

AANTEKENEN

Stichting Habion
Postbus 429
3500 AK UTRECHT

Uw brief/kenmerk:	Ons kenmerk: DOC/20/410577	Inlichtingen bij: D. Roemers	Doorkiesnummer: (0529) 48 82 40
Onderwerp: Kennisgeving raadsbesluit Wvg		Zaaknummer: Z/20/624492	Datum: 16 december 2020

Geacht bestuur,

Blijkens de openbare registers is Stichting Habion van de percelen kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie K, nummers 9076 en 9078, met een grootte van 17.961 m².

Voorkeursrecht

In onze brief van 1 oktober 2020 informeerden wij u dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen (hierna: 'het college') op 29 september 2020 heeft besloten deze percelen (voorlopig) 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 14 december 2020 een besluit heeft genomen tot aanwijzing van de gronden ter bestemming 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 een intensiever gebruik dan nu het geval is (mogelijk gestapelde bouw) en detailhandel, verkeer en openbaar groen. 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 Stichting Habion niet tot vervreemding van haar percelen mag overgaan zonder de betreffende percelen eerst aan de gemeente te hebben aangeboden. Indien de gemeente niet (tijdig) op het aanbod van Stichting Habion ingaat of afziet van koop, dan is Stichting Habion 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 17 december 2020 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 18 december 2020. Naast publicatie in de Staatscourant en deze kennisgevingbrief vindt kennisgeving plaats door publicatie in de gemeenterubriek van het blad De Dalfser Courant en op de gemeentelijke website www.dalfsen.nl.

Bezwaar en beroep tegen de aanwijzing

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar en beroep open. Gedurende een termijn van zes weken, vanaf 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021 kan Stichting Habion een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen (Postbus 35, 7720 AA Dalfsen).

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien Stichting Habion 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.

Voorlopige voorziening

Belanghebbenden die een bezwaarschrift hebben ingediend, hebben de mogelijkheid om – wanneer zij een spoedeisend belang aanwezig achten – een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, sector Bestuursrecht (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

Inzage in de stukken

Het besluit van de gemeenteraad ligt tezamen met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 18 december 2020 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Dalfsen aan Raadhuisstraat 1 te Dalfsen tijdens de reguliere openingstijden van het gemeentehuis.

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.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met D. Roemers door te bellen met (0529) 48 82 40 of een e-mail te sturen naar d.roemers@dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris/directeur
H.J. van der Woude

Bijlage 1: zakelijke beschrijving van de betekenis van de aanwijzing
behorende bij de brief d.d. 16 december 2020 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 16 december 2020 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 16 december 2020 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.