

BIJLAGE

Zakelijke beschrijving van de betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

Vestiging voorkeursrecht

Met de brief bent u geïnformeerd over het besluit en de motivering van de provincie Zuid-Holland om een voorkeursrecht te vestigen op een of meerdere onroerende zaken in de gemeente Delft, gelegen in het gebied BCD-Oost. De precieze ligging van de onroerende zaken blijkt uit de grondtekening die als bijlage 2 bij de beschikking is gevoegd. Het voorkeursrecht geldt vanaf het moment van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. De geldingsduur van het voorkeursrecht kunt u lezen in de bekendmakingsbrief.

De vestiging van het voorkeursrecht heeft voor u en voor de provincie Zuid-Holland belangrijke gevolgen. Deze gevolgen vloeien voort uit de Omgevingswet (de Ow) en het Omgevingsbesluit. In deze bijlage is beschreven welke belangrijke rechten en plichten volgen uit de vestiging van het voorkeursrecht. Deze bijlage strekt er tevens toe om u te informeren over de handelswijze bij voorgenomen verkoop.

Betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De vestiging van het voorkeursrecht krijgt voor u betekenis op het moment dat u van plan bent om de onroerende zaak/zaken of uw rechten daarop over te dragen. In juridische termen wordt hieronder in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik. Als u wilt verkopen, bent u, zo lang het provinciale voorkeursrecht geldt, verplicht uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken eerst aan de provincie te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de provincie niet op uw aanbod ingaat, mag u uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan anderen verkopen. Doet u dit niet, dan zal de overdracht aan een ander dan de provincie door de notaris geweigerd worden. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de betreffende onroerende zaak/zaken geen voorkeursrecht rust en als dit wel het geval is, dat de verkoop niet in strijd met hoofdstuk 9 van de Omgevingswet plaatsvindt. De levering van de verkochte onroerende zaak/zaken aan een ander dan de provincie kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn om u aan te spreken op vergoeding van mogelijke schade.

Uitzonderingen

In een aantal gevallen geldt voornoemde aanbiedingsplicht van artikel 9.7 van de Ow niet. Deze uitzonderingsgevallen staan in de artikelen 9.8 tot en met 9.10 van de Ow. De aanbiedingsplicht geldt niet als het gaat om bepaalde gevallen van:

- vervreemding binnen de familie;
- het toedelen van het goed aan één van de reeds bestaande gemeenschappelijke eigenaren (verdeling van een gemeenschap als bedoeld in artikel 3:166 van het Burgerlijk Wetboek);
- vervreemding vanwege een uiterste wilsbeschikking;
- vervreemding aan een gemeente, waterschap of provincie of de Staat of een door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen rechtspersoon;

- verkoop op grond van de wet, een rechterlijk bevel of executoriale verkoop;
- vervreemding op grond van een overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht met een pachter is gesloten, mits die aan bepaalde voorwaarden voldoet;
- vervreemding op grond van een in de openbare registers ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten, mits de levering binnen zes maanden na die inschrijving plaatsvindt.

Daarnaast kunt u de provincie verzoeken om een uitzondering te maken op de plicht uw (recht op de) onroerende zaak eerst aan de provincie aan te bieden. Hiervoor kunt u een aanvraag indienen waarin u gewichtige redenen aannemelijk maakt. Bij een toekennend besluit kan Gedeputeerde Staten beperkingen opleggen.

Als de uitzonderingen op de aanbiedingsplicht niet van toepassing zijn, dan zal de provincie in geval van een aanbod tot koop moeten besluiten om wel/niet tot aankoop over te gaan. Nadat de provincie heeft verklaard de onroerende zaak in beginsel te willen verwerven, kan de prijsvaststellingsprocedure worden doorlopen.

Prijsvaststellingsprocedure

In hoofdlijnen ziet de prijsvaststellingsprocedure er als volgt uit:

- 1) U bericht Gedeputeerde Staten per aangetekende brief dat u bereid bent om de onroerende zaak aan de provincie te verkopen;
- 2) De provincie neemt binnen zes weken een zogenaamd beginselbesluit of zij al dan niet de onroerende zaak wenst aan te kopen;
- 3) In het geval de provincie de onroerende zaak wenst aan te kopen dan treedt de provincie met u in onderhandeling over de voorwaarden tot verkoop;
- 4) Als partijen er samen in de onderhandelingen niet uitkomen dan kan u de provincie verzoeken om binnen vier weken de rechter te verzoeken om een oordeel te geven over de prijs;
- 5) De rechter benoemt een of meer deskundigen;
- 6) Er kan een onderzoek ter plaatse (descente) worden gehouden;
- 7) De deskundigen brengen een conceptadvies uit over de prijs;
- 8) Partijen mogen reageren op dit conceptadvies;
- 9) Er vindt een mondelinge behandeling plaats;
- 10) De rechter doet bij beschikking uitspraak over de prijs.

Als partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de rechter, dan kunnen zij uitsluitend cassatieberoep instellen bij de Hoge Raad (art. 16.123 Ow).

Wijze van aanbieden

Indien u voornemens bent uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de provincie hiervan schriftelijk bij aangetekende brief een opgave doen, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n) zoals die in de bekendmakingsbrief zijn genoemd.

Indien de (rechten op de) onroerende zaak/zaken ten dele in de voorkeursrechtbeschikking is/zijn opgenomen en onderdeel uitmaakt/uitmaken van een complex van onroerende zaken dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt verkopen, dan kunt u dit in uw opgave aan de provincie vermelden en daarbij eisen dat de provincie het gehele door u aangeboden pakket koopt. Indien de onroerende zaak/zaken als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt/worden benut, geldt eveneens dat u dit in uw opgave aan de provincie kunt vermelden en dat u van de provincie kunt eisen dat zij het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Betreft uw aanbod aan de provincie meer dan alleen de (rechten op de) onroerende zaak/zaken die in de voorkeursrechtbeschikking is/zijn begrepen en ziet de provincie af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, dan bent u gedurende vijf jaren, na een zodanig bericht, vrij om het totale door u aan de provincie aangeboden pakket van onroerende zaken en/of de daarop rustende beperkte rechten aan een ander te verkopen. Brengt u na de afwijzing door de provincie alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht de provincie in de gelegenheid te stellen als eerste te verwerven, althans voor zover het de aangewezen onroerende zaak/zaken betreft. U moet dan dus opnieuw bij aangetekende brief een schriftelijke opgave aan Gedeputeerde Staten doen. Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende (rechten op de) onroerende zaak/zaken van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze (rechten op de) onroerende zaak/zaken zonder meer verkopen.

Beginselbesluit van de provincie

Na ontvangst van uw uitnodiging/aanbod moet Gedeputeerde Staten binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u wil onderhandelen en u hiervan in kennis stellen. Overschrijdt Gedeputeerde Staten deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij niet geïnteresseerd is, dan mag u gedurende vijf jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de provincie aangeboden (rechten op de) onroerende zaak/zaken aan een ander verkopen dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigde. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de provincie gelden. Deelt Gedeputeerde Staten u mede dat de provincie wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunnen de onderhandelingen met de provincie aanvangen.

Procedure bij de rechtbank

Als de provincie 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 u het niet eens kunt worden over de prijs, dan kunt u door middel van een schriftelijk verzoek aan Gedeputeerde Staten om een deskundigenadvies over de prijs vragen. Gedeputeerde Staten moet uw verzoek binnen vier weken aan de rechtbank overbrengen, die vervolgens één of meer deskundigen benoemt. Van dit deskundigenadvies over de prijs krijgt u een afschrift. Gedeputeerde Staten kan er ook voor kiezen om geen verzoek bij de rechter in te dienen. Als zij geen verzoek bij de rechter indient, of zij doet dit te laat, dan kunt u aan eenieder gedurende vijf jaren vervreemden.

Voor de prijsbepalingsprocedure bij de rechtbank geldt dat de rechtbank altijd een of meer deskundigen dient te benoemen om advies aan de rechtbank uit te brengen over de prijs. Deze deskundigen zijn onafhankelijke taxateurs. Zij onderzoeken ten behoeve van hun advies de ligging en gesteldheid van de onroerende zaak/zaken. De eigenaar/beperkt gerechtigde krijgt een reële marktprijs. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een verondersteld vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. Dit staat in artikel 16.122, tweede lid en artikel 15.22 van de Ow. De artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Ow bevatten nog enkele aanvullende regels.

Beide partijen kunnen de procedure tussentijds beëindigen. De kosten van de prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank zijn in beginsel voor de provincie; de rechter kan echter besluiten om de kosten te compenseren. 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 wordt bij de Hoge Raad.

Uitspraak rechter

De rechtbank moet in beginsel binnen zes maanden uitspraak doen. De provincie is gedurende drie maanden na het onherroepelijk worden van de eindbeschikking van de rechter gehouden om aan de overdracht van de (rechten op de) onroerende zaak/zaken mee te werken. U bent na de gerechtelijke procedure niet verplicht om uw (rechten op de) onroerende zaak/zaken over te dragen. U kunt ook dan nog besluiten om niet tot verkoop over te gaan. Doet u echter niet tijdig (binnen die drie maanden) een beroep op de medewerkingsplicht van de provincie dan blijft het voorkeursrecht gelden en vervalt de plicht van de provincie om mee te werken aan de overdracht.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u belang heeft bij verkoop van uw (recht op de) onroerende zaak aan de provincie maar Gedeputeerde Staten 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 provincie wegens uw bijzondere persoonlijke omstandigheden gehouden is medewerking te verlenen aan overdracht van uw aangeboden (recht op de) 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 provincie 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 provincie kenbaar te maken. De provincie 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 vijf jaar vrij om de door u aangeboden onroerende zaak of het recht daarop aan anderen over te dragen.

Alle correspondentie aangetekend of met bericht van ontvangst versturen

Uit het vorenstaande is wel gebleken, dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de provincie van groot belang is. Om de bewijskracht te verzekeren dient dan ook alle correspondentie tussen u en de provincie aangetekend te worden verzonden.
