 48 82 40.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris / directeur,
ing. S.A.D.C. van Geffen

Bijlagen:

1. zakelijke beschrijving
2. raadsvoorstel en –besluit

Bijlage 1: zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing

behorende bij de brief d.d. 23 juni 2021 van de gemeente Dalfsen

Eigenaren en beperkt gerechtigden van gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, krijgen van de gemeente Dalfsen deze bijlage met informatie over de betekenis van de aanwijzing en de handelwijze bij voorgenomen verkoop.

Wet voorkeursrecht gemeenten

In de brief van 23 juni 2021 informeerden wij u over het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen om grond(en) in uw eigendom of waar u een beperkt recht op heeft, aan te wijzen als grond(en) waarop een voorkeursrecht rust. De aanwijzing van de gemeenteraad bestendigt het reeds door het college gevestigde voorkeursrecht.

De aanwijzing heeft zowel voor u als voor de gemeente belangrijke gevolgen. Deze gevolgen zijn voor beide partijen vastgelegd in de *Wet voorkeursrecht gemeenten* (Wvg) en het *Besluit voorkeursrecht gemeenten* (Bvg). Hieronder geven wij u een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent de grond of uw recht daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder verstaan: de overdracht in eigendom van de onroerende zaak, alsmede de overdracht cq. vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u tot overdracht wilt overgaan, bent u op grond van artikel 10 Wvg voortaan verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Doet u dit niet, dan verleent de notaris geen medewerking aan de overdracht aan een ander dan de gemeente. Onder elke akte moet de notaris namelijk een verklaring opnemen dat op de betreffende onroerende zaak geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de verkoop niet in strijd met de Wvg plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden. Dit kan voor die ander wellicht aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van eventuele schade.

Uitzonderingen

Op de verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn in artikel 10 lid 2, 3 en 6 Wvg opgesomd. U bent bijvoorbeeld niet verplicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden als de overdracht plaatsvindt op grond van:

- een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot de tweede graad of met een pleegkind;
- verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
- een overeenkomst met een ander overheidslichaam;
- executieverkoop;
- een overeenkomst met een pachter uit hoofde van zijn wettelijke voorkeusrecht;
- een koop- of optieovereenkomst die vóór de dag van publicatie in de Staatscourant door middel van een akte in de openbare registers is ingeschreven en de naam van de koper en de verkoopprijs bevat. De overdracht dient te geschieden binnen zes maanden na de dag waarop de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers.

U kunt het college verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. Hiertoe kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan het college beperkingen opleggen.

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (recht op de) onroerende zaak geheel of gedeeltelijk over te dragen, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de brief van 23 juni 2021 zijn genoemd. Indien de opgave betrekking heeft op een onroerende zaak of zaken die slechts gedeeltelijk in de aanwijzing zijn opgenomen maar een samenhangend geheel vormen, kunt u eisen dat dit gehele pakket van onroerende zaken wordt betrokken in de mogelijke overdracht aan de gemeente. Indien de onroerende zaak als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, kunt u eisen dat ook het bedrijf of de onderneming bij de eventuele overdracht aan de gemeente wordt betrokken.

Als de gemeente niet (tijdig) op uw aanbod ingaat, dan staat het u vrij om uw (recht op de) onroerende zaak, zoals vermeld in de opgave van het aanbod dat u deed aan de gemeente, gedurende drie jaar aan een derde over te dragen. Het voorkeursrecht behoudt wel zijn werking. Dit houdt in dat de verkrijger weer eerst (het recht op) de onroerende zaak aan de gemeente zal moeten aanbieden als hij over wil gaan tot overdracht.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente een splitsing aan in het door u aangeboden pakket van onroerende zaken 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 kopen, althans voor zover het de aangewezen gronden betreft. U zult dan opnieuw aangetekend een schriftelijke opgave aan het college moeten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende gronden en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten geldt deze verplichting niet.

Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave moet het college binnen zes weken de beslissing nemen of het met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt het college deze termijn of deelt het college u binnen deze termijn mee dat het in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende drie jaar na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling uw door u eerst aan de gemeente aangeboden (recht op de) onroerende zaak aan een ander verkopen. Ook in deze situatie is de verkrijger direct weer gebonden aan het voorkeursrecht. Deelt het college u mede dat het op uw aanbod wil ingaan en het daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder onderhandelen met de gemeente.

Onderhandelingen en verkoop

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 door een schriftelijk verzoek aan het college om een rechterlijk oordeel over de prijs vragen. Het college moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Binnen zes maanden doet de rechtbank bij beschikking uitspraak met daarin een oordeel over de prijs.

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. Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de procedure komen in beginsel voor rekening van de gemeente. Tegen de beschikking staat uitsluitend beroep in cassatie open. Dit houdt in dat geen hoger beroep bij het gerechtshof mogelijk is, maar dat direct geprocedeerd moet worden bij de Hoge Raad.

Indien u wilt verkopen tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Doet u dit verzoek na het verstrijken van de termijn van drie maanden is de gemeente hiertoe niet langer verplicht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de gemeente maar het college uw verzoek tot prijsvaststelling niet (tijdig) aan de rechtbank overbrengt of het college de prijsvaststellingsprocedure tussentijds beëindigt, dan kunt u de rechtbank zelf verzoeken te bepalen dat de gemeente wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op een) onroerende zaak tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs. Uw verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of na het negatieve bericht van de gemeente worden ingediend. Als de rechtbank uw verzoek toewijst en u tegen de door de rechtbank vastgestelde prijs wilt verkopen, dan dient u dat binnen drie maanden nadat de beschikking onherroepelijk is geworden aan de gemeente kenbaar te maken. De gemeente is dan verplicht haar medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte waarbij de eigendom wordt overgedragen en de koopsom wordt betaald. Als de rechtbank uw verzoek afwijst bent u gedurende drie jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen.

Alle correspondentie aangetekend versturen

Inachtneming van de voorgeschreven termijnen is zowel voor u als voor de gemeente van belang. Om de bewijskracht te verzekeren dient alle correspondentie tussen u en de gemeente daarom aangetekend te worden verzonden.